

EDICTE

de 28 de maig de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Vila-seca.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 8 de març de 2007, va adoptar, l'acord següent:

Exp.: 2006 / 025356 / T

Text articulat de la normativa vigent, al terme municipal de Vila-seca

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

—1 Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Vila-seca, promogut i tramès per l'Ajuntament amb l'esmena d'ofici de les errades materials enumerades a la part valorativa d'aquest acord.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vila-seca.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 'Casa Gasset'.

Tarragona, 28 de maig de 2007

SÍLVIA CAIRE GARCIA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

ANNEX

Normes urbanístiques del Text articulat de la normativa vigent de Vila-seca

NORMES URBANÍSTIQUES DEL TEXT ARTICULAT DE LA NORMATIVA
VIGENT DE VILA-SECA

ÍNDEX

VOLUM II**TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

CAPÍTOL PRIMER. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art.1.	Definició
Art.2.	Naturalessa
Art.3.	Marc legal
Art.4.	Contingut
Art.5.	Àmbits territorials
Art.6.	Vigència
Art.7.	Revisió
Art.8.	Modificació
Art.9.	Regulació del Programa d'Actuació
Art.10.	Interpretació
Art.11.	Obligatorietat
Art.12.	Claus d'identificació

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art.13.	Desenvolupament del Pla General
Art.14.	Desenvolupament del Pla en sòl urbà
Art.15.	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable
Art.16.	Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable
Art.17.	Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes
Art.18.	Plans Parcial
Art.19.	Plans Especials
Art.20.	Estudis de Detall
Art.21.	Precisió de límits
Art.22.	Catàleg

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Art.23.	Execució del Pla
Art.24.	Projectes d'urbanització
Art.25.	Concessions per a equipaments i aparcaments
Art.26.	Execució del Planejament en sòl urbà
Art.27.	Execució del Planejament en sòl urbanitzable

CAPÍTOL QUART. RÈGIM DEL SÒL

Art.28.	Règim urbanístic
Art.29.	Classificació del sòl segons el règim jurídic
Art.30.	Sistemes
Art.31.	Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística

CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

Art.32.	Actes subjectes a llicència municipal
Art.33.	Caducitat
Art.34.	Sol·licitud
Art.35.	Llicència de parcel·lació
Art.36.	Llicència d'obres d'urbanització
Art.37.	Llicència d'obres de nova construcció
Art.38.	Llicència de modificacions d'ús
Art.39.	Llicències d'obres menors
Art.40.	Requisits del projecte tècnic
Art.41.	Suspensió del còmput dels terminis
Art.42.	Deficiències esmenables i no esmenables
Art.43.	Edificació i urbanització
Art.44.	Llicència de 1a Ocupació
Art.45.	Obres i instal·lacions qualificades com a disconformes

TÍTOL SEGON. DISPOSICIONS COMUNS

CAPÍTOL PRIMER. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art.46.	Definició
---------	-----------

CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS SOBRE EL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art.47.	Definició dels conceptes
Art.48.	Tipus d'ordenació de l'edificació
Art.48bis.	Superfície mínima dels habitatges
Art.49.	Planta baixa
Art.50.	Planta soterrani
Art.51.	Alçada de les plantes pis
Art.52.	Elements tècnics de les instal·lacions
Art.53.	Cossos sortints
Art.54.	Vol màxim dels cossos sortints
Art.55.	Elements sortints
Art.56.	Higiene, ventilació i il·luminació
Art.57.	Celoberts
Art.58.	Patis testers
Art.59.	Tendals
Art.60.	Ocupació via pública. Guals
Art.61.	Aparells d'aire condicionat
Art.62.	Rètols i cartells anunciadors
Art.63.	Tanques de finques

REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

Art.64.	Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial
Art.65.	Alineació de vial

Art.66.	Alçada
Art.67.	Regles sobre determinació de l'alçada
Art.68.	Regles sobre mitgeres
Art.69.	Profunditat edificable
Art.70.	Espai lliure interior
Art.71.	Reculades
Art.72.	Forma i mida del solar
Art.73.	Definició dels conceptes del tipus d'ordenació d'edificació aïllada
Art.74.	Edificabilitat
Art.75.	Forma i mida de la parcel·la
Art.76.	Ocupació màxima de parcel·la
Art.77.	Sòl lliure d'edificació
Art.78.	Alçada màxima i nombre de plantes
Art.79.	Separacions mínims
Art.80.	Construccions auxiliars i tanques
Art.81.	Adaptació topogràfica i moviment de terres

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ORDENACIÓ ESPECÍFICA

Art.82.	Distribució de l'edificabilitat neta i forma de l'edificació
Art.83.	Ocupació màxima de parcel·la
Art.84.	Cota de referència de la planta baixa
Art.85.	Paràmetres en la configuració rígida
Art.86.	Paràmetres de la configuració flexible
Art.87.	Localització relativa de l'edificació

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ D'USOS

Art.88.	Bases de la regulació
Art.89.	Conceptes
Art.90.	Desenvolupament de la regulació d'usos
Art.91.	Classes d'usos
Art.92.	Usos provisionals
Art.93.	Usos prohibits
Art.93bis.	Limitació dels usos químics i turístics

CAPÍTOL QUART. ÚS INDUSTRIAL

Art.94.	Categories
Art.95.	Situacions
Art.96.	Reglamentació específica
Art.96bis.	Recinte químic de l'àmbit sud
Art.97.	Característiques dels locals industrials
Art.98.	Qualificació d'activitats
Art.99.	Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores
Art.100.	Modificació de categoria
Art.101.	Condicions de funcionament
Art.102.	Nivells de compatibilitat

CAPÍTOL CINQUÈ. US D'APARCAMENT

Art.103.	Definició
Art.104.	Reserva d'espais per a aparcament i condicions
Art.105.	Previsió d'aparcament en els edificis
Art.106.	Condicions dels aparcaments d'ús públic
Art.107.	Condicions de les places d'aparcament d'ús públic
Art.108.	Característiques de la construcció
Art.109.	Prohibicions

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES**CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

Art.110.	Objecte de la determinació dels sistemes
Art.111.	Actuació dels sistemes generals. Inclusió en sectors de planejament
Art.112.	Barreres arquitectòniques
Art.113.	Titularitat i afectació del sòl
Art.114.	Proporcionalitat

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA PORTUARI I COSTANER (Clau 1)

Art.115.	Definició
Art.116.	Ordenació urbanística de la zona costanera
Art.117.	Intervenció municipal

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau 2)

Art.118.	Definició i règim
Art.119.	Delimitació
Art.120.	Condicions

CAPÍTOL QUART. SISTEMA FERROVIARI (Clau 3)

Art.121.	Definició
Art.122.	Règim de limitacions
Art.123.	Condicions d'edificació i ús
Art.124.	Limitacions per raons urbanístiques
Art.125.	Condicions especials per als Plans Parcials
Art.126.	Adscripció a altres sistemes
Art.127.	Mesures de seguretat
Art.128.	Llicència municipal

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS (Clau 4)

Art.129.	Definició i contingut
Art.130.	Condicions d'ús i funcionals
Art.131.	Mesures particulars de protecció
Art.132.	Protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre

Art.132bis.	a les comarques de Tarragona (Clau 4a) Serveis tècnics en l'àmbit del Pla Director de les activitats industrials i turístiques en el Camp de Tarragona.
Art.133.	Àrees de protecció
Art.134.	Condicions d'ús

CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA VIARI (Clau 5 i Clau 6)

Art.135.	Definició
Art.136.	Tipus de vies
Art.137.	Desenvolupament
Art.138.	Necessitat de llicència
Art.139.	Protecció del sistema viari bàsic
Art.140.	Ordenació de cruïlles
Art.141.	Publicitat
Art.142.	Àrees de servei (Clau 5c i 5d)
Art.143.	Àrees d'aparcament (Clau 6c)
Art.143bis.	Limitacions i proteccions en la xarxa viària com a conseqüència del "Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona"

CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA D'ESPAIS VERS, PARCS I JARDINS (Clau 7 i Clau 8)

Art.144.	Definició
Art.145.	determinacions del Pla General
Art.146.	Usos
Art.147.	Condicions dels parcs públics
Art.148.	Condicions dels jardins públics
Art.149.	Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo

CAPÍTOL VUITÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau 9)

Art.150.	Definició i règim
Art.151.	Usos
Art.152.	Determinacions en sòl urbà
Art.153.	Restants determinacions
Art.154.	Assignació d'usos
Art.155.	Condicions d'edificació

VOLUM III

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ RESIDENCIAL

CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

Art.156	Definició
Art.157	Elements de regulació
Art.158	Condicció general sobre l'entorn urbà
Art.159	Alineacions i rasants
Art.160.	Règim provisional
Art.161.	Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitat d'Actuació

CAPÍTOL SEGON. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL ILLA DENSE (Clau 10)

Art.162	Definició
Art.163	Subclaus
Art.164 al 168	Subclau 10a
Art.169 al 172	Subclau 10b
Art.173 al 176	Subclau 10c
Art.177 al 180	Subclau 10d

CAPÍTOL TERCER. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL PATI D'ILLA (Clau 11)

Art.181	Definició
Art.182	Subclaus
Art.183 al 187	Subclau 11a
Art.188 al 191	Subclau 11b
Art.192 al 195	Subclau 11c
Art.196 al 200	Subclau 11d

CAPÍTOL QUART. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL FILERA UNIFAMILIAR (Clau 12)

Art.201	Definició
Art.202	Subclaus
Art.203 al 207	Subclau 12a
Art.208 al 212	Subclau 12b
Art.213 al 217	Subclau 12c
Art.217bis	Subclau 12d

CAPÍTOL CINQUÈ EDIFICACIÓ AÏLLADA. PLURIFAMILIAR (Clau 13)

Art.218	Definició
Art.219	Subclaus
Art.220 al 223	Subclau 13a
Art.224 al 227	Subclau 13b
Art.228 al 231	Subclau 13c
Art.232 al 235	Subclau 13d
Art.235bis-1	Subclau 13e

Art.235bis-2 Subclau 13f

CAPÍTOL SISÈ. EDIFICACIÓ AÏLLADA. UNIFAMILIAR (Clau 14)

Art.236	Definició
Art.237	Subclaus
Art.238 al 242	Subclau 14a
Art.243 al 247	Subclau 14b
Art.248 al 253	Subclau 14c

CAPÍTOL SETÈ. EDIFICACIÓ AMB ORDENACIÓ ESPECIFICA (Clau 15)

Art.254	Definició
Art.255	Subclaus
Art.256 al 259	Subclau 15a
Art.260 al 263	Subclau 15b
Art.264 al 267	Subclau 15c
Art.268 al 271	Subclau 15d
Art.272 al 275	Subclau 15e
Art.276 al 279	Subclau 15f
Art.280 al 283	Subclau 15g
Art.284 al 287	Subclau 15h
Art.287bis-1	Subclau 15i
Art.287bis-2	Subclau 15j
Art.287bis-3	Subclau 15k
Art.287bis-4	Subclau 15l
Art.287bis-5	Subclau 15m
Art.287bis-6	Subclau 15n
Art.287bis-7	Subclau 15p

CAPÍTOL VUITÈ. CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA EDIFICATÒRIA (Clau 16)

Art.288	Definició
Art.289	Subclaus
Art.290 al 293	Subclau 16a
Art.294 al 296	Subclau 16b
Art.297 al 301	Subclau 16c
Art.302 al 305	Subclau 16d
Art.306 al 308	Subclau 16e
Art.308bis	Subclau 16f

CAPÍTOL NOVÈ. EDIFICACIONS O ELEMENTS ARQUITECTÒNICS A PROTEGIR (Clau 17)

Art.309 al 313 Clau 17

CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES

LA PLANA

Art.314 Ordenació de l'àrea UA.PL-1

Art.315 Ordenació de l'àrea UA.PL-2

VILA-SECA

Art.316 Ordenació de l'àrea PERI VI-1
 Art.317 Ordenació de l'àrea UA.VI-1
 Art.318 Ordenació de l'àrea UA.VI-2
 Art.319 Ordenació de l'àrea UA.VI-3
 Art.320 Ordenació de l'àrea UA.VI-4
 Art.321 Ordenació de l'àrea UA.VI-5
 Art.322 Ordenació de l'àrea UA.VI-6
 Art.323 Ordenació de l'àrea UA.VI-7
 Art.324 Ordenació de l'àrea UA.VI-8
 Art.325 Ordenació de l'àrea UA.VI-9
 Art.326 Ordenació de l'àrea UA.VI-10
 Art.327 Ordenació de l'àrea UA.VI-11
 Art.328 Ordenació de l'àrea UA.VI-12
 Art.329 Ordenació de l'àrea UA.VI-13
 Art.330 Ordenació de l'àrea UA.VI-14
 Art.331 Ordenació de l'àrea UA.VI-15
 Art.332 Ordenació de l'àrea UA.VI-16
 Art.333 Ordenació de l'àrea UA.VI-17
 Art.334 Ordenació de l'àrea UA.VI-18
 Art.335 Ordenació de l'àrea UA.VI-19
 Art.336 Ordenació de l'àrea UA.VI-20
 Art.337 Ordenació de l'àrea UA.VI-21
 Art.338 Ordenació de l'àrea UA.VI-22
 Art.339 Ordenació de l'àrea UA.VI-23
 Art.339bis Ordenació de l'àrea UA.VI-29

LA PINEDA

Art.340 Ordenació de l'àrea UA.PI-1
 Art.341 Ordenació de l'àrea UA.PI-2
 Art.342 Ordenació de l'àrea UA.PI-3
 Art.343 Ordenació de l'àrea UA.PI-4
 Art.344 Ordenació de l'àrea UA.PI-5
 Art.345 Ordenació de l'àrea UA.PI-6
 Art.346 Ordenació de l'àrea UA.PI-7
 Art.347 Ordenació de l'àrea UA.PI-8

CAPÍTOL ONZE. EDIFICACIONS FORA ORDENACIÓ

Art.348 Edificacions fora d'ordenació sobre les que es preveu l'expropiació en aquesta Revisió
 Art.349 Edificacions fora d'ordenació sobre les que no es preveu l'expropiació
 Art.350 Edificacions amb volum disconforme

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SOL URBÀ INDUSTRIAL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.351 Definició
 Art.352 Elements de regulació
 Art.353 Alineacions i rasants
 Art.354 Règim provisional
 Art.355. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitat d'Actuació

CAPÍTOL SEGON. GRAN INDÚSTRIA (Clau 20)

Art.356 Definició
 Art.357 Subclaus
 Art.358 al 361 Subclau 20a
 Art.362 al 365 Subclau 20b

