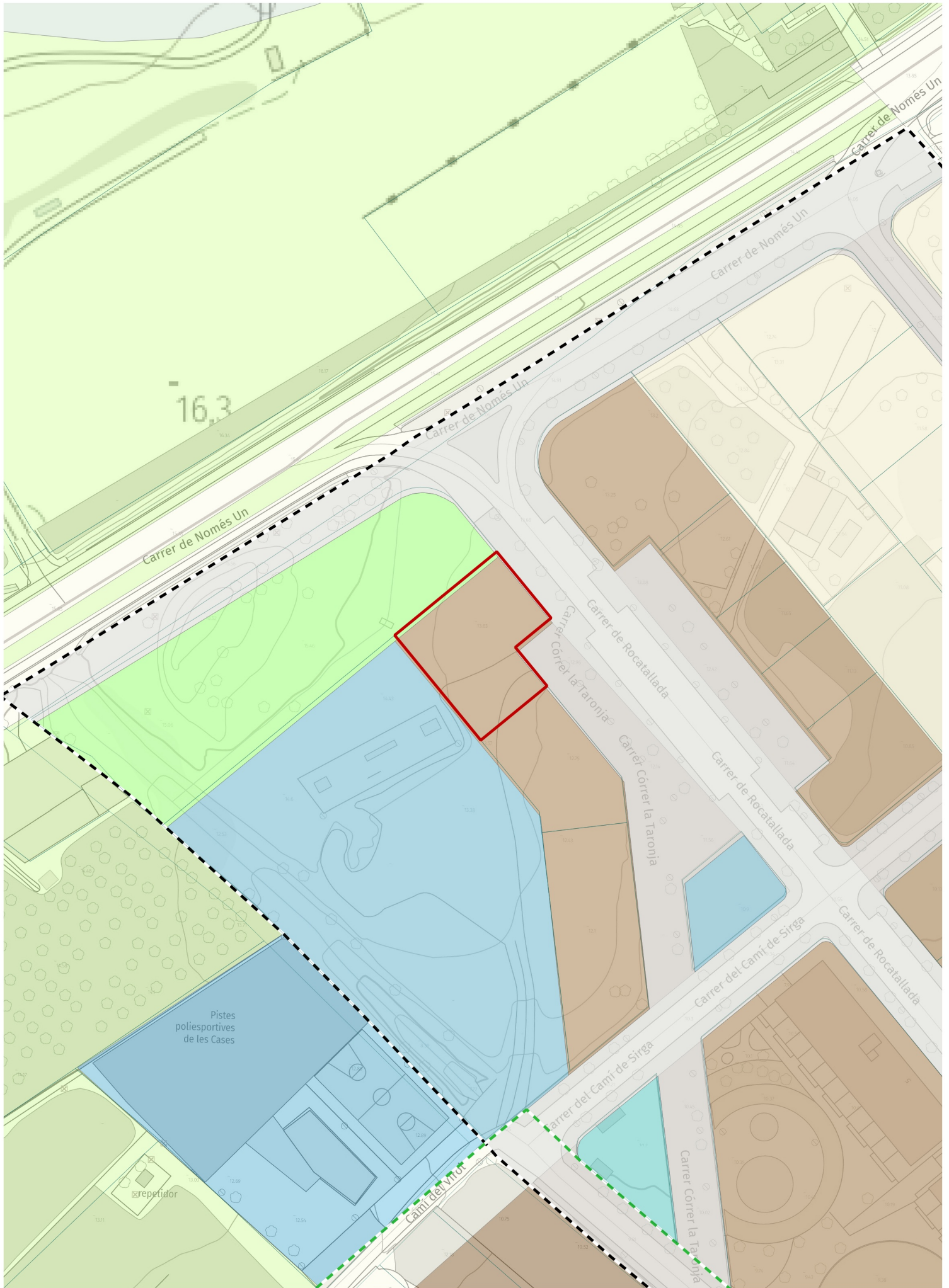


FITXA DE SOLAR QUE VA A CONCURS INDIVIDUAL			
Dades bàsiques del solar			GSIT: ZSHPW4J9Q
Municipi: ALCANAR			
Adreça: C/ ROCA TALLADA, 9			
Ref. Cadastral: 0926415BE9902H0001GH			
Registre de la Propietat d'Amposta (núm. 2)			
Tom: -	Llibre: -	Foli: -	Finca: 22961
Cartografia cadastral: Seu Electrònica del Cadastre - Fons mapa d'Espanya		Dades cadastrals: Seu Electrònica del Cadastre - Consulta i certificació de bé immoble	
Titular registral del sòl: INSTITUT CATALÀ DEL SÒL			
Qualificació del sòl: Zona plurifamiliar en bloc lineal (sector PP-15 Roca Tallada) (clau PI).			
Nombre d'habitatges estimat: 12 segons certificat urbanístic, sense perjudici de la possible aplicació de l'apartat 1bis de la Disposició addicional Vint-i-quatrena del text refós de la Llei d'urbanisme (resultat de dividir el sostre edificable per la ràtio de 70 m ²)			
Superfície aproximada del solar: 688,00 m ² segons planejament		Sostre potencial aproximat: 1.296,00 m ²	
Responsable del procediment d'adjudicació dels habitatges: el promotor, tant pel que fa a la primera adjudicació com a les successives			
Sistema urbanístic d'equipament (allotjament): No			
Es requereix aparcament: D'acord amb la Disposició addicional Vint-i-vuitena del Text refós de la llei d'urbanisme, la persona promotora resta exempta de construir places d'aparcament sense necessitat de modificar el planejament. No obstant això, si el planejament vigent ho determina justificadament, l'ajuntament pot exigir, en el tràmit de la llicència, la construcció de places d'aparcament associades als habitatges (1 plaça d'aparcament per habitatge, segons planejament vigent).			
Informació complementària			
Observacions: Habitatge plurifamiliar en bloc lineal PB+2 i ARM 9,60 m. S'admet planta soterrani destinada a garatge comunitari per a tots els propietaris del rengle de parcel·les (veure condicions normativa). Sostre potencial 100% habitatge.			
<ul style="list-style-type: none"> • Càrregues i/o servituds detectades: No • Obres d'urbanització pendents d'execució: No • Edificacions o instal·lacions existents: No • Gestions administratives pendents (registre de la propietat, cadastre, etc.): No • Accés al solar: Fàcil • Limitacions topogràfiques: No • Altres: Solar proper a una zona inundable geomorfològicament (ZIG). 			

Industrialització: possible				
Valoració dret de superfície: 124.351,20 €				
Volum anual de negocis: 96.000,00 €				
Àmbit	Renda màx. €/m² habitatge	Subv. dif. renda €/m² habitatge	Renda màx. €/m² annexos	Subv. dif .renda €/m² annexos
4	6,82	4,11	3,41	2,06

Nota: aquesta informació és merament orientativa i no té valor jurídic.

ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ



Adreça: C/ Roca Tallada, 9
 Municipi: Alcanar
 Referència cadastral de la parcel·la: 0926415BE9902H

- Referència cadastral del solar
- Parcel·les cadastrals
- Àmbit de gestió aprovat
- Planejament derivat aprovat

1:1.000



ANNEX 2: CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC



Exp. 2025-2447-CAU2025013

SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ALCANAR

CERTIFICO: Que en data 29/04/2025, els Serveis Tècnics Municipals han emès informe tècnic del qual és del tenor literal següent:

Assumpte: Sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic
Expedient: 2025-2447-CAU2025013
Sol·licitant: INCASÒL
Registre entrada: RE 2866 de 16/04/2025
Emplaçament: CL Roca Tallada, 9 suelo
Ref. Cadastral: 0926415BE9902H0001GH

D'acord amb el que disposa l'art. 105 del Decret legislatiu 10/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, emeto l'informe següent:

Fonaments de dret

- Article 103 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- Article 20 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Règim urbanístic del sòl

1. El planejament vigent corresponent a la finca objecte d'aquesta qualificació urbanística és el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat per la Comissió Territorial de les Terres de l'Ebre el 6 d'abril de 2005 i publicat al DOGC el 23 de maig de 2005.
2. La parcel·la amb referència 0926415BE9902H0001GH, situada al CL Roca Tallada, 9 suelo està classificada com a Sòl Urbà Consolidat, parcel·la inclosa dintre del sector Pla Parcial PP-15 "Roca Tallada".
3. El sòl està qualificat com a zona Plurifamiliar en Bloc Linial, Clau P.L.
4. Les condicions d'us són: Plurifamiliar en Bloc Linial (PB+2PP)

Plurifamiliar en Bloc Linial (PB+2PP)				
Parcel·la	m2 sòl	m2 sòl Ocupació PB	m2 sostre	habitatges Màx.
G1	688	432	1.296	12



Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat



Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11



Conclusions

1. La parcel·la referència cadastral 0926415BE9902H0001GH, situada al CL Roca Tallada, 9 suelo, de Les Cases d'Alcanar, està classificada com a Sòl Urbà Consolidat, parcel·la inclosa dintre del sector Pla Parcial PP-15 "Roca Tallada, les determinacions de la zona venen regulades pels articles articles 1 a 14, ambdós inclosos, i l'article 15 de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial, els quals s'annexen a aquest informe
2. Aquest informe es realitza d'acord amb el plànol aportat a la instància presentada (documentació aportada, pàgines 6, 7 i 8).
3. El certificat d'aprofitament urbanístic, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació als interessats. (la vigència de l'aprofitament urbanístic està determinada a l'article 20.3 del decret 305/2006 pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme)

DOCUMENTS ANNEXOS

1. REF. CADASTRAL
2. PARCEL·LARI
3. ZONIFICACIÓ
4. DOCUMENTACIÓ APORTADA
5. NORMATIVA (PP-15 ROCA TALLADA)



Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 2 de 33





1.- CADASTRE – REF. CADASTRAL 0926415BE9902H0001GH



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 0926415BE9902H0001GH

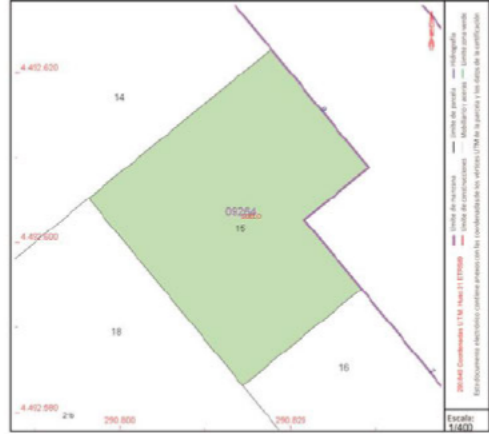
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ROCA TALLADA 9 Suelo
43530 ALCANAR [CASES D'ALCANAR] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Use principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 007 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 24 de Abril de 2025

Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11



2.- PARCEL·LARI



QUADRE DE DADES DE LES PARCEL·LES PRIVADES

Unifamiliar altada (PB + 1P)			
Parcel·la	m ² sòl ocupació PB	m ² sostre	habitatges Màx.
1	1.538	884,50	200
2	1.058	384,75	200
3	648	162,25	200
4	608	152,00	200
5	604	151,00	200
6	651	327,75	200
7	678	169,50	200
8	677	169,25	200
9	678	169,50	200
10	678	169,50	200
11	677	169,25	200
12	678	169,50	200
13	618	154,50	200
14	623	155,75	200
15	663	216,75	200
16	689	222,25	200
17	781	195,25	200
18	765	190,25	200
19	784	196,00	200
TOTAL	14.698	3.674,50	3.800

Plurifamiliar en bloc lineal (PB + 2P)			
Parcel·la	m ² sòl ocupació PB	m ² sostre	habitatges Màx.
A1	300	195	595
A2	300	195	595
A3	300	195	595
A4	1.570	-	-
B1	300	195	595
B2	300	195	595
B3	300	195	595
B4	1.919	-	-
C1	300	195	595
C2	300	195	595
C3	300	195	595
C4	1.330	-	-
D1	300	195	595
D2	300	195	595
D3	300	195	595
D4	1.478	-	-
E1	300	195	595
E2	300	195	595
E3	300	195	595
E4	1.130	-	-
F1	300	195	595
F2	300	195	595
F3	300	195	595
F4	1.130	-	-
G1	600	432	1.206
G2	523	367	1.191
G3	802	443	1.329
TOTAL	16.781	4.762	14.348

Plurifamiliar amb comercial (PB comercial + 2P hab.)			
Parcel·la	m ² sòl ocupació PB	m ² sostre	habitatges Màx.
H1	361,5	180	360
H2	285	180	360
H3	285	180	360
H4	608,5	307	614
TOTAL	1.530	647	2.641

Plurifamiliar en toral (PB comercial + 4P hab.)			
Parcel·la	m ² sòl ocupació PB	m ² sostre	habitatges Màx.
I	936	324	1.206
TOTAL	936	324	1.206

Hoteler (PB + 3P)			
Parcel·la	m ² sòl ocupació PB	m ² sostre	habitatges Màx.
J	6.576	3.000	4.712
TOTAL	6.576	3.000	4.712

- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - - PERÍMETRE ENVOLUPANT DE L'EDIFICACIÓ
- · - · ÀMBIT DE PLA PARCIAL

Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

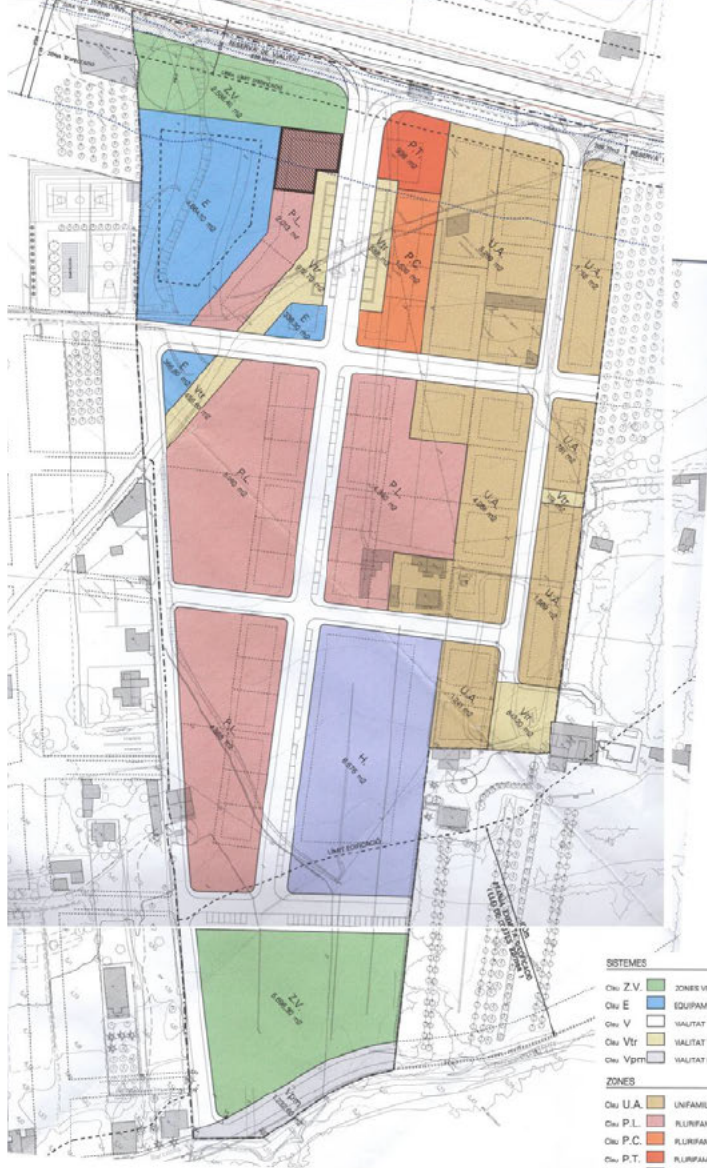
Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11



3.- ZONIFICACIÓ



SISTEMES	36.670,00 m ²
Ciu. Z.V.	6.960,70 m ²
Ciu. E	1.387,20 m ²
Ciu. V	16.962,00 m ²
Ciu. Vtr	2.972,80 m ²
Ciu. Vpm	1.026,80 m ²
ZONES	41.620,00 m ²
Ciu. U.A.	14.898,00 m ²
Ciu. P.L.	16.786,00 m ²
Ciu. P.C.	1.930,00 m ²
Ciu. P.T.	856,00 m ²
Ciu. H.	838,00 m ²
	77.197,00 m ²

--- JAMBÍ DE PLARPARCIAL

Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11



4.- DOCUMENTACIÓ APORTADA

V 6.8

Núm Exp.:

Tramesa genèrica

Institut Català del Sòl

[Premeu aquí per veure les normes d'empenament i presentació](#)

Tramesa genèrica

On va adreçada

Ajuntament d'Alcanar

Motiu

Assumpte (descriu breument l'àmbit al que pertany la documentació que trameteu o si ho sabeu la unitat destinatària, per ex: ajuts i boques, llicències d'obres...)

Departament d'Urbanisme

Sol·licitud Certificat Urbanístic solar

Exposo

L'INCASÒL és propietari de la parcel·la de referència cadastral 0926415BE9902H0001GH.

L'INCASÒL està tramitant la sol·licitud per presentar aquesta promoció a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2025, Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer.

Sol·licito

Per aquest motiu, us sol·licitem emeteu certificat o informe urbanístic del sòl relatiu als paràmetres urbanístics d'aquesta parcel·la, que reculli els següents aspectes d'acord amb el que disposa l'article 12.1.c) d'aquesta Resolució:

Article 12.c) – "Certificat o informe urbanístic del sòl, emès per l'Ajuntament corresponent, on es faci constar expressament si el solar forma part de les reserves de sòl destinat a HFO i del patrimoni públic de sòl i habitatge, el nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament, el sostre màxim previst per cadascun dels usos permesos, i que els sòl no es troba en cap dels supòsits previstos en el punt 2.3."

El punt 2.3 de l'esmentada resolució estableix que no seran inscribibles a la reserva pública de solars:

- Sòls inclosos en àmbits subjectes a suspensió de llicències.
- Sòls amb pendents superiors al 20%.
- Sòls afectats per servituds de domini públic, altres càrregues, edificacions preexistents o altres aspectes que pugin afectar l'aprofitament urbanístic del solar, si no hi consta el compromís municipal de cancel·lar, enderrocar o deixar sense efectes aquestes situacions abans de l'inici de les obres de construcció dels habitatges.
- Sòls afectats per riscos greus per a les persones.

Finalment, sol·licitem que, en el marc de la política de foment de l'habitatge protegit en el vostre municipi admesa en la legislació local, concediu l'exempció del pagament de la taxa corresponent.

Tipus tramesa

- Tramitació interadministrativa entre AAPP catalanes
- Documentació registrada destinada a altres AAPP catalanes

Pàg. 1 de 3

VALIDAT

esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 33



Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 6 de 33



Tramesa genèrica
Institut Català del Sòl

VALIDAT

Informació complementària

Referència externa

Observacions

Documentació adjunta a l'assentament (annexa en aquest formulari i/o tramesa a posteriori)

Documentació en format electrònic aportada a aquest formulari

Adjunta SolcerturbAlcanar.pdf

Elimina Mostra

Validesa

Observacions

Adjunta

Elimina

Documentació en format electrònic que es tramet mitjançant una URL de descàrrega

URL de la documentació

Observacions



Documentació que es tramet a posteriori en format no digitalitzable

Descripció documentació

Notes:

Pes màxim i formats admesos

La mida màxima per fitxer és de 5 Mb, amb un màxim total de 10 Mb. Els tipus de fitxers admesos són els següents: jpg, jpeg, odi, opd, ods, odg, docx, doc, xlsx, xls, pptx, ppt, pdf, png, rtf, svg, tiff, txt, xslx, gif.

URL de descàrrega del document

Es recomana utilitzar aquesta opció quan el document a adjuntar pesi més de 5MB, sempre i quan el vostre organisme disposi d'un servei de descàrrega de documents que sigui accessible per part de l'ens receptor.

En relació amb la presentació de la vostra documentació en el registre general electrònic de l'ens destí heu de saber que:

Si la petició que presenteu es correspon amb la sol·licitud d'un servei que té habilitada una tramitació en línia específica dins EACAT, l'òrgan competent pot requerir-vos l'ús d'aquella, no considerant-se vàlida aquesta presentació.

Pàg. 2 de 3



Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 7 de 33



Tramesa genèrica
Institut Català del Sòl

Modifica Envia Imprimeix

VALIDAT

asPublico Gestiona | Pàgina 8 de 33

Pàg. 3 de 3

Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

		Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 8 de 33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



5.- NORMATIVA (PP15, ROCA TALLADA)

(Veure document adjunt)

I perquè així consti, expedixo i signo aquest certificat, amb el vist i plau de l'Alcalde.

