

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA FINCA "LAS PLANAS DEL REY"

EN TERMINO MUNICIPAL DE PRATDIP

ORDENANZAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA FINCA "LAS PLANAS DEL REY"
EN TERMINO MUNICIPAL DE PRATDIP.- TARRAGONA.

De conformidad con lo prevenido en los apartados e) de los párrafos 1 y 2 del Artículo 10 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, se redacta la siguiente reglamentación.

8-1) CONDICIONES DE LIMITACION EXTENSION Y VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.

a) Alineaciones y rasantes.- Por definición : son las líneas y cotas a las que deberán sujetarse las parcelas y edificaciones como resultado del replanteo de las alineaciones del presente Plan Parcial, bien sean de calles, plazas o polígonos de zona verde y demás elementos urbanísticos, como resultado de la correspondiente urbanización.

b) Se considerará como "rasante" la cota correspondiente al promedio de los extremos de la línea de fachada, en relación a la parcelación aprobada, distinguiéndose como frente el de la alineación del bordillo.

La rasante, a los efectos de edificación en las parcelas cuya pendiente sea superior al 20 por ciento, será el nivel medio de la superficie ocupada por el polígono de asentamiento del edificio o edificios en cada parcela.

c) La altura reguladora se definirá en la vertical sobre el centro de gravedad del polígono edificado, deberá seccionarse dicho polígono en el caso de que la dimensión máxima de la edificación sea de 20 metros o más.

d) En ningún caso, como resultado de la parcelación de los polígonos de cada zona podrán obtenerse mayores coeficientes de edificación que los señalados.

8-2) PARCELACION

a) Debido a que el terreno natural es bastante accidentado, no se limita expresamente la forma de las parcelas y se considera que su regulación, depende más de la topografía del terreno y de la orientación hacia las vistas al mar, que no del encuentro de los linderos resultantes con las alineaciones. Por el mismo motivo no se limita, en el presente Reglamento, la alineación mínima de fachada, ya que por las circunstancias antedichas, en algunos casos, será forzoso el establecer pasos de comunidad, no afectos al régimen de alineación, para acceder al nivel natural de las parcelas; la conservación y mantenimiento de los pasos referidos será a cargo de los particulares que de los mismos se benefician.

2-3) CONDICIONES HIGIENICAS Y SANITARIAS

a) En cuanto a la composición distribución y ventilación de las viviendas serán normativas las disposiciones vigentes publicadas por el Ministerio de la Vivienda y las de carácter administrativo del Régimen de Administración Local, en particular, referente a la limpieza de bosques localización de desperdicios, basuras etc.

b) Para las demás edificaciones se atenderá a lo preceptuado a la vigente legislación sobre "turismo" y espectáculos públicos.

2-4) CONDICIONES DE USO

Por el carácter e interés turístico del presente Plan de Ordenación, se prevén las siguientes condiciones de uso:

a) Uso familiar-privado y vivienda colectiva.

b) Uso público: Residencial, religioso, de espectáculos esparcimiento y deportes y servicios.

c) Uso comercial: Tiendas, supermercados, garages, estaciones de servicio, almacenes y pequeños talleres. Se comprenden en este apartado las instalaciones de información y turismo tanto de régimen interior como exterior.

d) Uso artístico y cultural.

2-5) CONDICIONES DE INDOLE TECNICA Y ESTETICA

a) Protección del paisaje.

b) Protección de vistas al mar. Deberán salvaguardarse las visuales hacia el cuadrante S-E, S-W, en los espacios de terreno abrupto que puedan tener vista hacia el mar.

c) No se permitirán edificios extravagantes o ridículos, toda edificación deberá adaptarse singularmente en el aspecto exterior a los planos del Proyecto cuyo permiso de obras se haya autorizado.

d) Referente al apartado anterior, merecerá especial consideración la denuncia de todo hecho que, contraviniendo lo dispuesto en el mismo, sea formulado por el Arquitecto Municipal de Pratdip o en su defecto el Director facultativo de las obras de Urbanización del presente Plan.

e) En defecto de nombramiento, por parte del Ayuntamiento de Pratdip, cuidará del informe de proyectos y de la vigilancia de servicios públicos y obras en general el Arquitecto nombrado por la entidad propietaria de conformidad con el referido Ayuntamiento.

2-6) ZONIFICACION

Como resultado de la aplicación del presente Plan Parcial los terrenos urbanizados quedarán calificados, conforme se halla previsto en la Memoria y Planos de Zonas, en el siguiente régimen de utilización:



- I.-Ciudad-Jardin Intensiva.
- II.-Ciudad-Jardin Semi-extensiva.
- III.-Ciudad-Jardin Extensiva.
- IV.-Zonas especiales:
 - Sub-zona comercial
 - Sub-zona deportiva y de recreo
 - Sub-zona de servicios generales
 - Sub-zona residencial de uso público.
- V.-Zona Verde.
- VI.-Zona de reserva urbana
- VII.-Viales.