CAPÍTOL TERCER. INDÚSTRIA MITJANA (Clau 21)

Art.366 Definició
 Art.367 Subclaus
 Art.368 al 371 Subclau 21a

CAPÍTOL QUART. INDÚSTRIA APARADOR I PETITA INDÚSTRIA (Clau 22)

Art.372 Definició
 Art.373 Subclaus
 Art.374 al 377 Subclau 22a
 Art.378 al 381 Subclau 22b
 Art.381bis-1 Subclau 22c
 Art.381bis-2 Subclau 22d

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ D'ÀREES

VILA-SECA

Art.382 Ordenació de l'àrea UA.VI-24
 Art.383 Ordenació de l'àrea UA.VI-25
 Art.384 Ordenació de l'àrea UA.VI-26
 Art.385 Ordenació de l'àrea UA.VI-27
 Art.386 Ordenació de l'àrea UA.VI-28

TÍTOL SISÈ. ORDENACIÓ DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.387	Definició
Art.388	Condicions urbanístiques
Art.389	Regulació
Art.390	Aprofitament mitjà
Art.391	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat
Art.392	Sectors de sòl urbanitzable programat

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE SECTORS
VILA-SECA

Art.393	Ordenació del sector PP.VI-1
Art.394	Ordenació del sector PP.VI-2

LA PINEDA

Art.395	Ordenació del sector PP.PI-1
Art.396	Ordenació del sector PP.PI-2
Art.397	Ordenació del sector PP.CRT-1

TÍTOL SETÈ. ORDENACIÓ DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT INDUSTRIAL
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.398	Definició
Art.399	Condicions urbanístiques
Art.400	Regulació
Art.401	Aprofitament mitjà
Art.402	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat
Art.403	Sectors de sòl urbanitzable programat

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE SECTORS
VILA-SECA

Art.404	Ordenació del sector PP.VI-3
Art.405	Ordenació del sector PP.VI-4
Art.406	Ordenació del sector PP.VI-5
Art.406bis	Ordenació del sector PP.VI-6

TÍTOL VUITÈ. ORDENACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.407	Definició
Art.408	Elements de regulació i objectius
Art.409	Desenvolupament del PG
Art.410	Vies urbanes
Art.411	Parcel·lacions i segregacions
Art.412	Instal·lacions d'utilitat pública
Art.413	Instal·lacions d'obres públiques
Art.414	Habitatges no agrícoles
Art.415	Condicions generals de les construccions
Art.416	Condicions de procediment

CAPÍTOL SEGON. INDÚSTRIA AÏLLADA EN SOL NO URBANITZABLE (Clau 50)

Art.417	Definició
Art.418	Condicions d'ordenació i edificació

CAPÍTOL TERCER. AGRÍCOLA PERMANENT (Clau 51)

Art.419	Definició
Art.420	Usos
Art.421	Nucli de població
Art.422	Habitatge agrícola aïllat
Art.423	Instal·lacions agrícoles

CAPÍTOL QUART. RÚSTIC PROTEGIT (Clau 52)

Art.424	Definició
Art.425	Usos
Art.426	Nucli de població
Art.427	Habitatge agrícola

CAPÍTOL CINQUÈ. INDRETS O EDIFICACIONS A PROTEGIR (Clau 53)

Art.428	Definició
Art.429	Condicions d'edificació i ús

CAPÍTOL SISÈ. CENTRE RECREATIU TURÍSTIC (CRT) EN SOL NO URBANITZABLE (Clau 54) i (Clau 55)

Art.430	Definició
Art.431	Usos
Art.432	Cessions

CAPÍTOL SETÈ. PROTECCIÓ D'ESPAIS NATURALS (Clau 56)

Art.433	Definició
Art.434	Objectius
Art.435	Usos

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA DE CÀMPING (Clau 57)

Art.436	Definició
Art.437	Tipus d'ordenació
Art.438	Condicions de la parcel·la
Art.439	Condicions de l'edificació
Art.440	Condicions d'ús

NORMES URBANÍSTIQUES
TEXT REFÓS**VOLUM II**

TÍTOL PRIMER.

DISPOSICIONS GENERALS

16

CAPÍTOL PRIMER

NATUREALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art. 1. Definició

Aquestes Normes Urbanístiques formen part del Pla general municipal d'ordenació urbana de Vila-seca.

Art. 2. Naturalesa

Aquest text del Pla general és el resultat de la revisió de la versió del Pla general aprovada definitivament el 14 de desembre de 1976, que a la vegada era el resultat de la revisió del Pla general de 1963.

Així mateix, aquest text del Pla general és el resultat de l'adaptació del planejament general de Vila-seca i el Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990, aprovat el 12 de juliol.

En data 19 i 20 de febrer de 1990, el Consell Executiu de la Generalitat va suspendre la vigència del Pla d'acord amb el que estableix l'art. 51 de la Llei del Sòl.

En data 20 de febrer de 1990 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques resolgué acordar l'entrada en vigor de les Normes subsidiàries de planejament de Vila-seca i Salou, redactades per la Direcció General d'Urbanisme.

Art. 3. Marc legal

1. Aquest text del Pla general s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent en particular el de l'ordre urbanístic. Les referències al Text Refós (TR) o Llei Urbanística Catalana cal entendre-les fetes al Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la reforma dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Les referències al reglament han de ser enteses com fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny.

Les demés disposicions es mencionen amb la seva denominació completa.

2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

3. En el no previst per aquesta normativa, i en general per aquest Pla general, seran d'aplicació les normes vigents en matèria de protecció dels bens culturals i naturals, d'habitatge, medi ambient i estètica.

17

Art. 4. Contingut

El Pla general està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació.
2. Plànols d'ordenació.
3. Normes urbanístiques.
4. Programa d'actuació.
5. Estudi Econòmic-financer.

Formen part de la documentació informativa la Memòria i plànols de la informació urbanística i la Memòria i plànols de l'Avanç del Pla, índex dels quals figuren resumits a la Memòria del Pla.

Art. 5. Àmbits territorials

Per l'establiment i la regulació d'algunes determinacions es distingeixen àmbits territorials específics: La Plana, nucli de Vila-seca, i La Pineda.

Art. 6. Vigència

La vigència d'aquests text del Pla general començarà l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i tindrà vigència indefinida.

Art. 7. Revisió

La revisió del Pla general és procedent en els supòsits següents:

- a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b. Quan s'aprovi un Pla director territorial de coordinació, que afecti la totalitat o part del terme municipal.
- c. Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la revisió d'espais o dotacions públiques més extensos.
- d. Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat, considerant de forma separada els previstos a Vila-seca i La Pineda.

Art. 8. Modificació

18

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla general haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla general i haurà de comprendre un estudi de caràcter macro-urbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
3. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 75 i 76 del Text Refós i 162 del Reglament.
4. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla general, ja que aquests estàndards són mínims.
5. Tampoc és necessària la tramitació d'un projecte de modificació del Pla general quan mitjançant Plans especials de reforma interior d'operacions no previstes en el planejament general s'alteri l'ordenació detallada del planejament general, sempre que no s'afecti l'estructura fonamental del Pla general. A aquests efectes, s'entén que l'estructura fonamental està formada pels sistemes generals, els usos globals que es dedueixen de l'ordenació detallada que s'altera, essent la intensitat dels mateixos màxima, i els estàndards o proporcions per a sistemes no generals deduït de l'ordenació detallada que tindran el caràcter de mínims.