Alcanar, document signat electrònicament al marge



Generalitat, 10
43530 Alcanar (Montsià)
Tel. 977 732 013
www.alcanar.cat

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 9 de 33



4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 Disposicions de caràcter general.

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del sector de Pla parcial 15, també anomenat "Roca Tallada", al municipi d'Alcanar, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquest Pla parcial desenvolupa l'ordenació del sector, de sòl urbanitzable programat destinat a ús residencial, d'acord amb el vigent Pla general d'ordenació urbana d'Alcanar (aprovat definitivament el 15 de juliol de 1997) i la seva modificació puntual que es tramita simultàniament. Així mateix, s'adapta a l'actual legislació urbanística autonòmica.

Per a les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no regulades expressament en aquest Pla parcial, seran d'aplicació les corresponents del Pla general d'ordenació urbana i la seva Modificació puntual en aquest àmbit.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla general.

Art. 4 Vigència i modificacions.

El Pla parcial té una vigència indefinida a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al planejament superior vigent i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del reglament de planejament de la Llei del Sòl.

Podran tramitar-se propostes de modificació de les determinacions del Pla parcial expressament justificades d'acord amb allò previst en el reglament de Planejament.

Art.5 Desenvolupament del pla parcial

Els preceptius Projectes de Reparcel·lació i Urbanització es formularan a l'objecte de desenvolupar les determinacions del Pla parcial. Així mateix ,

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 10 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

podran formular-se Estudis de detall segons estableix l'art. 26 del Text refós de la legislació urbanística de Catalunya.

En el document del Pla d'Etapes, s'indiquen els terminis per a l'aprovació i l'execució d'aquests Projectes d'acord amb el Text refós i el Reglament de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, atenent la proposta de declaració del sector com d'Urbanització prioritària.

En el Pla d'Etapes es desenvolupa allò relacionat amb la gestió del Pla parcial.

Art.6 Projecte de reparcel·lació.

Si el Projecte de reparcel·lació s'aprova amb posterioritat al Pla parcial, podrà modificar la modulació de parcel·lació proposada d'acord amb els criteris de modulació i condicions d'edificació definits en aquest Pla parcial.

Art. 7 Projectes d'urbanització.

El Projecte d'urbanització podrà referir-se a la totalitat del sector, o bé desglossar-se per a algun element urbà significatiu sempre que s'asseguri la coordinació de la totalitat de l'obra urbanitzadora. Haurà d'incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.

El Projecte d'urbanització haurà de preveure els accessos i connexions amb la carretera CN-340 encara que aquestes obres no estiguin dins de l'àmbit del Sector.

El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessari. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

Els esquemes d'urbanització de les xarxes de serveis, definits en els plànols corresponents d'aquest Pla parcial, tenen caràcter indicatiu per al seu desenvolupament mitjançant Projecte d'urbanització.

Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament de la Llei del sòl i d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 8 Deures i càrregues derivats del Pla parcial.

Els propietaris del polígon d'aquest Pla parcial hauran de cedir a l'Administració urbanística actuant, de forma gratuïta i lliure de càrregues, la totalitat dels terrenys destinats a sistemes, viari i àrees de protecció, espais lliures (zones verdes), equipaments, infraestructures de serveis tècnics, compresos dins els

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/plop>

U-102

Jòrico Gestiona | Pàgina 11 de 33

22

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SFGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 11 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

límits del sector, segons s'indica als plànols d'aquest Pla parcial. Els sistemes generals, com el Passeig marítim, que el Pla general adscriu al sector, són també d'obligada cessió per haver-se considerat en el càlcul de l'aprofitament del sector. Aquests terrenys hauran de disposar dels serveis urbanístics definits en aquest Pla parcial, i en el Projecte d'urbanització que el desenvolupi.

Les despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris en una proporció d'un 90%, i la resta correspondrà a l'Administració urbanística actuant. Aquestes despeses consisteixen en el cost de l'obra urbanitzadora (art. 59 RG), les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació (art. 60 RG), i les despeses de planejament i gestió (art. 61 RG).

El Projecte de reparcel·lació (en cas de no aprovar-se simultàniament amb el Pla parcial) concretarà els terrenys en què es formalitza l'aprofitament corresponent a cada propietari, així com el que hauran de ser adjudicats a l'Administració actuant en concepte de cessió pels propietaris del 10% de l'aprofitament del sector.

Art. 9 Actes subjectes a llicència municipal.

El règim comú de llicències urbanístiques que disposa la normativa del Pla general, és complementari al que s'estableix en l'apartat següent.

La fermesa en via administrativa de l'acord aprovatori de la reparcel·lació comportarà l'atorgament de les llicències de parcel·lació i d'edificació. Aquestes llicències seran executives des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització. Tal especificitat, concretada en els arts. 165 i següents del RLAOUC, és d'aplicació atès que en el plànol corresponent d'aquest Pla parcial queden definides les envoltants de les edificacions per a usos d'aprofitament privat.

4.2 Règim urbanístic del sòl.

Art. 10 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona, aquella part de terreny dins de la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la Refosa dels Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 12 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Alcanar.

Art. 11 Divisió en zones de les àrees de desenvolupament urbà.

Es distingeixen cinc zones:	Clau:
1. Unifamiliar aïllada	U.A.
2. Plurifamiliar en bloc lineal (PB+2PP)	P.L.
3. Plurifamiliar amb comercial (PB com.+2PP)	P.C.
4. Plurifamiliar en torre (PB+4PP)	P.T.
5. Hotelera	H.

Art. 12 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:	Clau:
1. Sistema d'espais verds	Z.V.
2. Sistema d'equipaments	E.
3. Sistema viari: Vialitat	V.
Vialitat trànsit restringit	Vtr.
Vialitat passeig marítim	Vpm.


El conjunt de sistemes del sector tenen el caràcter de locals, seran d'ús i domini públic i de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

Art. 13 Definició de conceptes i normes generals per a totes les zones i sistemes.

1. Alineació de vial

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

		Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 13 de 33
			



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Pla de referència:

Pla horitzontal teòric a partir del qual es situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima.

En els habitatges unifamiliars aïllats aquest pla de referència es situarà en la rasant de la vorera en el punt mig del front de la parcel·la a carrer.

En els habitatges plurifamiliars el pla de referència es situarà al centre de la façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

4. Alçada reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions i es mesurarà en el pla de la façana des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla de la coberta.

5. Rengle de parcel·les

Agrupació contínua de parcel·les.

6. Tram

Agrupació contínua d'habitatges arrencats amb el ràfec horitzontal i a la mateixa cota.

7. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants; alçada i nombre de plantes.

8. Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

9. Planta pis

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/pluo>

U-102

25



Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 14 de 33





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

10. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures, en qualsevol dels fronts d'edificació. La cota superior del sostre d'aquesta no podrà estar en cap cas més d'1 m. per sobre del terreny edificat.

