

CAPITULO VI

REGULACION DEL SUELO URBANO

REGULACION DEL SUELO URBANO**Art. 119 Definición**

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos a que se refiere el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Art. 120 Desarrollo del Plan**1. Desarrollo obligatorio**

- a) Cuando se prevea expresamente, para el desarrollo de este Plan General, deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación.
- b) Asimismo, cuando expresamente se prevé la obligatoriedad de formular un Plan Especial, la aprobación definitiva de éste será condición previa para la realización de actividades de urbanización y al otorgamiento de licencias de edificación.
- c) En los demás casos procede el otorgamiento de licencias, al amparo de lo previsto en este Plan General, sin necesidad de ulteriores instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en los que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales del plan. No obstante cuando se trate de suelos incluidos en Unidades de Actuación será preciso observar el procedimiento propio que les es aplicable.

2. Desarrollo facultativo

Podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de este Plan General.

Art. 121 Condición general sobre el entorno urbano

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano debe asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional y de las relaciones que se establecen entre la morfología urbana y la tipología de la edificación.

Art. 122 Elementos de la regulación

Las condiciones del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano se establecen a través de la definición de:

- a) Zonas. Se regulan las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y de uso. A estos efectos se definen y regulan dos tipos de ordenación.
- b) Estudios de Detalle y Planes Especiales. Se prevén las prescripciones para la formulación de estos instrumentos reguladores del proceso urbanístico.
- c) Unidades de actuación. Constituyen instrumentos de gestión urbanística cuya finalidad reside en facilitar la redistribución de cargas y beneficios del planeamiento para hacer posible, con el cumpli-

miento de sus obligaciones por parte de los propietarios, una ágil acción urbanística.

Art. 123 Estudios de detalle

1. La ordenación a través de los Estudios de Detalle se establece a través de los siguientes parámetros:

- a) Edificabilidad bruta
- b) Ocupación máxima
- c) Distribución de usos

Los valores de estos parámetros se precisan en la regulación de cada Estudio de Detalle.

2. Entretanto no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por este Plan General, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus ámbitos territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que establezcan.

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

- a) Memoria en la que se describa detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionándolas con la organización del tejido urbano en el área circundante y con la organización de la manzana

o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle. Si se tramita conjuntamente el proyecto de reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

- b) Plano de situación de la totalidad del área de actuación en que se refleje la vialidad, usos y construcciones.
- c) Plano de emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1/500.
- d) Planos detallados de la organización de las construcciones y usos a escala 1/100 o 1/200.

Art. 124 Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones (P.E.C.A.D.)

1. La ordenación mediante P.E.C.A.D. Se establece a través de los siguientes parámetros:
 - a) Edificabilidad bruta
 - b) Densidad de viviendas
 - c) Distribución de usos
 - d) Regulación aplicable
2. Entretanto no se hayan aprobado los P.E.C.A.D. previstos como obligatorios por este Plan General, solo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los P.E.C.A.D. podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General, a la ordenación de las edificaciones que establezcan.
4. Los P.E.C.A.D. estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:
 - a) Memoria en la que se describa detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionándolas con la organización del tejido urbano en el área circundante y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el P.E.C.A.D. Si se tramita conjuntamente el proyecto de reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.
 - b) Plano de situación de la totalidad del área de actuación en que se refleje la vialidad, usos y construcciones.
 - c) Plano de emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1/500.
 - d) Planos detallados de la organización de las construcciones y usos a escala 1/100 o 1/200.
5. El área delimitada objeto de un P.E.C.A.D. constituye asimismo una unidad de actuación.

Art. 125 Zonas

1. En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios y

usos predominantes, se distinguen las siguientes zonas:

- Casco antiguo
 - Ensanche
 - Según Plan Parcial Aprobado
 - Ordenación Especial
 - Industrial
 - Edificación aislada
 - Hotelera
 - Ordenación volumétrica anterior.
2. El Plan General -y concretamente estas Normas- establece para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso. Además de las normas contenidas en la regulación de cada zona, los correlativos parámetros quedan definidos también en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

Art. 126 Cálculo de edificabilidad

1. En las zonas de suelo urbano en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de edificación de cada zona o subzona y de los parámetros del tipo de ordenación regulados por estas Normas.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que puedan formularse en zonas para las que no se hayan previsto índices de edificabilidad bruta, éstos se deducirán de la aplicación de estas Normas, de

acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior. En todo caso, la edificabilidad prevista en el Plan Especial no podrá superar $1,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Art. 127 Vialidad local