Art. 9. Regulació del Programa d'Actuació

1. El Programa d'actuació del Pla general es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari més sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del Programa s'haurà de formular el corresponent projecte de modificació -i si fos necessari de revisió- del Pla general. El contingut i tramitació del Projecte es farà segons el previst als articles 74 del Text Refós i 158 del Reglament.

Art. 10. Interpretació

1. Les determinacions del Pla general i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació

19

amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla general en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
4. Les determinacions del Pla general que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal, s'hauran d'entendre solament com indicatives.

Art. 11. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla general i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 90 i 91 del Text Refós.

Art. 12. Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació que inclou una separada consideració dels nuclis de La Plana (PL), Vila-seca (VI) i La Pineda (LP). També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols. Els noms dels sectors i de les àrees d'actuació s'identifiquen per la referència al paratge on es troben o de la programació.

CAPÍTOL SEGON

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13. Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complir i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla general, s'elaboraran, segons preveuen el Text Refós i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans parcials, Plans especials i Estudis de detall.
2. Quan no sigui necessari o no estigui previst la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla general seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'actuació del Pla general fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla general.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans especials, Ordenances especials, Catàlegs i Normes complementàries.

Art. 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Serà preceptiva la prèvia formació de Plans especials de reforma interior i Estudi de detall en les àrees respecte de les quals es faci aquesta expressa previsió.
2. Tanmateix, es podran formular facultativament Plans especials de reforma interior i Estudis de detall en qualsevol àrea del sòl urbà.

Art. 15. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable programat el Pla general es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors de planejament parcial.
L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla general llevat del supòsit de desenvolupament per subsectors previst a l'article 63 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 16. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla general sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla general mitjançant Plans especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
 - b) Protecció de les vies de comunicació.
 - c) Protecció d'horts, espais forestals i conreus.
 - d) Millora del medi i llocs rurals.
 - e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

Art. 17. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions del Pla general sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans parcials dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 29 del Text Refós i 76 i 77 del Reglament. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema portuari i costaner.
2. Sistema hidrogràfic.
3. Sistema ferroviari.
4. Sistema de serveis tècnics.
5. Sistema viari.
6. Sistema d'espais verds, Parcs i jardins.
7. Sistema d'equipaments.

Art. 18. Plans Parciais

1. Els Plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 del Text Refós i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament i de l'article 25 de la Llei Urbanística Catalana. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques. En supòsit de què el Pla parcial es proposi desenvolupar subsectors s'haurà d'aportar la documentació i complir els requisits previstos a l'article 63 de la Llei Urbanística Catalana.
2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre'n la immediata execució. Concretament, els Plans parcials hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació, diferenciant els sòls privats dels públics i concretament per aquells els lliures i els edificables i per als públics, aquells per a vials, estacionaments,

edificables per a edificis d'interès públic i els destinats a places, passeigs i parcs i jardins.

3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 168 i 169 del Text Refós.
4. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.
5. Els Plans parcials dels sectors l'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al mitjà de la totalitat de sòl urbanitzable programat per a cada quadrienni, hauran de contenir, a més de la divisió polygonal, l'especificació de la quantia de l'escreix d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general adscribibles a l'esmentat escreix, d'acord amb el que preveuen els articles 50 i 51 del Reglament de Gestió Urbanística.
6. Els Plans parcials podran completar les previsions d'aquest Pla general, però no modificar-les, tal com disposa l'article 25 del Text Refós i els articles 43 i 44 del Reglament.
7. En tractar-se de Plans parcials referits a sectors d'urbanització prioritària serà d'aplicació allò previst als articles 197 i següents de la Llei Urbanística Catalana.

Art. 19. Plans Especials

1. Els Plans especials no podran modificar les determinacions del Pla general, en particular les que regulen l'aprofitament i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.
2. Això no obstant, els Plans especials de reforma interior, podran alterar les determinacions concretes de l'ordenació detallada, sempre que no impliqui modificar l'estructura general del Pla general, segons el previst a l'article 8.5 d'aquestes Normes, en el supòsit que es tracti d'operacions no previstes.
3. Els Plans especials que ordenin operacions previstes en aquest Pla general, hauran de desenvolupar les determinacions corresponents que contingui el mateix.
4. En qualsevol cas, els Plans especials de reforma interior hauran de contenir la delimitació de polígon o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ésser modificades segons el previst als articles 168 i 169 del Text Refós. S'exceptua el cas de Plans que ordenin actuacions concretes.

Art. 20. Estudis de Detall

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions de Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de reforma interior.

En cap cas podran reduir les superfícies destinades a vialitat i a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat d'habitatges.

Art. 21. Precisió de límits

Els límits de les zones, àrees, sectors o sistemes, es podran precisar en els corresponents Plans parcials o especials o Estudis de detall, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- 1) alineacions o línies d'edificació vigents.
- 2) característiques topogràfiques del terreny.
- 3) límits de la propietat rústega o urbana.
- 4) existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, àrea, sector o sistema ni augment o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest Pla general.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablertes i mantingudes per aquest Pla general, aquest límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla parcial.

Art. 22. Catàleg

1. D'acord amb el que es preveu als articles 38 del Text Refós i 86 del Reglament, s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre al menys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits. Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, d'existir aquest i, en tot cas, ho serà del Pla general.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental, o només la protecció de certs elements i cossos d'edifici. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla o Plans especials i el Catàleg podran establir una regulació

més concreta de la regulació del Pla general sobre aquests aspectes i establir nivells diferents de protecció.

CAPÍTOL TERCER**GESTIÓ DEL PLA GENERAL****Art. 23. Execució del Pla**

1. L'execució d'aquest Pla general i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits en la legislació urbanística. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions del Pla podran ésser executades per l'administració de l'Estat i la de la Generalitat i les Diputacions.
2. Les entitats de gestió que es constitueixen entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran també executar el planejament.
3. L'Ajuntament establirà les mesures organitzatives i procedimentals especials idònies per a facilitar l'execució de les determinacions urbanístiques d'acord amb allò previst al Programa d'actuació. Impedirà la implantació o aparició d'activitats o instal·lacions que puguin incrementar les dificultats per a la realització de les previsions del planejament, i adoptarà les decisions que puguin preparar o afavorir l'execució de les mateixes.

Art. 24. Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla general i en els instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 15 de la Llei del Sòl, 27 de la Llei Urbanística Catalana i 67 i següents del Reglament. També es podran redactar projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 25. Concessions per a equipaments i aparcaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla general sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.
2. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà adscrits a sistemes que per execució siguin de titularitat pública per a la construcció d'aparcaments soterranis. Aquesta concessió, que no dona dret a la seva renovació, no podrà tenir una durada superior a 50 anys. Abans d'atorgar la concessió, serà necessari aprovar un Estudi de detall en el que es faci palesa la compatibilitat de l'ús d'aparcament amb el propi del sistema d'espais lliures. S'haurà de completar la verificació de compatibilitat mitjançant la prèvia aprovació del projecte d'urbanització.

Art. 26. Execució del planejament en sòl urbà

1. Aquest Pla general conté la delimitació de diverses unitats d'actuació, precisant-ne les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 117 i 118 de la Llei del Sòl, 168 de la Llei Urbanística Catalana i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla general.
2. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la seva realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà pel procediment d'expropiació.
3. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització deguda a l'expropiació, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats d'acord amb allò que preveu l'article 120.5 de la Llei Urbanística Catalana. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el Pla o en Projecte d'urbanització o d'obres, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió polygonal.

