

## DISPOSICIONES GENERALES

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

#### **EDICTO de 21 de marzo de 2024, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre referentes al municipio de Gandesa.**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre, en las sesiones de 28 de febrero de 2024 y 2 de noviembre de 2022, adoptó los acuerdos cuya parte dispositiva se reproducen a continuación:

Exp.: 2022 / 078788 / E

Modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento 2/2022, en cuanto a los parámetros de edificación en relación con las cubiertas, en el término municipal de Gandesa.

Acuerdo de 28 de febrero de 2024

Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre acuerda:

- 1 Dar conformidad al Texto refundido de la Modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento 2/2022, en cuanto a los parámetros de edificación en relación con las cubiertas, promovida y enviada por el Ayuntamiento de Gandesa.
- 2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC a efectos de su inmediata ejecutividad, de acuerdo con el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.
- 3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Acuerdo de 2 de noviembre de 2022

-1 Aprobar definitivamente la Modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento 2/2022, en cuanto a los parámetros de edificación en relación con las cubiertas, de Gandesa, promovida y enviada por el Ayuntamiento, y supeditar su publicación en el DOGC y consiguiente ejecutividad a la presentación de un Texto refundido, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente diligenciado, que incorpore las prescripciones siguientes:

1.1 Debe aportar la normativa urbanística del documento con la modificación de los artículos 143, 144, 145 y 146.

1.2 Debe dar cumplimiento al informe emitido por el Departamento de Cultura de 25.10.2022.

-2 Indicar al Ayuntamiento que el Texto refundido incluirá el texto de las normas urbanísticas y los planos de ordenación en soporte informático y en formato editable de tratamiento de textos, en cumplimiento del artículo 17.6 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y de la orden PTO/343/2005, de 27 de julio, por la que se establecen los requerimientos técnicos de la presentación, en soporte informático, de las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento urbanístico a los órganos de la Generalidad de Cataluña competentes para su aprobación definitiva.

-3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación en el

CVE-DOGC-B-24082100-2024

DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa-administrativa, sin perjuicio de que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

En el caso de formular requerimiento, este se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente en la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente al día en que se reciba la documentación del acuerdo expreso o de aquel en que se entienda rehusado presuntamente.

#### *Consulta e información del expediente*

El expediente estará, para la consulta e información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, depositado en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, tal y como establece el artículo 103, apartados 1 y 2, del mencionado Texto refundido.

Se incluye, a continuación, el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permite la consulta telemática e inmediata de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero:

<http://dtes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2022/78788/E&set-locale=es>

La consulta del expediente administrativo se podrá hacer, presencialmente, en cualquiera de los servicios territoriales de Urbanismo, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes laborables.

Tortosa, 21 de marzo de 2024

Susana Margalef Torné

Jefa del Servicio Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre

Anexo

Normas urbanísticas de la Modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento 2/2022, en cuanto a los parámetros de edificación en relación con las cubiertas, de Gandesa.

(Véase la imagen al final del documento)

[Normativa\\_es.pdf](#)

(24.082.100)

## Anexo

Normas urbanísticas de la Modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento 2/2022, en cuanto a los parámetros de edificación en relación con las cubiertas, de Gandesa.

## 7 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

### Artículo 143

Zona de ordenación antigua y tradicional (clave 1)

#### 1 Definición

Comprende los sectores definidos como clave 1C en la modificación puntual de las Normas subsidiarias de Gandesa. Son sectores ocupados por edificios que forman la trama del núcleo antiguo de la población, el grado de interpretación de la que hace necesaria reconducir la futura actividad edificadora hacia el mantenimiento y adecuación de las casas ya construidas, o en todo caso, a la utilización de tipologías análogas a las preexistentes mediante la reproducción de sus parámetros esenciales.

#### 2 Sistema de ordenación

Se aplica el sistema de ordenación de la edificación según alineación de vial.