A los efectos de su cumplimiento en la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior, se establecen las siguientes condiciones de los viales integrantes de los sistemas locales:

<u>Anchos mínimos entre alineaciones</u>	<u>Pendientes máximas</u>
- 16 m. en viales de nueva creación	8%
- las existentes en viales que se mantienen	

Art. 128 Aparcamientos

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben prever la reserva de espacios para aparcamientos.
2. Asimismo, las nuevas edificaciones o las ampliaciones de las existentes deben comprender una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien metros cuadrados de techo o fracción. No obstante, al concederse la licencia podrá dispensarse del cumplimiento de esta condición, si de la aplicación del módulo se desprende una exigencia de espacio de tre o menos plazas de aparcamiento. Así mismo se eximirá del cumplimiento de esta condición en el caso de que las fachadas sean inferiores a 10 m.

Art. 129 Dotaciones locales

Los equipamientos y dotaciones situados en zonas de suelo urbano ordenados según el tipo de alineación de vial las edificaciones se edificarán de acuerdo con los correspondientes parámetros de este tipo de ordenación, a no ser que ocupen más del cuarenta por ciento de la manzana observando en este caso el tipo de ordenación de edificación aislada de acuerdo con los parámetros siguientes:

- Intensidad máxima de edificación: $0,7 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- Altura máxima: la que corresponda por su zona o sector. Podrá superarse este límite hasta 6 m. más, excepcionalmente si lo exigen las características de equipamiento.
- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 60%.

ZONA DE CASCO ANTIGUO (Clave 1)**Art. 130 Definición**

Esta zona comprende el sector territorial que se caracteriza por un proceso de urbanización tradicional, con cualidades ambientales específicas, cuya preservación constituye un objetivo del Plan General y a tal fin refleja las características de su ordenación y establece las adecuadas medidas de protección.

Art. 131 Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial.

Art. 132 Condiciones de edificación

1. Alineación de la edificación. Las fachadas de las edificaciones deberán construirse siguiendo la línea oficial de fachada. Sólo podrá retranquearse previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
2. Profundidad edificable. Las manzanas serán macizas a excepción de los casos en que se especifica la profundidad edificable que será la indicada en los planos de ordenación, serie H, ALINEACIONES Y RASANTES.
3. Altura y número de plantas. La altura máxima de las edificaciones se establece en 12,50 m., correspondientes a la planta baja y 3 plantas piso, excepto en el caso que la edificación de frente a vías

mayores de 10 m., en cuyo caso se permitirá una planta piso más, y la altura máxima será de 15,50 m.

4. Altura libre mínima. La altura libre mínima entre plantas-piso será de 2,60 m. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m.

Art. 133 Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
- b) Hoteles
- c) Comercios
- d) Almacenes
- e) Oficinas
- f) Docente
- g) Sanitario
- h) Socio-cultural
- i) Deportivo
- j) Abastecimientos, en la modalidad de mercados al detall
- k) Religioso
- l) Industrial, de 1ª categoría y 2ª categoría
- m) Público-administrativo.

ZONA DE ENSANCHE (Clave 2)**Art. 134 Definición**

Comprende las áreas de crecimiento posterior al núcleo hitórico. Su configuración se basa en manzanas cerradas que absorben una gran parte de las nuevas edificaciones.

Art. 135 Tipo de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de edificación según alineación de vial, formando manzanas cerradas.

Art. 136 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Vivienda plurifamiliar y unifamiliar
- b) Hotelero
- c) Residencial especial
- d) Comercial
- e) Almacenes
- f) Oficinas
- g) Docente
- h) Sanitario-asistencial
- i) Socio-cultural
- j) Deportivo
- k) Abastecimiento, en la modalidad de mercados al detall
- l) Religioso
- m) Público-administrativo
- n) Estaciones de Servicio

- o) Industrias, de 1ª y de 2ª categoría
- p) Aparcamientos

Art. 137 Subzonas

En función de algunas diferencias en relación a las condiciones de edificación se establecen cuatro subzonas.

SUBZONA CLAVE 2a

Art. 138 Condiciones de edificación

1. Profundidad edificable. Las manzanas serán macizas a excepción de los casos en que se especifique la profundidad edificable que será la indicada en los planos de ordenación, serie H, ALINEACIONES Y RASANTES.
2. Altura y número de plantas. Se fija como altura máxima 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso. Excepto en el caso de los terrenos con frente a vías de 10 o menos metros, en cuyo caso se fija en 13 m. la altura máxima, correspondiente a planta baja y 3 plantas piso.

Son de aplicación las prescripciones establecidas respecto a la altura libre mínima de las plantas bajas en la zona de casco antiguo.

3. Clasificación de las vías a efectos de ordenar la edificación. Las vías se clasifican en regladas y ordenadas. Se clasifican como regladas las vías que

rodean el mercado con excepción de la calle Pio XII las demás vías se clasifican como ordenadas.

4. Ordenación de la edificación con fachada en vía reglada:

- a) La planta baja será porticada con retranqueo de 4 m y su altura será de 5 m. Se permite la construcción de un altillo que no se destinará a vivienda.
- b) Las plantas piso pueden volar 1 m.
- c) La anchura de la fachada se fija en dos módulos
- d) Superficie mínima de la parcela será de 130 m².
- e) Podrá ocuparse la planta baja del patio interior de manzana.
- f) Sólo se permiten los usos de vivienda y comercial.

5. Ordenación de la edificación con fachada en vía ordenada:

- a) la anchura mínima de la fachada se fija en 6 m.
- b) se permite edificar en planta baja el patio interior
- c) se permite la construcción de plantas sótanos.

6. El suelo privado no edificable que linde con vial o espacio libre público debe tratarse como jardín.

7. Para los suelos con frente a la Avd. Marqués de Benicarló se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Altura y número de plantas. La altura máxima se fija en 19 m., que corresponden a planta baja y cinco plantas piso.

- b) Las plantas bajas se destinarán preferentemente a uso comercial.
 - c) Se prohíbe el uso industrial, excepto industrias vinculadas con el mar.
8. Para los terrenos con frente al Paseo Liberación se establecen las siguientes condiciones particulares:
- a) Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.
 - b) No se admite el uso industrial.

SUBZONA CLAVE 2b

Art. 139 Condiciones de edificación

1. Son de aplicación las reglas del artículo precedente en los apartados 1, 2, 3, 5, y 6, con las precisiones siguientes:
2. Altura y número de plantas. Se fija como altura máxima 10 m., que corresponden a planta baja y dos plantas piso. Por sobre esta altura se permite un ático ocupando el 50% de la superficie de la planta piso, retranqueado 3 m., y con una altura máxima de 3,25 m.
3. Parcela mínima. La superficie mínima de la parcela se establece en 120 m².
4. La edificación deberá retranquearse de la línea de edificación 3 m. Destinándose dicho retranqueo a jardín.

5. En el caso de destino de la planta baja al uso de vivienda, esta deberá elevarse 1 m., respecto a la rasante de la calle.
6. La edificación con frente a la Travesía Exterior tendrá una altura de 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso, por encima de esta altura se permitirá un ático con las características que se fijan en el punto 2 de este artículo.
7. Las edificaciones con frente a la calle Dr. Severo Ochoa no deberán retranquearse.

SUBZONA CLAVE 2c

Art. 140 Condiciones de edificación

1. Son de aplicación las condiciones 1, 2, 3, 4, y 5 de la subzona 2 b, con las precisiones siguientes:
2. Altura y número de plantas. La altura máxima se fija en 13 m., que corresponden a planta baja y tres plantas piso. Por encima de esta altura se permitirá un ático con las características establecidas en el punto 2 del artículo anterior.
3. Para los terrenos con frente a la Av. Cataluña, la altura y el número de plantas se fija en 16 m., y planta baja y cuatro plantas piso respectivamente.
4. La edificación con frente a Mendez Núñez, no deberá retranquearse y su altura será de 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso.

SUBZONA CLAVE 2d

Art. 141 Condiciones de edificación

1. Son de aplicación las condiciones 1, 2, 3, 5 y 6 de la subzona 2 a, con las precisiones siguientes:
2. Altura y número de plantas. Se fija la altura máxima en función del ancho del vial a que den frente a los terrenos.

En viales de 12 m. ó menos se permite una altura de 13 m., correspondientes a planta baja y tres plantas piso. En viales de más de 12 m., se permite una altura de 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso.