Art. 27. Execució del Planejament en sòl urbanitzable

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals, inclosos en els sectors de planejament podran ésser obtinguts per l'administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes que correspon als Plans parcials i d'acord amb les regles previstes a l'article 122 de la Llei Urbanística Catalana.
2. De conformitat amb les disposicions legals, en sòl urbanitzable, a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals, sempre que hagin d'ésser de titularitat pública, és obligatori cedir gratuïtament el deu per cent de l'aprofitament al municipi, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida. Llevat que aquesta materialització fos impossible o es donessin els supòsits en els que la legislació urbanística preveu la seva substitució per la corresponent indemnització econòmica.

CAPÍTOL QUART

RÈGIM DEL SÒL

Art. 28. Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 23 del Text Refós i a l'article 19 del Reglament es defineix a través de:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o àrees.

Art. 29. Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla general es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als articles 115, 116 i 117 del Text Refós i els articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla general, segons es preveu a l'article 7 d'aquestes Normes.
4. L'Ajuntament, al realitzar la revisió quadriennal del Programa d'Actuació reflectirà els canvis del règim urbanístic del sòl produïts per l'execució del planejament.

Art. 30. Sistemes

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla general i el seu desenvolupament en Plans parcials o especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - 1) Sistema portuari i costaner
 - 2) Sistema hidrogràfic
 - 3) Sistema ferroviari
 - 4) Sistema de serveis tècnics
 - 5) Sistema viari bàsic (al servei general)
 - 6) Sistema viari local (al servei del nucli, polígon o unitat)
 - 7) Sistema de parcs i jardins (al servei general)
 - 8) Sistema de parcs i jardins (al servei del nucli, polígon o unitat)
 - 9) Sistema d'equipaments

28

2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos a l'article 98 del Text Refós i d'acord amb el que s'estableix, si s'escau, en la regulació de cada sistema.
3. Es contempla en la classificació dels sistemes que si bé no pertanyen a la categoria de Sistema General, completen aquests i ajuden a la seva comprensió, tot i respectant la seva diferent condició, nùms.6) i 8).

Art. 31. Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística

1. En el sòl urbà, el Pla general precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses qualificacions urbanístiques.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.
En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla parcial de conformitat amb el Pla general, si bé aquest darrer fixa, en alguns casos de forma indicativa i en altres com a determinació d'obligat compliment, la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i dels equipaments al servei del sector i de la configuració i disposició de l'edificació.
3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 del Text Refós.

29

CAPÍTOL CINQUÈ**INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS****Art. 32. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, l'autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.
3. En relació amb els actes assenyalats al número primer que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de la llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'apartat 2 de l'article 250 del Text Refós i als articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 33. Caducitat

La caducitat i el règim de pròrrogues de les llicències, es regeix per allò previst a l'article 249 de la Llei Urbanística Catalana.

Art. 34. Sol·licitud

1. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic que la naturalesa de l'objecte de la llicència requereixi.
2. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.
3. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrites per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
 - a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
 - b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.

- c) Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual és sol·licitada la llicència.
- d) Les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixin als articles següents, i
- e) Si cal s'acompanyarà cèdula o certificat sobre aprofitament urbanístic previst als articles 95, 96 i 97 de la Llei Urbanística Catalana.

4. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en articles següents.

Art. 35. Llicència de parcel·lació

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:

- a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície, emplaçament i condicions d'edificabilitat.
- b) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llinars i extensió.
- c) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.
- d) Plànol topogràfic d'informació a escala mínima de 1:500 en el qual es situïn els llinars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants, i
- e) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala en el qual es reflecteixin les dades que consten a la Memòria.

Art. 36. Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2.000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
- b) Còpia del plànol oficial que acrediti que s'ha efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
- c) Projecte tècnic que haurà de referir-se a moviment de terres, obres de fabrica, pavimentació, abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis, evacuació d'aigües i sanejament, enllumenat i telèfons, xarxa de distribució de gas, plantacions d'arbrat i jardineria.

2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
 - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions. També s'haurà de referir expressament al planejament que és objecte d'execució.
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin incloses; escala mínima 1:2.000.
 - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre com a mínim, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents; escala mínima 1:500.
 - d) Plànol de perfils dels terrenys.
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta, i
 - g) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat, i així s'indica expressament, haurà de presentar un nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i pel seu tècnic.

Art. 37. Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:
 - a) Còpia del plànol oficial acreditatiu que acrediti que s'ha efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
 - b) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - c) Projecte tècnic.
 - d) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat o de qualsevol altra servitud. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva que qualsevol d'elles s'alieni.
2. El projecte a que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen es pugui comprovar si les obres de les quals es sol·licita la llicència, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius i d'instal·lació, quan no siguin condicionants

de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

- a) Memòria en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edificació es tinguin d'exercir activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
- b) Els plànols que s'indiquen a continuació:
 - Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el que s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la qual estigui situada amb indicació de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indica l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.
 - Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, com a mínim, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent.
 - Plànol de plantes i façanes principals, laterals i posteriors, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'anotaran i detallaran minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinuat groc, el que tingui que desaparèixer, i en trossos discontinuats, separats per punts de color roig, la nova obra. Es detallarà la posició arquitectònica dels cossos alts (xemeneies, caixes d'escaleres,...).
- c) Indicació dels canals d'accés i de les connexions de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
- d) Adscripció, en el seu cas, de les galeries soterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
- e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
 - A. Normes sobre prevenció d'incendis.
 - B. Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.
 - C. Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

- D. Col·locació de bústies - apartats per al lliurament de correspondència a domicili.
- E. Previsió de dependències per a la guarda d'escombraries dins del cos de l'edifici.
- F. Reserva, en el seu cas, de dipòsits d'aigua amb capacitat suficient.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudi de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Art. 38. Llicència de modificacions d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignï, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
 - b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alineacions i rasants.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.

Art. 39. Llicències d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. Es requeriran, a més, la presentació de plànols signats per facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu i Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visat pel corresponent Col·legi Professional en els supòsits següents:
 - a) Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda.
 - b) Instal·lació de marquesines per a comerços.

- c) Instal·lació de grues-torre, o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- d) Realització de treballs de anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny, en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
- e) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total del qual no excedeixi de 5 m.

3. Es requereix, a més, exclusivament la Direcció facultativa amb les condicions indicades en els supòsits següents:

- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- b) Construcció de ponts, bastides i similars.
- c) Execució de cales, pous i perforacions d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- d) Apuntalament de façanes.
- e) Construcció de pous i fosses sèptiques.
- f) Modificació de balcons, ràfecs o elements sortints.
- g) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- h) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- i) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- j) Treballs anivellament a l'entorn de l'edifici construït sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m.) sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20 m.) per sota d'aquest, en algun punt.

4. Tenen també la condició d'obra menor les següents:

- a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- c) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
- d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis, llevat dels situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- f) Col·locació de pals.
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública.
- h) Establiment de barreres i tanques definitives.
- i) Construcció i modificació d'aparadors.
- j) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lació, desguàs i claveguerams.
- k) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- l) Col·locació de reixes.
- m) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 40. Requisits del projecte tècnic

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin presentació d'un projecte tècnic, signat pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi Professional, hi figurarà, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mida màxima la d'1,50 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.
4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

Art. 41. Suspensió del còmput dels terminis

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:

- a) Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament a aportar documents preceptius omesos.
- b) Durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte.
- c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució, i
- d) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Art. 42. Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:
 - a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
 - b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
 - c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'intensitat d'edificació superior.
 - d) Sobrepassar el nombre de plantes, o en forma greu – és a dir, superior al cinc per cent- l'alçada o profunditat edificables.

- e) No respectar les zones verdes i espais lliures, vials i equipaments previstos al planejament.
- f) Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el projecte a les esmentades exigències, i
- g) No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.

5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses al paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini reglamentat, amb l'avertència de què, transcorregut el termini sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud. El requeriment, d'acord amb allò que estableix l'article 97.4 del Text Refós només es pot fer una vegada.

Art. 43. Edificació i urbanització

Es podrà concedir llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió, així com també en el supòsit dels sectors d'urbanització prioritària d'acord amb els articles 197 i següents del Text Refós.

Art. 44. Llicència de 1a ocupació

Sempre que es tracti de noves construccions o de modificacions d'ús que impliqui la realització d'obres no es podrà utilitzar l'edificació o iniciar-se l'activitat sense la prèvia obtenció de la llicència de 1a ocupació, que atorgarà l'Ajuntament, si les obres efectivament construïdes s'adeqüen a les autoritzades.

Art. 45. Obres i instal·lacions qualificades com a disconformes

Els edificis, instal·lacions o part de les mateixes o usos erigits i implantats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general i que resultin disconformes amb les seves determinacions queden sotmesos a les regles previstes a l'article 93 del Text Refós.

TÍTOL SEGON.

DISPOSICIONS COMUNS

38

CAPÍTOL PRIMER

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 46. Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat, expressada en $m^2st/m^2sòl$ (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència de cada unitat.
2. L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat expressat en $m^2st/m^2sòl$ (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat una vegada deduït el sòl destinat a sistemes.
3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin consideració de baixos i pisos.
Seran computades també, per el càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats, les edificacions auxiliars i les de les existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni els porxos públics oberts, ni les superfícies de sostre per a equipaments de titularitat pública, ni els cossos sortints oberts.
4. L'índex d'intensitat neta d'edificació és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints. L'edificabilitat total computada suposarà a les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
5. La densitat màxima d'habitatges és el nombre més alt d'habitatges que és admissible en una àrea, estimat per excés o per defecte.
6. L'índex de volum edificable per a les zones industrials és el límit màxim de volum expressat en m^3/m^2 (metre cúbic per metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat.
L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

39

CAPÍTOL SEGON

DISPOSICIONS SOBRE EL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES COMUNS

Art. 47. Definició dels conceptes

Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el següent significat:

- Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.
- Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
- Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant del carrer assenyalen les Normes.
- Planta soterrani. Tota planta de l'edificació que estigui per sota de la planta baixa.
- Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aigua; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors, i, fins i tot, per accés d'aquests al pla de terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecat la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats o oberts.
- Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

Art. 48. Tipus d'ordenació de l'edificació

En aquest Pla general es preveuen els tipus bàsics d'ordenació de l'edificació següents:

- Edificació segons alineació a vials.
- Edificació aïllada.
- Ordenació específica.
- Conservació de l'estructura edificatòria.

Cadascun d'ells admet les variants específiques recollides a les diferents claus edificatòries.

Art. 48 bis. Superfície mínima dels habitatges

(MOD. PUNTUAL PGOU 33 – ACORD CUT 23/03/2006 – DOGC 14/06/2006)

- La superfície útil mínima per habitatges nous o procedents de gran rehabilitació no podrà ser inferior als 60 m² amb caràcter general per a tot el terme municipal, excepte en el nucli antic (segons delimitació detallada en plànol de l'annex 1), on aquesta superfície no podrà ser inferior als 80 m². En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables ni els espais comuns.
- Queden exclosos d'aquestes limitacions de superfícies els habitatges protegits de promoció pública, i els promoguts per fundacions o entitats privades sense ànim de lucre, destinats a lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitat d'assistència, o cessió temporal d'ús.
- Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquesta norma i que incompleixin aquestes superfícies mínimes es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil, llevat que per assolir les condicions mínimes d'accessibilitat sigui necessari reduir-la. Tanmateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en l'apartat 1 d'aquest article.

Art. 49. Planta baixa

- És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,50 m per sota de la rasant del vial i fins un metre per damunt d'aquesta.
- L'alçada mínima de la planta baixa serà la que es defineix per cada clau edificatòria en l'ordenança corresponent.
- No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Art. 50. Planta soterrani

(MOD. PUNTUAL PGOU 12 – ACORD CUT 29/09/1999 – DOGC 04/02/2000)

- Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes soterrani, en altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre (un metre i mig, a la Pineda) per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (un metre i mig, a la Pineda) per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació dels dormitoris en ús hotel·ler. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzems i similars.

4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,30 m.

5. La superfície no es comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat.

Art. 51. Alçada de les plantes pis

1. L'alçada lliure de les plantes pis serà la indicada per cada àrea en la corresponent clau edificatòria definida en l'ordenança corresponent.
2. En qualsevol cas, i com a mínim, s'estarà al que disposi en tot moment la Normativa vigent en matèria d'habitatge i ús públic.

Art. 52. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 53. Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten en la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

3.
 - a) La Superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - b) Els cossos sortints oberts es computaran al 50% als efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran al 100% a efectes de l'ocupació màxima i de separacions als límits de parcel·la.
 No obstant, respecte dels espais preexistents no serà d'aplicació el paràgraf anterior respecte de les escales d'emergència sempre que siguin diàfanes totalment.

4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

Art. 54. Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats o oberts és el que s'estableix per cada àrea i clau edificatòria en l'ordenança corresponent, sempre i quan no es superin les 3/5 parts de la vorera.

Art. 55. Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:
 - a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una quinzena part de l'amplada de la voravia, i de 0,25 m quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
 - b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 m amb un màxim d'1,50 m.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.
3. Ràfec és la part coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

Art. 56. Higiene, ventilació i il·luminació

Es tindrà en compte el disposat pels estaments superiors.

1. En els locals comercials es disposarà d'una xemeneia de ventilació individual de 40 cm de diàmetre.
2. Les xemeneies de ventilació per a evacuació de fums i bafs de cuina, deuran sobresortir un mínim de 2,50 m per damunt de la coberta de l'edifici sobre el que s'instal·lin, o contigus que es trobin a una distància inferior a 10 m.
3. Es disposarà d'un dipòsit d'aigua en tots els edificis de nova construcció o reforma integral, per a una capacitat mínima de 750 litres per unitat habitable.
4. Es disposarà d'un recinte per l'emmagatzematge temporal de brossa, d'acord amb les Normes Tecnològiques de l'Edificació, tot això per a edificis plurifamiliars a la Pineda.
5. Hi haurà un sistema de clavegueram separatiu per a tots els edificis de la Pineda, i unitari per a la resta del municipi.

Art. 57. Celoberts

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un quart de la seva alçada, amb un mínim de 3 m.
3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares o espais lliures a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article.
4. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi a dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.
5. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les següents regles:
 - a) Les llums mínimes entre murs del celobert no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis.
 - b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, 0,50 metres per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, d'acord amb el disposat pels estaments superiors.