#### 3 Condiciones de edificación

- a) Parcela mínima para edificar: (1A) i (1B) 60 m<sup>2</sup>. Salvo que la parcela esté edificada a ambos lados.
- b) Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: (1A) i (1B) 10 m equivalente a PB + 2P.
- c) Profundidad edificable: (1A) no existe limitación. Edificada en manzana densa; (1B) la grafiada en los planos. La planta baja podrá ultrapasar esta profundidad en las condiciones establecidas en estas normas.
- d) No se admiten cuerpos volados que ocupen más de un acceso, ventana o balcón, en fachada a calle. No se admiten cuerpos volados cerrados ni calles de menos de 10 m de ancho, en calles de más de 10 m solo se admitirán cuando ocupen menos de 20% de la longitud de la fachada y no estén ligados a balcones lateralmente.
- e) Alineaciones de la edificación: (1A) y (1B) según alineación de vial fijadas por el plano a escala 1/2000.
- f) Cubierta: (1A) y (1B). Podrá ser tejado con teja cerámica con dos vertientes al menos. La altura máxima del límite de cubierta no será superior a 3 m. El espacio central puede ser utilizable, pero nunca como habitáculo o vivienda independiente. Se admitirá azotea plana.

En construccions de una sola planta (pl. Baja), se admiten soluciones constructivas de textura y color similares a los de la teja árabe:

- Estas soluciones constructivas tendrán que ser del mismo color que determinan las normas para las cubiertas inclinadas, "teja árabe del color de las tierras del país" que equivalen a los colores RAL 3009, RAL 8004 o similares.
- No se permiten los otros formatos que no sean imitación teja, por tanto, tampoco se permiten planchas de gran formato en construcciones de una planta.
- En el caso de edificaciones de una planta con fachada a calle, se deberá esconder la cubierta detrás del 'murete de cubierta' para no dejarla visible desde la calle.
- En edificaciones de más de una planta seguirá siendo obligatorio el uso de 'teja árabe de color de las tierras del país' no admitiéndose ninguna otra solución constructiva que no sea esta ni el resto que actualmente las NNSS no permitan.
- En ningún caso se admitirá el uso de panel sándwich ni de materiales de cubierta alternativos a la teja árabe cuando el uso del edificio sea residencial.

NO se permitirá esta solución constructiva en inmuebles declarados Bien cultural de interés nacional (BCIN), en los catalogados como Bien cultural de interés local (BCIL), en los Bienes de protección urbanística ni en los correspondientes entornos de protección.

- g) Chaflán: (1A) y (1B) En las esquinas, cuando no se detalle nada en los planos de ordenación, y solo en planta baja se deberá retranquear la edificación de nueva planta siguiendo la cuerda que una los puntos de tangencia de ambas alineaciones con una circunferencia de 1,50 m de radio.

#### 4 Condiciones de uso: (1A) y (1B)

Están permitidos los usos siguientes especificados en el artículo 82 en las presentes Normas: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solamente en planta baja), 7 (solamente en la primera categoría con excepción del 7.7 que no se autoriza), 8 (solamente en la primera categoría), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Será obligatoria la construcción de aparcamiento interior en caso de que se construyan más de cuatro viviendas en una parcela. En los demás casos no será obligatorio.

Los edificios de esta zona cuyo frente mínimo a vial sea de longitud menor o igual a 5 m, serán en el supuesto de uso de vivienda, obligatoriamente unifamiliares.

## 5 Condiciones complementarias: (1A) y (1B)

En aquellos sectores urbanos en los que el ayuntamiento considere necesario, y para conservar las cualidades históricas, ambientales y/o arquitectónicas del sector, se podrán redactar, tramitar y aprobar planes especiales o estudios de detalle para tal fin. Para la redacción de estos Planes y Estudios tendrá prioridad el ayuntamiento que no es obstáculo para que puedan proponerlos los particulares. En cualquier caso, el ayuntamiento está obligado a redactarlos a petición del 60% de los propietarios (en superficie) del sector.

### Artículo 143bis

Zona de ordenación antigua y tradicional en manzana densa modificada (clave 1C)

#### 1 Definición

Comprende los sectores definidos como clave 1C en la modificación puntual de las Normas subsidiarias de Gandesa. Son sectores ocupados por edificios que forman la trama del núcleo antiguo de la población, cuyo grado de integración hace necesario reconducir la futura actividad edificatoria hacia el mantenimiento y adecuación de las casas ya construidas, o en todo caso, a la utilización de tipologías análogas a las preexistentes mediante la reproducción de sus parámetros esenciales.

#### 2 Sistema de ordenación

Se aplica el sistema de ordenación de la edificación según alineación de vial.

#### 3 Condiciones de edificación

3.1 Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: (1C) 13 m, equivalente a PB + 3P.

3.2 Profundidad edificable: (1C) la grafiada en los planos. La planta baja podrá ultrapasar esta profundidad en las condiciones establecidas en las normas subsidiarias.

3.3 Alineaciones de la edificación: (1C) según alineación de vial fijadas por el plano a escala 1/500 de esta modificación puntual.

3.4 Cubierta (1C) Podrá ser de tejado con teja cerámica con dos vertientes al menos. La altura máxima del límite de cubierta no será superior a 2,50 m. La altura máxima del límite de cubierta no será superior a 2,50. El espacio central no podrá ser utilizable para ningún uso. Se admitirá azotea plana.

En construcciones de una sola planta (pl. Baja), se admiten soluciones constructivas de textura y color similares a los de la teja árabe:

- Estas soluciones constructivas tendrán que ser del mismo color que determinan las normas para las cubiertas inclinadas, "teja árabe de

color de las tierras del país” que equivalen a los colores RAL 3009, RAL 8004 o similares.

- No se permiten otros formatos que no sean imitación teja, por tanto, tampoco se permiten planchas de gran formato en construcciones de una planta.
- En el caso de edificaciones de una planta con fachada a calle, se deberá esconder la cubierta detrás del ‘murete de cubierta’ para no dejarla visible desde la calle.
- En las edificaciones de más de una planta seguirá siendo obligatorio el uso de ‘teja árabe del color de las tierras del país’ no admitiéndose otra solución constructiva que no sea ésta ni el resto que actualmente las NNSS no permiten.
- En ningún caso se admitirá el uso de panel sándwich ni de materiales de cubierta alternativos en la teja árabe cuando el uso del edificio sea residencial.

NO se permitirá esta solución constructiva en inmuebles declarados Bien cultural de interés nacional (BCIN), en las catalogadas como Bien cultural de interés local (BCIL), en los bienes con protección urbanística ni en los correspondientes entornos de protección.

#### 4 Condiciones de uso

Están permitidos los usos siguientes especificados en el artículo 82 en las presentes Normas subsidiarias vigentes: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solamente en planta baja), 7 (solamente en la primera categoría con excepción del 7.7 que no se autoriza), 8 (solamente en la primera categoría), 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Será obligatoria la construcción de aparcamiento interior en caso de que se construyan más de cuatro viviendas en una parcela. En los demás casos no será obligatorio.

Los edificios de esta zona cuyo frente mínimo a vial sea de longitud menor o igual a 5 m, serán en el supuesto de uso de vivienda, obligatoriamente unifamiliares.

Por lo no especificado en este artículo es de aplicación las disposiciones especificadas en el artículo 143 de las Normas subsidiarias.

#### Artículo 144

##### Zona de ordenación de casas en hilera (clave 2)

##### 1 Definición

Comprende a los sectores de suelo urbano que han constituido la zona de expansión urbana. Es objetivo del planeamiento tratar a estos sectores de forma que se mantenga su carácter actual.

## 2 Sistemas de ordenación

El sistema de ordenación de la edificación será de alineación de vial.

Se consideran dos apartados: (2A) en manzana abierta y (2B) en patio de manzana.

## 3 Condiciones de edificación

- a) Parcela mínima para edificar: (2A) y (2B) 120 m<sup>2</sup> las parcelas menores de esta medida serán igualmente edificables cuando sean edificadas a ambos lados.
- b) Anchura mínima de la fachada: (2A) y (2B) 6 m. Las parcelas menores de este tamaño serán igualmente edificables, cuando sean edificadas a ambos lados.
- c) Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: (2A) 10 m equivalente a Pb + 2P y (2B) 13 m equivalente a Pb + 3P.
- d) Profundidad edificable: (2A) y (2B) las señaladas en los planos. La planta baja podrá rebasar esta profundidad en las condiciones establecidas en estas Normas únicamente en el caso (2B).
- e) Alineaciones de la edificación: (2A) y (2B). Según alineación de vial fijadas por el plano a escala 1/1000.
- f) Cubierta: (2A) y (2B). Puede ser tejado con teja cerámica con dos vertientes, con la directriz horizontal a la calle y con un ángulo máximo de 30°, también puede ser plana.

En construcciones de una sola planta (pl. Baja) se admiten soluciones constructivas de textura y color similares a los de la teja árabe:

- Estas soluciones constructivas tendrán que ser del mismo color que determinan las normas para las cubiertas inclinadas, "teja árabe de color de las tierras del país" que equivalen a los colores RAL 3009, RAL 8004 o similares.
- No se permiten los otros formatos que no sean imitación teja, por tanto, tampoco se permitirán planchas de gran formato en construcciones de una planta.
- En el caso de edificaciones de una planta con fachada a calle se deberá esconder la cubierta detrás del 'murete de cubierta' para no dejarla visible desde la calle.
- En edificaciones de más de una planta seguirá siendo obligatorio el uso de 'teja árabe del color de las tierras del país' no admitiéndose ninguna otra solución constructiva que no sea ésta ni el resto que actualmente las NNSS no permiten.
- En ningún caso se admitirá el uso de panel sándwich ni de materiales de cubierta alternativos en la teja árabe cuando el uso del edificio sea residencial.

#### 4 Condiciones de uso (2A) y (2B)

Están permitidos los usos siguientes especificados en las presentes Normas: 1, 2, 3, 4, 5 (hasta la mitad de la superficie edificable), 6 (solamente en planta baja), 7.1, 7.3, 7.4, 8\*, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

(\*incorporado por recurso 522/90, estimado en fecha 12.4.1991).

Será obligatoria la construcción de aparcamiento interior en caso de que se construyan más de cuatro viviendas en una parcela. En los demás casos no será obligatorio.

#### 5 Condiciones complementarias (2A)

El espacio libre interior de la manzana, cuando el uso de vivienda por parcela sea plurifamiliar, se destinará a jardines locales comunitarios, dándose cumplimiento a lo previsto en el artículo 135 de estas Normas.

#### Artículo 145

Zona de ordenación residencial abierta (clave 3)

##### 1 Definición

Comprende el sector de suelo urbano que ha sido objeto de operaciones de parcelación características de vivienda unifamiliar aislada.

##### 2 Sistema de ordenación

Se aplica el sistema de ordenación de la edificación aislada.

Se consideran dos apartados	(3.1A)	Parcela media
	(3B)	Parcela pequeña

##### 3 Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima	(3A)	500 m <sup>2</sup>
	(3B)	300 m <sup>2</sup>
b) Ocupación máxima	(3A)	30%
	(3B)	50%
c) Altura máxima	(3A)	8 m equivalente a Pb + 1Pp
	(3B)	8 m equivalente a Pb + 1Pp
d) Fachada mínima de parcela (Recurso 522/99, estimado en fecha 12.4.1991)		
	(3A)	20 m
	(3B)	12 m

## e) Separación mínima de la edificación a umbrales

- A vial	(3A)	4 m
	(3B)	3 m
- A fondo	(3A)	4 m
	(3B)	3 m
- A lateral	(3A)	0,60 m <sup>2</sup> ambos lados o 5 m a uno solo
	(3B)	0,60 m <sup>2</sup> ambos lados o 5 m a uno solo
- Edificabilidad máxima	(3A)	0,60 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
	(3B)	0,60 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo

## f) Máxima ocupación edificaciones auxiliares que no podrán ubicarse a menos de 3 m de la fachada de la parcela ni sobrepasar los 3 m de altura.

(3A)	5%
(3B)	5%

Se permite el aprovechamiento de la buhardilla que computará a efectos del porcentaje total de edificabilidad, y quedará inscrita en el diedro de 30° de cubierta.

En construcciones de una sola planta (pl. Baja), se admiten soluciones constructivas de textura y color similares a los de la teja árabe.