&-7) ZONA DE CIUDAD JARDIN INTENSIVA

Poligonos destinados a la edificación de casas de una o varias viviendas, en condiciones de aislamiento de alineaciones y medianiles, de acuerdo con las siguientes características:

- a) Densidad.- Máxima admitida 40 viviendas por hectárea
- b) Parcelación mínima 300 m²., ocupación 40 por cien.
- c) Coeficiente de edificabilidad máximo 2,1 m³/m².
- d) Altura reguladora 8,50 metros, sobre la rasante del bordillo, en terreno llano o sobre el nivel medio del suelo natural en terreno con pendiente superior al 30 %. en este caso la ocupación se reducirá en un 20 por cien.
- e) Podrán construirse edificaciones auxiliares hasta un 5 por cien de la extensión de la parcela con altura máxima de tres metros.
- f) La separación de las edificaciones a los linderos vecinos será de tres metros y la distancia máxima de aproximación a la alineación oficial de la calle de 3,50 metros.
- g) No se computará a los efectos de ocupación: la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares ni los pasos bajo rasante que sirvan de acceso a la edificación.

&-8) ZONA DE CIUDAD-JARDIN SEMI-EXTENSIVA.

Comprende los poligonos destinados a edificación de viviendas unifamiliares, de acuerdo con las siguientes limitaciones de aprovechamiento y demás características:

- a) Densidad máxima admisible 30 viviendas por hectárea.
- b) Parcela mínima 800 metros cuadrados, ocupación máxima el 30 por cien.
- c) Coeficiente de edificabilidad máximo 1.5 m³/m².
- d) Altura reguladora 7 metros, sobre la rasante nivel medio del suelo (Apartado c) & 1)
- e) Podrán construirse edificaciones auxiliares de 3 metros de altura con extensión máxima igual al 5 por cien de la superficie de la parcela.
- f) Separación de linderos y de alineaciones oficiales de la calle 3 y 5 metros respectivamente.

g) No se consideraran superficie ocupada, dentro el porcentaje previsto en el apartado b), las construcciones motivadas por accesos bajo la rasante de BARRAGONES, ni las edificaciones auxiliares.



8-9) ZONA DE CIUDAD-JARDIN EXTENSIVA

Poligonos de parcelas destinados a la edificación de viviendas unifamiliares, con las siguientes características:

a) Parcelación de tipo medio 1.500 metros cuadrados. Parcelas minimas 1.200 m². Es decir: Extensión total del polígono : por Num de parcelas = $\approx$ 1.500 m². o más.

b) Ocupación máxima de un 20 por cien.

c) Coeficiente de edificabilidad 1,2 m³/3 por m².

d), e), f) y g) como los mismos apartados del párrafo anterior.

8-10) ZONAS ESPECIALES, --SUBZONA COMERCIAL

Para esta zona se señala el coeficiente de edificabilidad de 2,5 m³/m². Se trata de localizaciones del dispositivo comercial y de pequeña industria para atender las necesidades de la propia urbanización.

8-11) SUBZONA DEPORTIVA Y DE RECREO

Podrán construirse toda clase de instalaciones deportivas, en dicha zona, así como edificaciones de poca altura relacionadas con aquellas y un edificio club o casino.

Características generales como en el párrafo 8).

8-12) SUBZONA DE SERVICIOS GENERALES

Por situarse en las parcelas que comprenden dicha zonificación los servicios públicos de utilidad general y funcionamiento, el dispositivo y características de las edificaciones deberá ser el resultante de las características técnicas en cada caso.

8-13) SUBZONA RESIDENCIAL DE USO PUBLICO

Coeficiente de ocupación 30 por cien.

Altura reguladora 15 metros.

Se permitirán las construcciones auxiliares con el porcentaje y características comprendidas en el párrafo 8).

8-14) ZONA VERDE, ZONA DE RESERVA URBANA Y VIALES.

En la "zona verde" solo se permitirán construcciones de caracter decorativo.

En la "zona de reserva urbana" en tanto no se especifique el destino y uso, solo podrá albergar construcciones de caracter provisional y de utilidad pública.

8-15) ACERAS, VALLAS Y CERCAS.

No será preceptiva la construcción de acera en el corte superior de las calles situadas en zona abrupta, considerándose que su espacio será ocupado por las construcciones planas destinadas al acceso propio de cada parcela. En alineaciones de calle situadas en terreno llano se construirán las aceras conforme se detalla en los perfiles transversales del presente Plan Parcial.

Las vallas de separación deben ser de alambrada lisa y postes rígidos. Las cercas frente a las calles podrán ser construidas con un zócalo de altura máxima de 60 centímetros, bajo un dispositivo parecido a los vallados entre medianiles.

Podrán establecerse en las zonas de aparcamiento, sin limitación umbráculos destinados a coches de turismo.

8-16) ACCESORIO.

Mientras no sean traspasados los servicios de la futura urbanización de acuerdo con el presente Plan Parcial, la entidad propietaria de los terrenos se compromete a velar por el cumplimiento de lo preceptuado en las normas antedichas.

Tarragona, 13 de octubre de 1964.

Los Arquitectos:

