

(70)

PLAN DE ORDENACION DE LA URBANIZACION " MAS GASSONS" EN EL
TERMINO DE QUEROL (TARRAGONA):

ORDENANZAS DE EDIFICACION

CAPITULO I .- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
=====

Artículo 1º - Permiso de construcción .- Para la ejecución de toda clase de obras, ya sean éstas de nueva planta, ampliación reforma y reparación, dentro de este término municipal, será indispensable la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

Artículo 2º - Documentación .- Para obtener el permiso, el peticionario deberá presentar en la Secretaría Municipal instancia solicitándolo, manifestando la clase de obras que pretende realizar y el lugar en que han de realizarse.

Cuando por la naturaleza de la obra sea necesaria la presentación de Proyecto, se acompañarán los documentos precisos firmados por facultativo competente y visado por el organismo oficial que corresponda. Estos documentos irán firmados también por el peticionario.

Artículo 3º - Documentos del Proyecto .- Los proyectos que acompañen la solicitud del Permiso Municipal para realizar obras se presentarán por triplicado y constarán de Memoria y Planos.

Los planos de las plantas, fachadas y secciones se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100 y a escala mayor cualquier otro detalle que sea necesario para su completa inteligencia y comprobación relativa al cumplimiento de las disposiciones que

contienen las presentes Normas. En las plantas y secciones dibujará e pintará en negro lo que se conserva e permanece, en amarillo lo que debe desaparecer y en rojo la obra nueva. Se indicará también en los planos, a escala 1:500. e excepcionalmente a escala más reducida, el emplazamiento del lugar e que deban realizarse las obras, acotándose las distancias a vía pública, y a su eje, el ancho de ésta y la distancia a la calle más próxima, así como las alineaciones oficiales. También se marcará la orientación.

En la Memoria se especificarán los datos numéricos e de otro orden que no puedan presentarse numérica e gráficamente en los planos y que sirvan para la más fácil comprensión de el y aclaración de la obra proyectada.

Artículo 4º - Requisitos para comenzar las obras .- Ninguna e que afecte a las vías públicas podrá comenzar sin que la autoridad municipal haya marcado las alineaciones y rasantes de dichas vías. De efectuarse las obras sin el cumplimiento de este requisito, el propietario quedará obligado a la demolición de la obra en todas aquellas partes que, a juicio de la autoridad municipal no se ajustará a las alineaciones y rasantes aprobadas, sin perjuicio de las sanciones que impusieran la Alcaldía por esta infracción de las Ordenanzas. Durante el tiempo comprendido entre el apercibimiento municipal y la demolición, las obras quedarán completamente interrumpidas y el propietario obligado a pagar una multa diaria no inferior a cincuenta pesetas.

Artículo 5º - Obras en edificios existentes .- Sólo se autorizarán obras de reforma, ampliación e reparación siempre que las mismas sirvan para acomodarse correspondientes y no rebasen los límites de uso y volumen de la zona en que estén ubicadas.

El Ayuntamiento por medio de sus funcionarios correspondientes, está obligado a la inspección de las obras que se lleven a cabo en su término municipal, para velar por el cumplimiento de las Ordenanzas y Normas vigentes.

Artículo 6º - Obras y Servicios de Urbanización .- No podrán autorizarse construcciones de ninguna clase sin que se hubieren establecido los servicios de vialidad y saneamiento previstos en los proyectos parciales.

En los casos en que, por iniciativa particular, se trate de abrir calles o urbanizar terrenos sin que exista aprobado el oportuno proyecto parcial, deberán cumplimentarse los extremos siguientes:

- a) Presentación al Ayuntamiento del correspondiente Proyecto completo.
- b) Con anterioridad a la venta de parcelas, deberá efectuarse la infraestructuras prevista en los planes parciales.
- c) Construcción de la capilla, Escuela y centro comercial proporcionado, cuando la urbanización diste más de quinientos metros, de una zona urbana existente y constituya una agrupación superior a 100 viviendas.

Previo informe favorable de la Comisión Provincia de Urbanismo, podrá efectuarse simultáneamente la construcción y la urbanización.

Artículo 7º - Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones exteriores y las rasantes a que han de sujetarse las construcciones serán las definidas y aprobadas por el Municipio y que consten en los respectivos proyectos de ordenación.

A estos efectos, se considerarán dos alineaciones exte-

riores: la llamada línea oficial de calle y la edificación, - que quedan definidas en la forma siguiente:

Línea oficial de calle es la que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, - como consecuencia de los proyectos y desarrollo de los planes urbanísticos de la población, señalando el límite entre los - espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc. y - las parcelas o solares, ya sean estos pertenecientes a personas o a entidades públicas o privadas.

Línea de edificación Serán aquella que se fijará en las Normas de edificación y que señala el límite a partir del - - - - - cual podrán levantarse las construcciones y que, según los ca - - - - - sos, podrá o no coincidir con la línea oficial de calles.

Artículo 8º - Anchura mínima de los solares.- En cada una de las zonificaciones se establece en su correspondiente ordenanza la anchura mínima de cada solar.

Artículo 9º - Reparcelación.- Por iniciativa de particular, - del Municipio o de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá procederse a la reparcelación de todos los solares que por - - - - - sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineacio - - - - - nes, presenten forma irregular.

La parcelación se efectuará agrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio. Los facultativos de los particulares del Ayuntamiento o de la Comisión de Urbanismo, realizarán el estudio de reparcelación de un plazo que fijará en cada caso el Ayuntamiento o la Comisión

Artículo 10º - Altura reguladoras.- Las alturas reguladoras - de la edificación serán variables y dependerán de la ordena - - - - - ción urbana prevista en cada zona.

Artículo 11º - Mediciones de alturas .- La altura reguladora se tomará desde el centro de gravedad de la planta baja del edificio, en la cota natural del terreno.

Artículo 12º - Volúmen de edificación .- El volúmen de edificación vendrá determinado por la densidad de edificación (m.3/m²) de cada zona y dicho volúmen deberán ser inferior al producto del tanto por ciento de ocupación del solar por la altura reguladora máxima que rija en cada caso.

Artículo 13º - Condiciones higiénicas.- Las viviendas de todas clases se ajustarán a las condiciones mínimas establecidas por la Orden Ministerial de 29 febrero 1944 y a las que fijen las Ordenanzas de los Planes de Ordenación.

Artículo 14º - Condiciones de uso .- Los usos en general que han de considerarse para la edificación en este término municipal, se clasifican en tres grupos:

- 1º .- Uso de vivienda.
- 2º .- Uso de industria.
- 3º .- Uso público.

Artículo 15º - Uso de vivienda.- En el uso de vivienda se considerarán las categorías siguientes:

- 1º .- Edificación unifamiliar.
- 2º .- Edificación plurifamiliar.

Artículo 16º - Uso industrial.- No se admitirán uso industrial en esta zona, destinado a la transformación de productos y solo se admitirá el uso de comercio y almacenes en las plantas -baja de los edificios de la zona Residencial Hotelera y de Apartamentos y propiamente en la Cívico Deportivo.

Artículo 17º - Uso público.- En sus aspectos más importantes se clasifica en los siguientes grupos:

- 1º .- Residencial.- Comprende los hoteles y edificios o parte de ellos, destinados a pensiones y establecimientos análogos donde pueden pernoctarse. Se hallan también incluidos en este grupo los terrenos de "camping" (zona Residencial Hotelera).
- 2º .- Salas de reunión.- Corresponden a los locales, cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares. (centro Civico Deportivo).
- 3º .- Deportiva.- Pertenecen a éste los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica de mismo, piscinas y similares, ya sean de carácter particular, oficial o comercial.



CAPITULO II .- DIVISION EN ZONAS Y ORDENANZAS PARTICULARES DE
DA UNA DE ELLAS .-

Artículo 18º - Zonas que se establecen.-

Según su uso y edificabilidad se clasifica la urbanización en zonas, de las que se regula su formación y desarrollo.

Denominamos estas zonas:

- A) Zona verde Público.
- B) Zona Ciudad Jardín Extensiva.
- C) Zona Centro Cívico Deportivo.
- D) Zona Residencial Hotelera y de Apartamentos.
- E) Zona Colonia Forestal.
- F) Zona Agrícola.

Artículo 19º - Características de cada una de estas zonas:

- a) - Verde Público: Comprende los espacios públicos libres, con gran proporción de vegetación, jardines, parques, arbolado, áreas forestales y otros semejantes, dedicados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o a la formación de pantallas de aislamiento.
- b) - Ciudad Jardín Extensiva: Es la ordenada a base de manzanas de edificios de viviendas aisladas, de poca altura, rodeados de vegetación y con baja densidad.
- c) - Zona Centro Civ. Dep.: Zona destinada a instalaciones deportivas, pero con un edificio característico de la urbanización, centro de reunión, restaurante y dependencias administrativas de la urbanización.
- d) - Zona Residencial Hotelera y de Apartamentos: Zona de bloques aislados con plantas bajas para posibles comercios.

(27)

e) - Zona Colonia Forestal: Zona con parcelas de 2.000 m² aproximadamente, pero de forma que la agrupación de la mayor parte de superficie es de uso comunitario y solo una pequeña zona es privada y de manera que la edificación origina un pequeño poblado con edificación agrupada o próxima.

f) - Zona Agrícola: Zona de cultivo destinado a usos agrícolas

ZONA DE VERDE PUBLICO.-

Artículo 20º - Condiciones de edificación:

Quedan prohibidas toda clase de edificaciones, que puedan viciar su carácter; considerándose a extinguir las que pudieran hallarse actualmente emplazadas en dicha zona. Se podrá permitir sin embargo, en esta zona las construcciones de usos cultural recreativos en las zonas públicas, con un volumen máximo de 0' m³/m². y una altura máxima de 3'5 m.

ZONA DE CIUDAD-JARDIN EXTENSIVA.-

Artículo 21º - Definición de la zona:

Se denomina Ciudad-Jardín Extensiva la formada por edificios de vivienda aislados con el aprovechamiento del suelo que se determina en las Ordenanzas.

Artículo 22º - Parcela mínima y su ocupación:

El mínimo de parcela admitido para esta zona será de 800 m². En el caso de tratarse de viviendas paradas podrá reducirse dicha superficie en un 20%.

El máximo de edificación permitida dentro de cada parcela para el cuerpo de edificio principal, será el 30% de la superficie de la misma.

La fachada mínima de la parcela será de 12 metros.

Artículo 23º - Áreas libres:

Se consideraran afectas de modo permanente al uso de espacio libre privado y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, estas áreas libres no podrán ser parcelas, ni vendidas, con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Artículo 24º. Altura, densidad de edificación y separaciones:

La máxima altura edificable en esta zona será de 8,5 metros incluida la cubierta.

La densidad de edificación máxima será de 1'2 m³/m².

La distancia mínima desde la fachada del edificio a la alineación oficial de la calle, será de 6 metros. En el caso de mucha pendiente, esta distancia podrá reducirse a 3 metros.

Las distancias promedio entre las demás fachadas y los límites de la parcela, serán de 3 metros, sin que la mínima distancia pueda ser inferior a 2 metros.

La distancia mínima entre edificios será de 4 metros.

Artículo 25º - Construcciones auxiliares:

La superficie que podrán ocupar las construcciones auxiliares de planta baja, tales como garaje particulares, servicios y viviendas de porteros, no podrá exceder del 10% de la superficie de la parcela. No se podrá con estas construcciones invadir una faja de 6 metros inmediata a la alineación oficial de la calle, ni rebasar la altura de 3,50 metros, de hallarse adosadas a las medianeras, y cumplirán las condición de que sus cubiertas no sean accesibles y que hayan sido tratadas como fachadas, sus medianeras.

Los garajes podrán ocupar la zona libre inmediata a la vía pública siempre que se construyan vaciando el terreno de desmonte y la cota de su cubierta no sobrepase más de

(29)

Artículo 26º - Cerramiento del solar:

Las cercas que se establezcan serán de material opaco hasta una altura máxima de 40 cm. y el resto hasta 1'60 metros, setos verdes o de elementos en forma de celosía, o bien todo setos vivos protegido con postes naturales de madera.

Artículo 27º - Uso de la vivienda:

Se permitirán viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

Solamente se autorizará la construcción de garajes de carácter particular en la zona destinada a construcciones auxiliares. En ningún caso la capacidad del garaje podrá ser superior a 4 coches.

Artículo 28º - Uso industrial:

Quedan prohibidas toda clase de industrias. El uso comercial será el mínimo para cada barrio o sector.

Artículo 29º - Uso público:

Se admitirán los enumerados en el artº 17 de estas Ordenanzas con las restricciones siguientes:

- a) No se admitirá otro uso público del que se derive de queño consultorio o dispensario.
- b) El uso de espectáculos no está permitido.

Artículo 30º - Habitantes por Ha. :

El número máximo de habitantes por Ha. será de 50.

Artículo 31º - Composición estética:

Se admitirá libertad de composición arquitectónica siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona con el medio geográfico y urbano. De construirse edificios pados, la composición estética deberán ser uniforme para ambos. espacios no edificados visibles desde la vía pública se desti

rán a jardín.

ZONA CENTRO CIVICO DEPORTIVO .-

Artículo 32º - Definición de la zona:

Se denomina Zona Centro Civ. Dep., la zona destinada a local de reunión y restaurante, así como pistas de tenis, piscinas u otras instalaciones deportivas.

Artículo 33º - Altura, densidad de la edificación y separaciones:

La edificación en esta zona tendrá exclusivamente carácter complementario de las instalaciones deportivas. La altura será de 8'5 metros, con excepción de los frontones; La ocupación no excederá el 50%.

Artículo 34º - Uso de viviendas:

Se admitirá solamente una vivienda uni-plurifamiliar por cada instalación deportiva o de carácter cívico, según su importancia, destinada a los guardas de la mismas.

Artículo 35º - Uso industrial:

Queda totalmente prohibido en esta zona, excepto los servicios propios de las instalaciones deportivas.

Artículo 36º - Composición estética:

Se cumplirá lo que dispone el artº 31º,

ZONA RESIDENCIAL HOTELERA Y DE APARTAMENTOS.-

Artículo 37º - Definición de la zona:

Se denomina Zona Residencial Hotelera y de Apartamentos la formada por edificación aislada de viviendas plurifamiliares de varias plantas, con posibilidad de comercios y tiendas en plan-

ta baja, así como hoteles o mesones con las características indicadas en las Ordenanzas.

Artículo 38º - Parcela mínima y ocupación:

El mínimo de la parcela será de 3.000 m². con una ocupación máxima para el edificio principal del 10% en el que no se incluirán las terrazas abiertas.

La mínima fachada de parcela será de 40 metros.

Artículo 39º - Areas libres:

Regirá lo que dispone el artº 23 de estas Ordenanzas.

Artículo 40º - Altura, densidad de edificación y separaciones:

La máxima altura edificable será de 18'50 metros.

La densidad de edificación máxima será de 2 m³/m².

La separación de los edificios a los linderos del solar será como mínimo: a la línea oficial de la calle. 10 metros; a los restantes linderos 8 metros.

Artículo 41º - Construcciones auxiliares:

Podrán ocupar un máximo del 5% de la superficie del solar con una altura máxima de 3'5 metros.

Artículo 42º - Cercamiento del solar:

Regirá lo que ordena el artº 26 de estas Ordenanzas.

Artículo 43º - Uso de la vivienda:

Se admiten las viviendas plurifamiliares.

Artículo 44º - Uso público:

Se admiten el residencial, sin limitaciones, y los de espectáculos y deportivos en locales, al aire libre o cerrados, ascritos a fincas particulares o establecimientos de hostelería.