- Estas soluciones constructivas tendrán que ser del mismo color que determinan las normas para las cubiertas inclinadas, "teja árabe del color de las tierras del país" que equivalen a los colores RAL 3009, RAL 8004 o similares.
- No se permiten los otros formatos que no sean imitación teja, por tanto, tampoco se permiten planchas de gran formato en construcciones de una planta.
- En el caso de edificaciones de una planta con fachada a calle, se deberá esconder la cubierta detrás del 'murete de cubierta' para no dejarla visible desde la calle.
- En edificaciones de más de una planta seguirá siendo obligatorio el uso de 'teja árabe del color de las tierras del país' no admitiéndose ninguna otra solución constructiva que no sea ésta ni el resto que actualmente las NNSS no permiten.
- En ningún caso se admitirá el uso de panel sándwich ni de materiales de cubierta alternativos en la teja árabe cuando el uso de edificación sea residencial.

Además de las condiciones de edificación establecidas en el artículo precedente, se fija la siguiente condición:

1. La altura libre mínima entre plantas será de 2,50 m.

#### 4 Condiciones de uso:

Se admiten sólo los usos de vivienda unifamiliar y el de garaje particular ligado al uso de vivienda.

#### Artículo 146

Zona de ordenación según volumetría específica (clave 4)

##### 1 Definición

Comprende el sector de suelo urbano que ha sido objeto de operaciones inmobiliarias puntuales en bloques y que se pretende regular.

##### 2 Sistema de ordenación

Se aplica el sistema de ordenación según volumetría específica, considerando siempre bloques aislados.

##### 3 Condiciones de edificación

- |  |  |
|--|--|
| a) Parcela mínima para edificar  | 1000 m <sup>2</sup>                      |
| b) Ocupación máxima de parcela   | 50%                                      |
| c) Altura máxima   | 13 m equivalentes a Pb + 3 Pp            |
| d) Fachada mínima de parcela   | 25 m                                     |
| e) Separación mínima de edificación a umbrales   | 4/2 (la mitad de la altura del edificio) |
| f) Separación mínima entre bloques   | 4/2 (la mitad de la altura del edificio) |
| g) Edificabilidad máxima   | 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         |
| h) Cubierta: Será de teja inclinada con un ángulo máximo de 30º, no admitiéndose azoteas planas. Asimismo, el volumen abuhardillado no será aprovechable como vivienda en ninguno de los casos. Sobre los planos inclinados del tejado no podrá sobresalir ningún elemento que no sean chimeneas en una parcela. En los demás casos no será obligatorio. |  |

En construcciones de una sola planta (pl. Baja), admiten soluciones constructivas de textura y color similares a los de la teja árabe:

- Estas soluciones constructivas tendrán que ser del mismo color que determinan las normas para las cubiertas inclinadas, "teja árabe del color de las tierras del país" que equivalen a los colores RAL 3009, RAL 8004 o similares.
- No se permiten los otros formatos que no sean imitación teja, por tanto, tampoco se permiten planchas de gran formato en construcciones de una planta.
- En el caso de edificaciones de una planta con fachada a calle, se deberá esconder la cubierta detrás del 'murete de cubierta' para no dejarla visible desde la calle.

- En edificaciones de más de una planta seguirá siendo obligatorio el uso de 'teja árabe del color de las tierras del país' no admitiéndose ninguna otra solución constructiva que no sea ésta ni el resto que actualmente las NNSS no permiten.
- En ningún caso se admitirá el uso de panel sándwich ni de materiales de cubierta alternativos en la teja árabe cuando el uso de edificación sea residencial.

#### 4 Condiciones de uso

Están permitidos los usos siguientes especificados en las presentes Normas: 1, 2, 3, 4, 5 (hasta la mitad de la superficie edificable), 6 (solamente en planta baja), 7.1, 7.3, 7.4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Será obligatoria la construcción de aparcamiento interior en caso de que se construyan más de cuatro viviendas en una parcela. En los demás casos no será obligatorio.

#### 5 Condiciones complementarias

El espacio libre interior de la manzana, cuando el uso de vivienda por parcela sea plurifamiliar, se destinará a jardines locales comunitarios, dándose cumplimiento a lo previsto en el artículo 135 de estas Normas.