3. Para los suelos con frente al Paseo Liberación se establecen las siguientes condiciones particulares:
 - a) Altura máxima y número de plantas. La altura máxima se fija en 16 m., que corresponden a planta baja y cuatro plantas piso.
 - b) Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.
 - c) Se prohíbe el uso industrial.
4. Para los suelos con frente a la calle Esteban Collantes en el tramo que no está incluido en la zona de Casco Antiguo se establecen las siguientes condiciones:
 - a) es de aplicación la condición a) del punto 3, de este artículo.

5. Los suelos con frente a la Travesía Exterior deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

- a) Por encima de la altura máxima se autorizará la construcción de un ático ocupando como máximo el 50% de la superficie de la planta piso y retranqueado 3 m.
- b) Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.

ZONA DE ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL APROBADO (Clave 3)**Art. 142 Definición**

Comprende los suelos objeto de anteriores ordenaciones que este Plan General asume.

Art. 143 Unidades de zona

1. Vistamar (Clave 3a)
2. Modificaciones de la red viaria del Plan General y ordenación de manzana resultante (Clave 3b).
3. Palau (Clave 3c).
4. Pellicer Segarra (Clave 3d).
5. Km. 133,4 N-340 (Clave 3e).

Art. 144 Régimen

Como régimen de estas zonas se mantienen los mismos parámetros que constan en los respectivos Planes Parciales que ha estos efectos se consideran incorporados al Plan.

ZONA DE ORDENACION ESPECIAL (Clave 4)**Art. 145 Definición**

Comprende los suelos urbanos de edificación residencial caracterizado por la unidad que conforman la edificación y el espacio libre.

Art. 146 Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de volumetría específica.

Art. 147 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Vivienda
- b) Comercio
- c) Socio-cultural
- d) Público-administrativo.

Art. 148 Condiciones de edificación

1. Fachada mínima 8 m.
2. Profundidad edificable 14 m.
3. Altura máxima 22 m. correspondiente a planta baja y 6 plantas piso.

ZONA INDUSTRIAL (Clave 5)**Art. 149 Definición**

Comprende los suelos urbanos ocupados principalmente por edificaciones e instalaciones afectas al uso industrial.

SUBZONA 5a**Art. 150 Tipo de ordenación**

Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

Art. 151 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Industrial, en 1ª categoría, 2ª categoría y 3ª categoría.
- b) Comercial
- c) Almacenes
- d) Oficinas, exclusivamente las relacionadas con los establecimientos industriales.
- e) Docente en modalidad de formación profesional.
- f) Sanitario-asistencias en la modalidad de dispensario y ambulatorio.
- g) Socio-cultural en la modalidad de lugares de reunión.
- h) Deportivo.
- i) Estaciones de servicio
- j) Aparcamiento

k) Público-Administrativo

l) Vivienda. Sólo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros o vigilantes.

Art. 152 Edificabilidad

La intensidad máxima de edificación por parcela será de 0,6 m²t/m²s.

Art. 153 Condiciones de edificación

1. Parcela mínima. Se fija como parcela mínima 500 m².
2. Ocupación. La ocupación máxima será del 60% para edificación principal y del 5% para edificios auxiliares.
3. Altura. Se fija como altura máxima 10 m. Altura que podrá ser superada por elementos técnicos.
4. Separación de lindes. La edificación deberá separarse 5 m., de los lindes.

SUBZONA 5b

Art. 154 Tipo de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de edificación según alineación de vial.

Art. 155 Condiciones de edificación

1. Parcela mínima. Se fija en 300 m².
2. Fachada mínima. Se fija en 12 m.
3. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela será del 75% dejándose el espacio libre en alienación de vial.
4. Altura. Se fija como altura máxima 8,50 m. correspondientes a planta baja y una planta piso.

Art. 156 Condiciones de uso

Se admiten los mismos usos que en la subzona 5a excepto industrias en 2^a y 3^a categorías.

ZONA DE EDIFICACION AISLADA (CLAVE 6)**Art. 157 Definición**

Comprende los suelos urbanos ocupados por edificaciones construidas en el marco de realizaciones de carácter abierto, del tipo de ciudad jardín.