11. Fondària edificable

És la distància màxima dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de façana davantera. La mínima, en tot cas, serà de 7,00 m.

En alguns supòsits, aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

12. Ocupació de la parcel·la.

Es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent els cossos volats.

13. Reculades de l'edificació.

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta. No s'admet aquest tipus de reculada en façanes subjectes a alineacions obligatòries, tal com es fixa en el plànol O-2 d'envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts dels edificis es retiren un màxim de 0,60 m. de la alineació de l'edificació (línia de façana) o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

14. Cossos sortints.

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la alineació de l'edificació (línia de façana) o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'àmpit, que tindrà una alçada màxima de 1,10 m comptada des del paviment.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.cat/urbanisme>

1-412

26

o Gestiona | Pàgina 15 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 15 de 33





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

15. Pla límit de vol.

És el pla teòric que no poden sobrepassar els cossos sortints.

16. Alçada lliure o útil.

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

17. Ràfec.

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

18. Verd privat.

Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

19. Superfície de referència del terreny modificat.

Es defineix com a superfície de referència del terreny modificat el resultat de modificar el terreny natural en $\pm 0,80$ m. en cada punt del mateix.

4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes.

Art. 14 Determinacions comunes per a les zones i sistemes.

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació Urbana d'Alcanar.

1. Agrupació de parcel·les.

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà, segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti. S'haurà de tramitar un Estudi de detall per a la seva aprovació.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir del pla de referència de la planta baixa.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 63 40
<http://www.gencat.cat/urbanisme>

1-402

27

esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 16 de 33



Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el dels ràfecs.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 50 cm.
- Les baranes fins a una alçada màxima d'1 m. tan si són opaques com transparents o reixes.
- Els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc.,
- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

3. Coberta terminal de l'edificació.

El pendent de la coberta serà com a màxim del trenta per cent fins i tot quan l'edificació no arribi a l'altura màxima. S'admet la coberta plana.

La coberta haurà de definir-se per a cada conjunt d'edificació o rengle segons projecte unitari.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria. Aquesta distància es fixa en cada cas com a "vol de ràfec".

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

El vol de ràfec i el gruix seran constants per a cadascun dels rengles.

Solament podran sortir per sobre del pla de coberta, els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats, per dessota d'ell, els de dimensió i volum més considerable com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc.

4. Cossos sortints.

Queden prohibits qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,60 m. de la mitgera.

La longitud del vol no superarà els 2/3 de la longitud de la façana.





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

El vol màxim, en qualsevol cas, serà de 0,60 m.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà al 100% a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable.

5. Reculades de l'edificació.

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet a les façanes posteriors amb una fondària màxima de 3,00 m. comptada des del pla que resulta a l'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet solament a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 0,60 m. a la mitgera.

Els porxos d'entrada no es consideren com reculades de l'edificació

6. Alçàries útils.

Les alçàries útils permeses seran les següents:

- a) Planta baixa: 3,00 m. en el cas d'usos comercials, tallers, etc. i de 2,50 m. en el cas d'habitatges.
- b) Planta pis: 2,50 m. en general i 2,20 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics
- c) Planta soterrani i entresols comercials: 2,20 m.

7. Planta soterrani

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. Podran unir-se vàries parcel·les contigües per a establir soterranis mancomunats.

8. Tanques.

Les tanques que donin a vies públiques, dotacions i espais lliures, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants d'aquests espais públics.

Les tanques de parcel·la no superaran els 2,00 m. d'alçada, recomanant els elements vegetals com a forma general de tancament. La part opaca no

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
http://www.gencat.net/otm

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

superarà els 0,80 m. d'alçada des de la rasant dels carrers, i 1,50 m. des de la rasant del terreny modificat en la resta de l'indrets.

9. Aparcaments.

S'haurà de disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge a les edificacions noves. La grandària mínima de l'esmentada plaça serà de 2,20 metres per 4,50 metres.

Els establiments hotelers i comercials han de complir les disposicions vigents del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

10. Guals

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Ajuntament d'Alcanar. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

11. Unitat obligada de projecte.

En els edificis plurifamiliars la unitat obligada de projecte la constituïran el rengle de parcel·les.

En els edificis d'habitatge plurifamiliar, quan es redacti un projecte unitari que afecti a un bloc o rengle de parcel·les d'una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'altura, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Els habitatges unifamiliars aïllats són la unitat de projecte a aquesta zona.

12. Àrees lliures d'edificació.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar. Només es permet la construcció de piscines i obres pròpies de jardineria a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

13. Adaptació topogràfica i moviment de terres

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.cat/ubc>

1-4/08

30

ubico Gestiona | Pàgina 19 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 19 de 33



Als efectes de la determinació del nivell del sòl definitiu en els espais lliures de parcel·la, es defineix el terreny modificat com la superfície generada a partir de les cotes $\pm 0,80$ m. sobre cada punt del terreny natural.

Els murs de contenció en els límits de parcel·la no podran superar l'alçada màxima de les tanques opaques que preveu el punt 8 de l'art.14 d'aquesta normativa. En el seu cas, hauran de formar-se talussos per a limitar l'altura d'aquests murs.

Art. 15 Determinacions per a la zona Unifamiliar aïllada. (Clau U.A.)

Les determinacions contingudes en aquest article afecten a la zona unifamiliar aïllada grafiada al plànol de zonificació (O-1).

1. Parcel·lació

S'estableix una parcel·la mínima de 600 m² i un front mínim de parcel·la de 20 m.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació aïllada, segons una ocupació màxima de la parcel·la. L'espai no edificable es destinarà a jardí i accés al garatge.

3. Tipus edificatori.

Habitatges unifamiliars desenvolupats en una planta baixa, més una planta pis.

4. Separació al límit de parcel·la.

La separació de les edificacions a carrer i als límits laterals i posterior de parcel·la serà de 4 metres, tal com es fixa en el plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

Les edificacions s'inscriuran obligatòriament dins d'aquests límits, no podent-se ultrapassar en cap cas.

5. Ocupació.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície.

6. Pla de referència.

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 20 de 33



Es situarà a la cota de la vorera en el punt mig del front de la parcel·la (punt de referència d'amidament) tal com s'assenyala en el plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

7. Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 6,50 metres corresponent a planta baixa, planta pis.

8. Planta baixa

És aquella el paviment de la qual es situa entre 0,60 m. per sobre o per dessota del pla de referència.

9. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa.

Es permetrà una planta soterrani. La seva ocupació estarà dins dels marges d'ocupació amb les distàncies a respectar del punt 4 i 5 d'aquestes normes.

10. Sostre edificable màxim.

Es fixa un sostre edificable màxim de 200 m² per parcel·la.

11. Garatges.

El garatge es podrà situar en planta baixa i planta soterrani.

12. Comptadors.

Els comptadors s'hauran de situar bé als habitatges o bé a la part massissa de la tanca del carrer, en qualsevol cas, aniran encastats als paraments de la façana corresponent, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

13. Usos

Solament es permet l'ús residencial en habitatges unifamiliars.