Art. 58. Patis testers

44

1. Són aquells celoberts que s'obren al fons de la parcel·la i per tota l'amplada de la mateixa.
2. La dimensió mínima obligatòria serà de 3 m, amidats en sentit perpendicular al carrer per tota l'amplada de la parcel·la.
3. Les llums mínimes no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis.
4. Quan es tracti de parcel·les en xamfrà es comptabilitzarà un pati mínim de 3x3 o 1/4 de l'alçada.

Art. 59. Tendals

Hi han dos tipus d'instal·lacions segons sigui en sòl públic o privat, que hauran d'ajustar-se als models oficials autoritzats en cada cas.

Art. 60. Ocupació via pública. Guals

No podrà ocupar-se la via pública per instal·lacions característiques del procés constructiu tals com grues, muntacàrregues, etc., llevat de les de tancament provisional, que s'hauran d'autoritzar en cada cas. Tots els accessos de vehicles a finques públiques o privades hauran de disposar d'autorització per al seu ús, així com de l'oportú sistema de vorada remuntable, segons models oficials, tenint en compte la situació de la finca, amplada de vorera i no dificultant la maniobrabilitat dels disminuïts físics, d'acord amb la normativa vigent en matèria de supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 61. Aparells d'aire condicionat

Està absolutament prohibit la instal·lació d'aparells condensadors o consoles en façana sobre la via pública, essent autoritzats els instal·lats dins la pròpia finca a una alçada mínima de 2 m., i recobert de reixa a manera de relliga o similar, tot d'acord amb les condicions que s'imposin de la seva tramitació com a activitat molesta.

Art. 62. Rètols i cartells anunciadors

S'admeten rètols anunciadors en sòl urbà, en planta baixa, adossats a façanes d'edificis, integrats en marquesines o en espais privats en edificació aïllada. Les dimensions, en cap cas, superaran el 70% de la façana. No es permet la instal·lació de rètols i cartells en espais públics ni en sòl no urbanitzable.

Art. 63. Tancaments de finques

Es distingeixen tres tipus de tancaments de finques:

45

- a) Provisional
- b) Definitiu
- c) D'obra

Així mateix es diferenciarien segons estigui situada en sòl urbà i urbanitzable o no urbanitzable.

Les tanques provisionals seran característiques de tancaments de solars en sòl urbà, que deuran ser cegues, amb materials petris, lliscats i pintats per la seva cara anterior fins a una alçada màxima de 3 m. i mínima de 2 m.

Les tanques definitives estan detallades en cadascuna de les diferents normes d'ordenació.

Les tanques d'obra seran cegues, d'una alçada mínima de 2 m.

El tancament en sòl no urbanitzable només es podrà executar amb malla metàl·lica, no podent realitzar parts cegues característiques de sòls urbans.

REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

Art. 64. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial

Els conceptes esmentats tenen el significat següent:

- a) **Alineació de vial**
És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
- b) **Línia de façana**
És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) **Ample de vial**
És la mida ortogonal a la seva alineació.
- d) **Alçada màxima**
Les que poden assolir les edificacions.
- e) **Nombre màxim de plantes**
El nombre de plantes permeses dins de l'alçada màxima. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) **Mitgera**
És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) **Illa**
Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) **Profunditat edificable**
És la distància ortogonal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) **Espai lliure interior d'illa**
És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa o soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) **Reculada de l'edificació**
És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres.
- k) **Forma i mida del solar**
- l) **Golfa**
Espai habitable sota coberta, configurat per aquesta sense la possibilitat de trencament, essent autoritzada l'obertura de finestres en el mateix pla de la teulada. Aquesta golfa únicament serà habitable quan conformi unitat registral indivisible amb la planta immediatament inferior.

Art. 65. Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla general en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar a allò disposat en el corresponent article.

Art. 66. Alçada

1. L'alçada de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les Normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima es permetran:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxima del trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels cossos sortints. Els espais sota coberta que en resultin no seran habitables, llevat del cas que l'ordenança específica així ho prevegi. En cap cas podran superar els tres metres i mig sobre l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de quaranta (40) centímetres.
 - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. No podran excedir els 1,80 m si són transparents amb reixes i 1 m si són opaques.
 - d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora, no podrà sobrepassar els 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents, reixes o similars.
 - e) Els elements tècnics de les instal·lacions recollits a l'apartat f) de l'art.47, sempre que quedin per sota del pla superior definit en el punt a) d'aquest article.

Art. 67. Regles sobre determinació de l'alçada

La determinació de punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és superior a 0,60 m l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

Art. 68. Regles sobre mitgeres

48

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les l'espai necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana (pati obert a carrer).

Art. 69. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior de l'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una línia poligonal de perímetre semblant al de l'illa.
3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable fixada per l'illa.

Art. 70. Espai lliure interior

Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació. En tot cas aquestes edificacions seran sempre en planta baixa.

Art. 71. Reculades

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:
 - a) Reculada a tot el frontal d'alineació d'illa.
 - b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
 - c) Reculada a plantes pis.
 - d) Reculada a planta baixa amb creació de porxo.
2. Les alineacions reculades de la modalitat a), l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada, pot ésser de cessió gratuïta al municipi, sòl verd públic o viari, o bé de propietat privada sòl verd privat. En ambdós casos les obres d'urbanització o enjardinament aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es defineix als plànols en sòl urbà.
3. Les alineacions reculades de la modalitat b), o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, i per aquells llocs en que no estigui prevista, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:

49

- a) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- b) Que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades en aquest apartat:

- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
 - b) No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
 - c) No donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volum.
4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, i per aquells llocs en que no estigui prevista, es permeten si hi concorren els següents requisits:
- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
 - b) Que la reculada s'iniciï a més de 3 metres de cada mitgera.
 - c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixtos.
5. Les reculades de la modalitat d), a la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 3 m i l'alçada lliure mínima de 3,50 metres.
- A més de les regles anteriors, en matèria de reculades, regeix la següent:
- Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reulat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

Art. 72. Forma i mida del solar

1. Les mitgeres dels solars que formin amb l'alineació de façana un angle menor de 60° no seran edificables aïlladament. Donat el cas s'haurà de redactar un projecte de normalització de finques.
2. Quan l'amplada de la façana al carrer dels solars sigui inferior a l'assenyalat per cada zona no seran edificables aïlladament. Donat el cas s'haurà de procedir com en el punt anterior.
3. S'exclourà de les condicions anteriors aquells solars que tinguin a ambdós costats mitgeres formades per edificis existents o estiguin inscrits en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, però que tinguin un mínim de 3 m de façana i les mitgeres formin un angle superior a 30°.

Art. 73. Definició dels conceptes del tipus d'ordenació d'edificació aïllada

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Edificabilitat
- b) Forma i mida de la parcel·la
- c) Ocupació màxima de parcel·la
- d) Destinació del sòl lliure d'edificació
- e) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
- f) Separacions mínimes
- g) Construccions auxiliars
- h) Tanques
- i) Adaptació topogràfica i moviment de terres

Art. 74. Edificabilitat

1. La superfície màxima permesa a cada parcel·la, inclòs els vols de cossos sortints oberts i tancats, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i es podrà destinar part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixés límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 75. Forma i mida de la parcel·la

1. L'amplada de la façana al carrer de les parcel·les serà com a mínim la que es fixa en la regulació de cada zona.
2. En sòl urbà, les parcel·les envoltades per altres que tinguin l'edificació consolidada conforme al planejament, estiguin inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, i tinguin una amplada inferior a la mínima, seran edificables de complir-se els altres paràmetres reguladors de la zona.