Art. 158 Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Art. 159 Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
- b) Hotelero
- c) Residencial especial
- d) Comercial
- e) Oficinas
- f) Docente
- g) Sanitario-asistencial
- h) Socio-cultural
- i) Deportivo
- j) Religioso
- k) Público-administrativo
- l) Aparcamiento

Art. 160 Condiciones de edificación

1. Parcela mínima 600 m².

2. La ocupación máxima por la edificación principal se fija en el 25% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será 7 m. correspondientes a planta baja y una planta piso.
4. La separación de la edificación principal respecto a todos los lindes será de 3 m.
5. La ocupación máxima para la edificación auxiliar es del 5% de la superficie de la parcela.
6. La altura máxima de las edificaciones auxiliares se fija en 3 m. y en ningún caso podrán destinarse a uso residencial.
7. Otras condiciones:
 - a) Las parcelas menores a la mínima escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan serán también edificables.
 - b) Para las parcelas con frente a la prolongación de la calle Valencia, se establecen las siguientes condiciones particulares:
 1. frente mínimo de parcela 25 mts.
 2. la altura máxima de la edificación se fija en 10 m. correspondientes a planta baja y dos plantas piso.
 3. Se permite el destino de las plantas bajas a comercio.
 - c) Se permite la agrupación horizontal siempre que cada vivienda tenga acceso independiente y que dicha agrupación no exceda de 40 m. de longitud.

- d) Se deberá plantar 1 árbol frondoso por cada 100 m². de superficie de parcela, debiendo el 25% de los árboles plantarse frente a la fachada que da al vial.

ZONA HOTELERA (CLAVE 7)**Art. 161 Definición**

Comprende los suelos adscritos exclusivamente al uso hotelero.

Art. 162 Condiciones de uso

Se permite exclusivamente el uso hotelero, con expresa prohibición de los usos tales como apartamentos turísticos y similares.

Art. 163 Condiciones de la edificación

1. La parcela mínima será la unidad de zona señalada en los planos de ordenación.
2. La altura máxima será de planta baja y una planta piso.
3. Las separaciones de los lindes serán mayores de 5 m.

ZONA DE ORDENACION VOLUMETRICA ANTERIOR (CLAVE 8)**Art. 164 Definición**

Comprende suelos ocupados por edificaciones singulares al margen de las características de las edificaciones de la áreas en que se hayan situadas.

Art. 165 Clasificación y régimen

1. En los planos de ordenación y con las claves 8a, 8b-, 8c, 8d, 8e, 8f y 8g, se identifican las unidades de esta zona.
2. Como régimen de estas edificaciones se mantienen los mismos parámetros que cosntan en las licencias municipales de edificación, y en su caso, Estudios de Detalle, que a estos efectos, se consideran incorporados al Plan.

AREAS ESPECIALES**Art. 166 Definición**

Las áreas especiales comprenden suelos en los que las determinaciones del Plan General han de desarrollarse a través de "Planes Especiales de Concrección de Alineaciones y de Creación de Dotaciones" (P.E.C.A.D), cuando se prevé expresamente o están delimitadas como Unidades de Actuación en el propio Plan General.

Art. 167 Variación de los parámetros en las Unidades de Actuación

En la regulación de las condiciones de los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación que se delimitan en este Plan se admitirá al efectuarse, una variación del 5% en los requisitos en que se fijan numéricamente los parámetros.

Art. 168 Area Especial 1 (clave P.E.C.A.D.1)

1. El Plan General se desarrolla a través de Plan Especial de Concrección de Alineaciones y Creación de Dotaciones. De acuerdo con las prescripciones siguientes:
2. La edificabilidad bruta se fija en 2,5 m²t/m²s.
3. La densidad de viviendas es de 200 viv/Ha.
4. Se preveen 4.600 m². adscritos a usos públicos.

5. Es de aplicación la regulación de la zona de ordenación especial.

Art. 169 Area Especial 2 (clave P.E.C.A.D.2)

1. El Plan General se desarrollará a través de un P.E.C.A.D. de acuerdo con las precisiones siguientes:
2. La edificabilidad bruta se fija en $2,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
3. El 40% de la superficie deberá destinarse a zona verde que deberá localizarse sobre el cruce de la calle Moreras con Avda. de Cataluña.
4. El 20% de los m^2 . techo edificado se deberá destinar a uso socio-cultural.
5. Es de aplicación la regulación de la zona 1.

Art. 170 Area Especial 3 (clave P.E.C.A.D.3)

1. El Plan General se desarrollará mediante un P.E.C.A.D. de conformidad con las siguientes determinaciones:
2. La edificabilidad bruta se fija en $1,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
3. La densidad de viviendas es de 160 viv/Ha.
4. Se deberán prever las siguientes cesiones:
2.000 m^2 . adscritos a espacios libres y 2.500 m^2 . para viales.

5. Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

Art. 171 Area Especial 4 (clave P.E.C.A.D.4)

1. El Plan General se desarrollará mediante un P.E.C.-A.D. de conformidad con las siguientes determinaciones:
 2. La edificabilidad Bruta se fija en 1,60 m²t/m²s.
 3. La densidad de viviendas es de 160 viv/Ha.
 4. Se deberán preveer las siguientes cesiones:
 - 2.000 m². adscritas a espacios libres
 - 3.000 m². para viales.
5. Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

Art. 172 Unidades de Actuación

1. Unidad de Actuación 1 (Clave U.A.1)
 - a) Se fija como sistemas de actuación el de compensación.
 - b) Se prevé una cesión de 312 m². para viales.
 - c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
2. Unidad de Actuación 2 (Clave U.A.2)
 - a) Se fija como sistema de actuación, el de compensación

- b) Se prevén las siguientes cesiones:
6.680 m². adscritos a uso público de espacios
libres
2.470 m². para viales.

c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2d.

3. Unidad de Actuación 3 (Clave U.A.3)

- a) Se fija como sistema de actuación, el de compensación.

- b) Se prevén las siguientes cesiones:
3.756 m². adscritos a espacios libres
1.752 m². para viales.

c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2d.

4. Unidad de Actuación 4 (Clave U.A.4)

- a) Se fija como sistema de actuación, el de compensación.

- b) Se prevén las siguientes cesiones:
4.340 m². adscritos al uso público de espacio
libre
20.000 m². para viales.

c) Es de aplicación la regulación de la zona 6.

5. Unidad de Actuación 5 (Clave U.A.5)

- a) Se fija como sistema de actuación, el de compensación.

- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 2.460 m². adscritos al uso público de espacio libre
 - 850 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

6. Unidad de Actuación 6 (Clave U.A.6)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 6.520 m². adscritos al uso público de espacio libre.
 - 5.380 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

7. Unidad de Actuación 7 (Clave U.A.7)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 1.800 m². adscritos a espacios libres.
 - 5.200 m². adscritos a uso docente (E.G.B.)
 - 8.100 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
- d) Las edificaciones con frente a la plaza deberán tener la misma altura de cornisa.

8. Unidad de Actuación 8 (Clave U.A.8)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 3.300 m². adscritos al uso público de espacios libres.
 - 3.200 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2d.

9. Unidad de Actuación 9 (Clave U.A.9)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 9.120 m². adscritos a espacios libres.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
- d) Las edificaciones con frente a la plaza deberán tener una misma altura de cornisa.

10. Unidad de Actuación 10 (Clave U.A.10)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 5.000 m². adscritos a espacios libres.
 - 750 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

- d) Se deberán preveer los accesos que se indican en el plano, libres en toda su altura.
El tratamiento de las fachadas deberá ser uniforme en toda la plaza.

11. Unidad de Actuación 11 (Clave U.A.11)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
3.180 m². adscritos a espacios libres.
200 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
- d) La edificación con frente a la plaza deberá tener la misma altura de cornisa.

12. Unidad de Actuación 12 (Clave U.A.12)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
6.860 m². para localización de un polideportivo.
10.400 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2c.

13. Unidad de Actuación 13 (Clave U.A.13)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.

- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 3.450 m². adscritos a espacios libres.
 - 670 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

14. Unidad de Actuación 14 (Clave U.A.14)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevé una cesión de 2.660 m². de suelo adscritos a espacios libres.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

15. Unidad de Actuación 15 (Clave U.A.15)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevé una cesión de 1.540 m². de suelo, adscritos a espacios libres.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

16. Unidad de Actuación 16 (Clave U.A.16)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevé una cesión de 1.140 m². adscritos a espacios libres.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

17. Unidad de Actuación 17 (Clave U.A.17)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevé una cesión de 2.900 m². adscritos al uso de espacios libres.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.

18. Unidad de Actuación 18 (Clave U.A.18)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 1.500 m². adscritos a espacios libres.
 - 1.250 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2d.

19. Unidad de Actuación 19 (Clave U.A.19)

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Se prevén las siguientes cesiones:
 - 4.700 m². adscritos al uso de espacios libres.
 - 4.460 m². para viales.
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2c.

20. Unidad de Actuación 20 (Clave U.A.20)

- a) Se fija como sistema de situación el de compensación.

b) Se prevén las siguientes cesiones:

500 m². para docente.

1.110 m². para viales.

c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.