14. Àrees lliures d'edificació.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar. Només es permet la construcció de piscines i obres pròpies de jardineria a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

15. Talussos

No es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de parcel·la. Els talussos que comporten una aportació de terreny sobre el nivell original no poden superar el 20% d'inclinació sobre aquest fins a arribar a l'edificació.

Art. 16 Determinacions per a la zona Plurifamiliar en bloc lineal. (Clau P.L.)

1. Parcel·lació.

La parcel·lació coincidirà amb la definida al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació en bloc lineal segons alineació definida al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2). Existirà un projecte unitari per la totalitat de cadascun dels blocs.

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

La zona Plurifamiliar en bloc lineal (Clau P.L), en alguns casos, té adscrit el jardí comunitari (verd privat) tal com s'assenyala en el plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2). Serà el Projecte de reparcel·lació el que determinarà, si s'escau, el repartiment d'aquest espai entre els propietaris de les parcel·les que formen el rengle.

3. Tipus edificatori.

Habitatges plurifamiliars desenvolupats en planta baixa més dues plantes pis.

4. Alineació de l'edificació.

És la definida al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

Les façanes respectaran els límits grafiats al plànol O-2.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

U-402

sPublico Gestiona | Pàgina 22 de 33

33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 22 de 33





5. Fondària edificable màxima.

La fondària edificable màxima serà d'13,00 m.

6. Alçada reguladora màxima

Es fixa en 9,60 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

7. Planta baixa

Serà aquella el paviment de la qual es situa entre 0,80 m. Per sobre i per dessota del pla de referència.

8. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa.

Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge comunitari per a tots els propietaris del rengle de parcel·les, que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 4,00 m. a la zona de jardí posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

9. Sostre edificable màxim.

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances i el plànol O-2 d'envolupants i mòduls de parcel·lació.

Els m² de sostre edificable màxim de cadascuna de les parcel·les està determinat en el quadre de característiques d'aquest Pla parcial (quadre 3.4.)

10. Vol de ràfec

Màxim: 0,50 m.

11. Cossos sortints

Es permetran només els cossos sortints oberts o en galeria.

12. Garatges.

El garatge ha de tenir un únic accés comunitari per a tot el rengle de parcel·les. El garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Es situarà en planta soterrani. L'accés es produirà per l'espai de separació entre edificis o entre edifici i límit amb l'espai públic. Mai es podrà utilitzar l'espai públic per col·locar les rampes de garatge.

	/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web www.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 23 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

13. Comptadors.

Els comptadors s'hauran de situar bé als paraments de façana corresponent o bé a la part massissa de la tanca del carrer, en qualsevol cas, aniran encastats als paraments corresponents, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

14. Usos

Solament es permet l'ús d'habitatges plurifamiliars.

15. Àrees lliures d'edificació.

Les zones que no siguin ocupades per la planta baixa s'enjardinaran convenientment.
Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat, que no siguin els propis de jardineria, piscines i àrees de joc a l'aire lliure.

16. Ordenances d'estètica.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana

Art. 17 Determinacions per a la zona Plurifamiliar amb local comercial en PB. (Clau P.C.)

1. Parcel·lació.

La parcel·lació coincidirà amb la definida al plànol d' Envlopuants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'edificació s'organitza en bloc lineal segons alineació de vial de manera que configuri una façana contínua sobre l'espai públic (plaça), tal com es defineix al plànol d'Envlopuants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2). Existirà un projecte unitari per la totalitat del bloc.

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

L-402

35

esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 24 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

3. Tipus edificatori.

Habitatges plurifamiliars amb planta baixa destinada a locals comercials, tallers, etc.

4. Alineació de l'edificació.

És la definida al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

Les façanes respectaran els límits grafiats al plànol O-2.

Les plantes baixes comercials tindran així mateix les façanes alineades a vial i hauran de complir amb el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

5. Fondària edificable màxima.

La fondària edificable màxima serà d'12,00 m. des de l'alineació obligatòria.

6. Alçada reguladora màxima

Es fixa en 9,60 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

Les plantes baixes comercials tindran una alçada mínima de 3,00 m.

7. Planta baixa

Serà aquella el paviment de la qual es situa entre 0,80 m. Per sobre i per dessota del pla de referència.

8. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa.

Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge comunitari per a tots els propietaris del rengle de parcel·les, que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 4,00 m. a la zona de jardí posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

9. Sostre edificable màxim.

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances i en el plànol O-2 d'Envolupants i mòduls de parcel·lació.

Els m² de sostre edificable màxim de cadascuna de les parcel·les està determinat en el quadre de característiques d'aquest Pla parcial (quadre 3.4.).

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

U-4/02

3€

enificació: <https://sifar.net/estadministracio.cat/>
document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 25 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

El total de sostre màxim admès és el que resulta de la suma de residencial i comercial aplicat a la parcel·la H. La possibilitat d'augmentar el sostre comercial implica necessàriament la reducció del mateix sostre residencial.

10. Vol de ràfec

Màxim: 0,50 m.

11. Cossos sortints

Es permetran només els cossos sortints oberts o en galeria.

12. Garatges.

El garatge ha de tenir un únic accés comunitari per a tot el rengle de parcel·les. El garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Es situarà en planta soterrani. L'accés es produirà per l'espai de separació entre edificis o entre edifici i límit amb l'espai públic. Mai es podrà utilitzar l'espai públic per col·locar les rampes de garatge.

13. Comptadors.

Els comptadors s'hauran de situar bé als paraments de façana corresponent o bé a la part massissa de la tanca del carrer, en qualsevol cas, aniran encastats als paraments corresponents, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

14. Usos

En plantes pis només es permet l'ús d'habitatges plurifamiliars.

En planta baixa només es permet:

- comercial
- oficines
- tallers artesanals
- socio-cultural
- docent
- esportiu
- recreatiu

En plantes soterrani es permet l'ús de garatge.

15. Àrees lliures d'edificació.

Les zones que no siguin ocupades per la planta baixa s'enjardinaran convenientment.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

U=402

31

	05/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 26 de 33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat, que no siguin els propis de jardineria, piscines i àrees de joc a l'aire lliure.

16. Ordenances d'estètica.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana

Art. 18 Determinacions per a la zona Plurifamiliar en torre. (Clau P.T.)

1. Parcel·lació.

La parcel·lació coincidirà amb la definida al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació (O-2).

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació en edificació plurifamiliar aïllada (tipus torre) amb baixos comercials, segons alineació definida i grafiada al plànol d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació(O-2).

3. Tipus edificatori.

Edifici desenvolupat en planta baixa comercial més quatre plantes pis destinades a habitatges plurifamiliars.

4. Alineació de l'edificació.

És la definida al plànol O-2

L'edificació podrà recular-se dins el perímetre envolupant. El volum de l'edificació el limiten el perímetre envolupant junt amb l'altura màxima permesa. El Projecte de reparcel·lació podrà modificar la parcel·lació proposada, mitjançant un projecte unitari, en el cas que es pretengui coordinar un mateix projecte edificatori amb la Clau P.C.