Los edificios de apartamentos reservarán en su solar el es

pacio necesario para aparcamiento de un número de coches que será igual al número de apartamentos. En los hoteles, el número de coches aparcados habrá de ser como mínimo la mitad del número de habitaciones, La superficie de aparcamiento por coche será como mínimo de 20 m2.

Artículo 45º - Habitantes por Hectarea:

El número máximo de habitantes por Ha. será de 200.

Artículo 46º - Composición estética:

Regirá lo que dispone el artº 31 de estas Ordenanzas.

ZONA DE COLONIA FORESTAL.-

Artículo 47º - Definición de la zona:

Será una zona con una extensión de 2.000 m2. por viviendas pero de forma que la agrupación de la mayor parte de su superficie es de uso comunitario y solo una pequeña parte es privada y de manera que la edificación origina un pequeño poblado con edificación agrupada o próxima.

Artículo 48º - Parcela mínima y ocupación:

Cada vivienda contribuirá como mínimo con 1.400 m2. al espacio verde común y dispondrá de 600 m2. para uso particular de forma que la superficie mínima por vivienda es de 2.000 m2. de forma que la superficie total un 30% será de uso privado y un 70% de superficie indeferenciada de uso y disfrute común del poblado que se define en cada caso.

Artículo 49º - Areas libres:

Regirá lo que dispone el artº 23 de estas Ordenanzas.

Artículo 50º - Altura, densidad de edificación y separaciones:

La máxima altura edificable en esta zona será de 8'5 metros

a la parcela de uso privado de la parte correspondiente de uso común.

Los edificios pueden ser colindantes, o aislados, en este caso la distancia mínima será de 3 metros; en el caso de edificios colindantes, las construcciones han de tener unidad de estilo. La edificabilidad máxima será de $0.85 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Artículo 51º - Uso de la vivienda:

Solo se admiten viviendas unifamiliares.

Artículo 52º - Habitantes por Hectarea:

El número máximo de habitantes por Ha. es de 20.

Artículo 53º - Composición estética:

Regirá lo que dispone el artº 31 de estas Ordenanzas.

ZONA AGRÍCOLA.-

Artículo 54º - Definición de la zona:

Comprende la zona especialmente apta para la agricultura.

Artículo 55º - Parcela mínima y ocupación:

La unidad mínima para cada cultivo será la que determina la Ley de 15 de julio de 1.954.

Solo se permitirá una vivienda unifamiliar para cada cultivador de una o varias unidades mínimas de cultivo.

Artículo 56º - Altura, densidad de la edificación y separaciones:

La altura máxima será de planta baja y un piso, más un desván no habitable.

Las construcciones de esta zona deberán estar separadas de las alineaciones de calles o caminos rurales a una distancia de 10 metros; de otros linieros a 5 metros, con un volumen máximo de $1 \text{ m}^3/5\text{m}^2$.

Artículo 57º - Uso de vivienda:

Se admitirá tan solo la edificación unifamiliar.

Artículo 58º - Uso industrial:

Únicamente se autorizarán las industrias agropecuarias familiares de categoría 1ª.

Artículo 59º - Uso público:

No se admitirán ninguno.

Artículo 60º - Habitantes por Hectarea:

El número de habitantes sera de 5 por Ha.

Artículo 61º - Composición estética:

Regirá lo que dispone el artº 31 de estas Ordenanzas.

LAS PROMOTORAS

Maria Clara

Alba Dominguez

Barcelona, noviembre de 1.973

EL ARQUITECTO

L. y M.

LUIS M. ALBIN SOLA
DR. ARQUITECTO

Decreto de 11 junio 1931
Ley 4 Mayo 1931 - Orden 9 Mayo 1930

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE
CATA UN A Y BARCELONA

- 3 - 1974

SECRETARÍA DE
LA CORTE DE JUSTICIA DE CATALUÑA

CALLES DE LA URBANIZACION
 =====

CALLES	ANCHURA	M. L.	M ² .	PARCIALES
CALLES	14 m.	540	7.560	
"	10 m.	5.366	53.660	
"	8 m.	1.860	14.880	76.100
PABO DE PEA TONES.	4 m.	429	1.716	

(55)