5. Planta baixa.

Serà aquella el paviment de la qual es situa entre 0,60 m. per sobre o per dessota del pla de referència.

6. Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 15,20 m. corresponents a planta baixa i quatre plantes pis. La planta baixa comercial tindrà una alçada mínima de 3,00 m.

	05/05/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web www.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 27 de 33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

7. Planta soterrani.

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa.

Es permetrà més d'una planta soterrani. La seva ocupació estarà dins dels marges d'ocupació amb les distàncies a respectar del punt 4 d'aquestes normes.

L'ús de les plantes soterrani seran destinades a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 4,00 m. a la zona de jardí posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

8. Sostre edificable màxim.

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances

Els m2 de sostre edificable màxim de cadascuna la parcel·les està determinat en el quadre de característiques d'aquest Pla parcial (quadre 3.4.i en el pànoi O-2 d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació. El total de sostre màxim admès és el que resulta de la suma de residencial i comercial aplicat a la parcel·la I. La possibilitat d'augmentar el sostre comercial implica necessàriament la reducció del mateix sostre residencial.

9. Garatges.

El garatge ha de tenir un únic accés comunitari per a tot l'edifici. Es situarà en plantes soterrani. L'accés es produirà per l'espai de separació entre edificis o entre edifici i pas públic lateral. Mai es podrà utilitzar l'espai públic o pas de vianants per accedir o col·locar les rampes de garatge.

10. Comptadors.

Els comptadors s'hauran de situar bé als paraments de façana corresponents o bé a la part massissa de la tanca del carrer, en qualsevol cas, aniran encastats als paraments corresponents, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

11. Usos.

En plantes pis només es permet l'ús d'habitatges plurifamiliars.

En planta baixa només es permet:

- comercial
- oficines

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/top>

U-1/02

39

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

U5/U5/2025

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 28 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

- tallers artesanals
- socio-cultural
- docent
- esportiu
- recreatiu

En plantes soterrani es permet l'ús de garatge.

12. Ordenances d'estètica.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana.

13. Àrees lliures d'edificació.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat, que no siguin els propis de jardineria, piscines i àrees de joc a l'aire lliure.

Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

14. Parcel·les amb sostres comercials

Exclusivament, en la Claus P.T. amb planta comercial, podrà canviar la proporció entre sostre comercial i residencial mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall. L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en un coeficient de 0,55 m2 sòl ocupació / m2 sòl de parcel·la.

Art. 19 Determinacions per a la zona Hotelera. (Clau H.)

1. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica

2. Condicions de la parcel·la.

La superfície mínima de parcel·la serà de 3.000 m2.

3. Alineació de l'edificació.

Es requereix que al menys un 50% de l'edificació haurà de recolzar-se sobre límit de 4 metres de separació amb el carrer "A". La totalitat de l'edificació haurà de respectar les separacions a carrers i llandars tal com es fixa en plànol (O-2) d'Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

LA/09

sPublico Gestiona | Pàgina 29 de 33

		Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 29 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Les edificacions s'inscriuran obligatòriament dins d'aquests límits, no podent-se ultrapassar en cap cas.

4. Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 12,20 m. corresponents a planta baixa i tres plantes pis.
Les plantes baixes hoteleres tindran una alçada mínima de 3,00 m.

5. Planta baixa.

Serà aquella el paviment de la qual es situa entre 0,80 m. Per sobre i per dessota del pla de referència.

6. Planta soterrani.

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa.

Els soterranis només podran destinar-se a aparcament o elements tècnics propis de l'edificació. Podran tenir una ocupació de parcel·la superior a la resta de plantes, sempre i quan, s'inscriguin dins del perímetre envolupant de l'edificació que es fixa en el plànol (O-2).

7. Construccions auxiliars i complementàries.

Les construccions auxiliars al servei de l'edificació principal i les construccions complementàries d'ús social, recreatiu o esportiu, s'admeten solament en l'espai lliure de parcel·la de la Clau H, i computen com a sostre edificable.. Per tant, la seva edificabilitat no superarà la diferència entre el sostre màxim permès i el que resulti de la concreta configuració del volum d'edificació principal dins el perímetre envolupant.

En la Clau H, al ser parcel·les confrontants al mar, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació en la franja de 100 metres entre la línia de límit de protecció i la línia de la ribera del mar, tal com es fixa en el plànol I-3 (Relació amb la Llei 22/88 de Costes, de 28 de juliol), i en el plànol O-2 (Envolupants de l'edificació i mòduls de parcel·lació).

8. Sostre edificable màxim.

Es fixa una superfície de sostre edificable de 4.712 m2 com a màxim per a la parcel·la J que coincideix amb totalitat de la Clau H (Zona Hotelera).

9. Usos.

S'admet els establiments d'ús hoteler en les modalitats d'Hotels o Hotels-Apartaments.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

L-0/02

41

blico Gestiona | Pàgina 30 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 30 de 33



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Els hotels són establiments que ofereixen el servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari.

Quan l'allotjament es presti en apartaments, dotats d'elements per la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells, incloent-hi els altres serveis propis del "Grup Hotels", se'ls anomenarà "Hotels-Apartaments".

Els establiments d'ús hotel·ler hauran d'adaptar-se a les categories, requisits i serveis mínims exigibles tal com fixa el Decret 176/1987, de 9 d'abril (DOGC 01.06.1987) i l'Ordre de 6 d'octubre de 1987, per la qual s'estableixen els requisits tècnics i serveis mínims exigibles als establiments hotel·lers en els seus diferents grups, modalitats, categories i especialitats (DOGC 15.01.1988).

Altres usos que s'admet en la Clau H, són:

- a) L'ús de bar, restaurant i similars.
- b) L'ús recreatiu i esportiu.

Art. 20 Determinacions per al sistema d'espais verds. (Clau Z.V.)

1. Usos.

Es permetran únicament els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

2. Edificacions.

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant estacions transformadores i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd segons les condicions previstes a l'article 156 del Pla general d'Alcanar.

3. Desenvolupament.

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix preveuran les xarxes de servei necessari per a la bona conservació i manteniment.

L'ordenació interior dels espais verds que es grafia en aquest Pla parcial té caràcter indicatiu fins la seva posterior precisió en el respectiu Projecte d'urbanització.

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

U-4/02

42

blico Gestiona | Pàgina 31 de 33

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
27/04/2026 08:02:11

Pàgina 31 de 33



Art. 21 Determinacions per al sistema d'equipaments. (Clau E.)

1. Usos

Compren els sòls de titularitat pública que es dediquen a usos comunitaris d'exigència col·lectiva.

2. Edificacions

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situen.

L'edificació serà lliure. Es fixa l'alçada màxima en 7 m, corresponen a planta baixa, planta pis i sotacoberta. L'ocupació màxima serà del 60%.

Les edificacions es separaran un mínim de 4,00 m respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la, excepte al carrer "D" paral·lel a la carretera N-340, on respecte a aquesta via nord perimetral al sector, i als efectes de l'edificació en el sistema d'equipaments, es determina la línia d'edificació a 25 m. de l'aresta exterior de la calçada (línia blanca).

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica. El projecte haurà de desenvolupar-se, sempre, mitjançant un Estudi de detall.

L'índex d'edificabilitat neta màxima serà de 0,8 m²sostre/m²sòl.

En tot allò que no estigui determinat en aquests articles serà d'aplicació la Normativa urbanística del Pla general d'Alcanar, en els seus articles del 160 a 165.

3. Espais lliures

Els espais de la parcel·la, lliures d'edificació, s'enjardinaran convenientment.

Art. 22 Sistema viari

Compren els espais destinats a sistema viari i als aparcaments en superfície. Són en tot cas, d'ús i domini públic.

No es permeten altre tipus d'instal·lacions que les vinculades a les xarxes de serveis públics que discorren per ell.

U-4102

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

blico Gestiona | Pàgina 32 de 33

		Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web www.csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 32 de 33



Es defineixen tres Claus diferents per al sistema viari:

Vialitat (Clau V): Conjunt d'espais destinats a sistema viari de circulació, tant a nivell rodat com de vianants, i als aparcaments en superfície.

Vialitat trànsit restringit (Clau Vtr): conjunt del sistema viari amb circulació per a vianants i trànsit rodat restringit només d'accés i maniobra a aquelles parcel·les que hi confronten. No és permès l'aparcament de vehicles ni caravanes.

Vialitat passeig marítim (Clau Vpm): conjunt del sistema viari de circulació, tan a nivell rodat com de vianants amb un caràcter clarament lúdic. No es permès l'aparcament de vehicles ni caravanes.

La reserva de vialitat grafiada en els plànols d'ordenació, és una superfície adscrita al sistema de Vialitat (Clau V) i com a tal és d'ús i domini públic. Les obres d'urbanització d'aquesta reserva de vialitat, que aniran a càrrec del sector, només preveuran l'explanació i nivellació de les terres, així com el soterrament de les xarxes de serveis que hagin de passar pel subsòl.

Art. 23 Disposicions addicionals

En tots el projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

U-4/02

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
Fax 93 495 83 40
<http://www.gencat.net/ptop>

44

		Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/04/2029	Data creació còpia: 27/04/2026 08:02:11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 33 de 33

ANNEX 3: CERTIFICAT CADASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0926415BE9902H0001GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ROCA TALLADA 9 Suelo 43530 ALCANAR [CASES D'ALCANAR] [TARRAGONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2026] 25.693,36 €

Valor catastral suelo: 25.693,36 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

INSTITUT CATALA DEL SOL

NIF/NIE

Q0840001B

Derecho

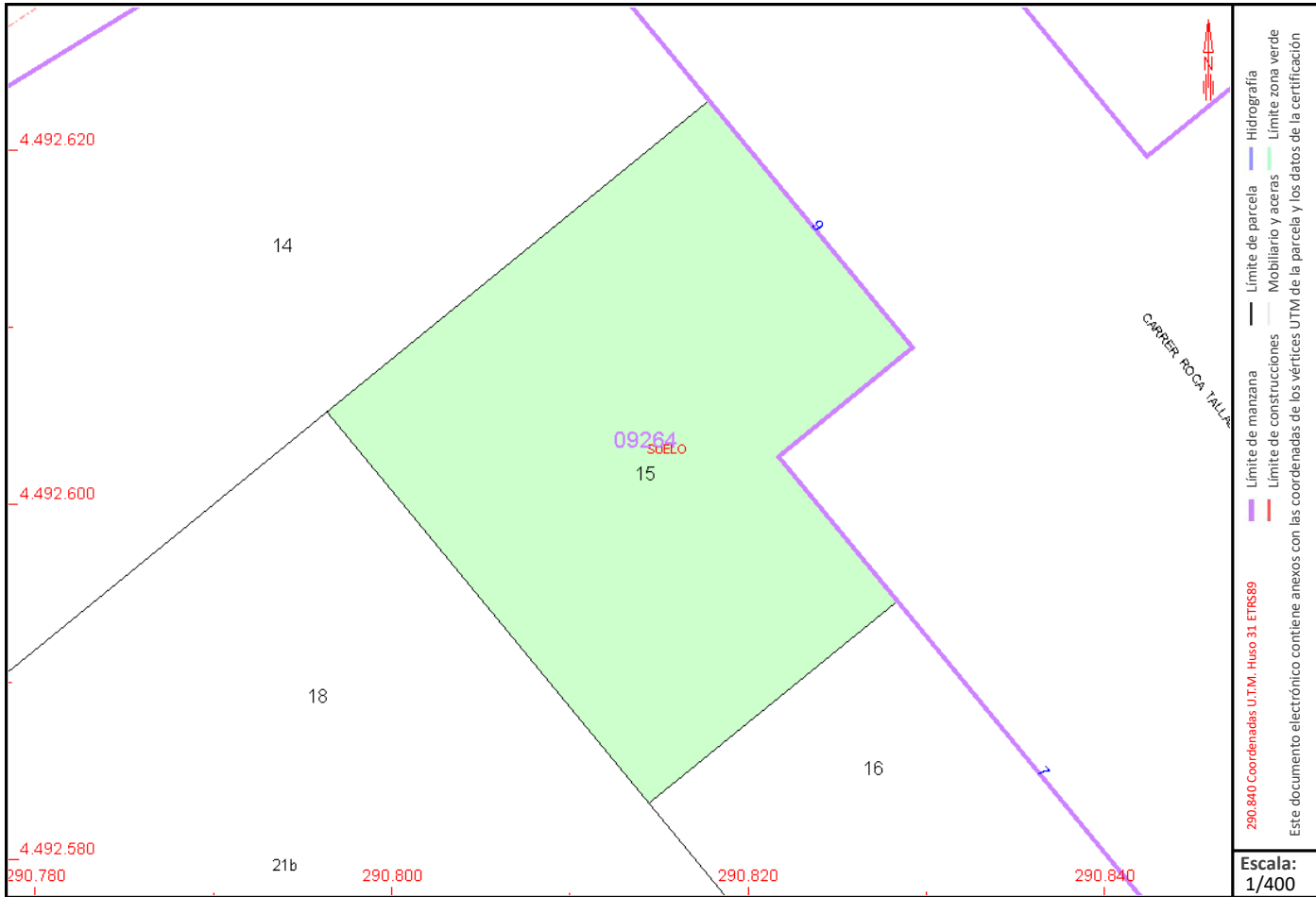
100,00% de propiedad

Domicilio

CL CORSEGA 273
08008 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 687 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DEPARTAMENT DE TERRITORI HABITATGE I TRANSICIO ECOLOGICA

Finalidad: inv jur

Fecha de emisión: 24/04/2026

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0TKNV6NF67CMD55 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/04/2026