Art. 76. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints, i celoberts interiors. (S'exclouen cobertes, pèrgoles o marquesines volades).
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

Art. 77. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigua la seva renovació, no podrà tenir una durada superior a 50 anys. Abans d'atorgar la concessió, serà necessari aprovar un Estudi de Detall en el que es faci palesa la compatibilitat de l'ús d'aparcament amb el propi del sistema d'espais lliures. S'haurà de completar la verificació de compatibilitat mitjançant la prèvia aprovació del projecte d'urbanització.

Art. 78. Alçada màxima i nombre de plantes
(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT1803/1997 – DOGC 0511/1997)

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. L'alçada reguladora màxima es mesurarà sempre fins l'element resistent de l'última planta.
3. Per sobre de l'últim forjat resistent projectat es permetran:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxim del trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a l'últim forjat resistent i vol màxim determinat per la sortida dels cossos sortints.
Els espais sota coberta que en resultin no seran habitables, llevat del cas que l'ordenança específica així ho prevegi. En cap cas podran superar els tres metres i mig sobre l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de quaranta (40) centímetres.
 - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'últim forjat resistent no podran excedir els 1,80 m si són transparents amb reixes i 1 m si són opaques.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'últim forjat resistent, no podran sobrepassar els 1,80 m si són opacs i 2,50 m si són transparents, reixes o similars.

- e) Els elements tècnics de les instal·lacions recollits a l'apartat f) de l'art. 47, sempre que quedin per sota del pla superior definit en el punt a) d'aquest article.

Art. 79. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació inclosos els seus cossos sortints. Es concreten per a cada zona a l'ordenança específica.

Art. 80. Construccions auxiliars i tanques

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. L'espai i sostre de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. A aquestes construccions els afecten les determinacions sobre separacions mínimes a façana i veïns.
4. Les tanques que donin a espais lliures s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl.
5. L'alçada màxima de les tanques opaques en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,00 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit, i fins a 1,80 m d'alçada total, serà de bardissa o tipus reixa, no permetent-se la gelosia tipus ceràmica o de formigó.

Art. 81. Adaptació topogràfica i moviment de terres

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00 m per sobre o per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 1,50 m per sota de la cota natural del límit.

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ORDENACIÓ ESPECÍFICA

Art. 82. Distribució de l'edificabilitat neta i forma de l'edificació

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a) Forma i mida de la parcel·la.
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la, i
 - c) Longitud mínima de façana.
3. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació.
 - Alçada màxima i nombre de plantes.
 - Profunditat edificable màxima.
 - b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència.
4. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
 - a) Separació mínima entre edificacions, i
 - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona.

Art. 83. Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.
2. Com a excepció d'allò disposat en el número anterior, es fixarà, si cal, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions poden sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa.

Podran ocupar fins a un deu per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació més cossos sortints que sigui propietat privada.

Art. 84. Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla parcial o el Pla especial, mitjançant la figura de planejament que calgui, completarà les determinacions o previsions del Pla general establert, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:
 - a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització, i
 - b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en que se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Art. 85. Paràmetres en la configuració rígida

En aquesta modalitat d'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1a Alineacions d'edificació

Són alineacions d'edificació les precisades al Pla, que determinen els límits de la planta baixa.

2a Alçada màxima i nombre de plantes

- a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima del 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 de les volades; els espais sota coberta resultants no seran habitables.
 - Les baranes fins a una alçada màxima d'1 m si són opaques i d'1,80 si són transparents o reixes.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 86. Paràmetres de la configuració flexible

56

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetres reguladors de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.
3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Art. 87. Localització relativa de l'edificació

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions, i
- b) Separacions mínimes de l'edificació als límits de la zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, mitjançant la figura de planejament que calgui.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

- a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis fins PB+2P	6 m.
- Edificis de PB+3P i PB+4P	10 m.
- Edificis de PB+5P	12 m.
- Edificis de més de PB+5P	16 m.

57

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ D'USOS

Art. 88. Bases de la regulació

1. El Pla general regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla general assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris.
3. En el sòl no urbanitzable, el Pla general regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
4. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 91, apartat A.

Art. 89. Conceptes

1. S'entén per ús admissible el que el Pla permet la seva implantació. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús obligatori aquell que el Pla determina com a preceptiu.
3. S'entén per ús prohibit aquell que el Pla no contempla la seva implantació.
4. S'entén per ús principal el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
5. S'entén per ús complementari aquell que es pugui incloure en el Planejament parcial que ordeni un sector.
6. Són usos secundaris compatibles aquells que la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús principal. Correspon en sòl urbanitzable al Planejament parcial la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos principals i complementaris.

Art. 90. Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica podran fer-se més restrictives les determinacions del Pla general pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

2. Tanmateix, els Plans especials de reforma interior poden:
 - Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos pel Pla general.
 - Admetre usos no contemplats pel Pla general, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla general i mantinguts pel Pla especial de reforma interior.
3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl no urbanitzable, els Plans especials per a la millora del medi rural o d'altres, poden prohibir usos que resultin perjudicials.
5. En general, els Plans especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 91. Classes d'usos

(MOD. PUNTUAL PGOU 22 – ACORD CUT 03/07/2002 – DOGC 22/11/2002)
(MOD. PUNTUAL PGOU 19 – ACORD CUT 07/11/2001 – DOGC 17/05/2002)

- A - Segons la seva funció:
- **Ús d'habitatge (Hb)**, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - a) Habitatge en edifici **unifamiliar**. És l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu (aïllat o en filera).
 - b) Habitatge en edifici **plurifamiliar**. És l'edifici per habitatge, amb accés i elements comuns a varis habitatges.
 - c) Habitatges per a **joves** (Hb-j). És l'edifici per habitatge destinat a joves, en règim de lloguer assequible i situat en terrenys de titularitat pública. Té caràcter de dotació, d'interès públic i social.
 - **Ús hotel·ler (Ho)**, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, apart-hotels, i en general, els del ram d'hoteleria.
 - **Ús hotel·ler-educatiu (Ho-Ed)**. Comprèn els edificis destinats a ús hotel·ler vinculats a dependències destinades a l'ús docent i de formació en l'àmbit de l'hostaleria, restauració i serveis turístic en general. La vinculació de l'ús hotel·ler a l'activitat docent i de formació en l'àmbit de l'hostaleria, serà en un mateix sector, àmbit, àrea o zona.
 - **Ús de càmping (Ca)**. Comprèn totes les instal·lacions i edificis característics d'acampada, s'admet la modalitat de caravàning, d'acord amb la normativa vigent.
 - **Ús de bar - restaurant (Br)**.

- **Ús Comercial (Co).** És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
- **Ús d'oficina (Of).** En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, els de banca, borsa i assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals. Es distingeix entre el supòsit en el que l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.
També es pot diferenciar les oficines i institucions financeres obertes al públic i els serveis privats de consulta i despatxos.
- **Ús de magatzem (Ma).**
 1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, o no destinats al comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera ni aquelles que puguin generar un trànsit específic de vehicles pesats.
 2. Els usos comercials i de magatzems que, per llurs característiques -matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats- originin molèsties o generin risc a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.
- **Activitats de Servei (Ac).** S'hi comprenen les següents activitats:
 1. Garatges. (No s'inclouen els aparcaments de vehicles de caràcter privat)
 2. Els tallers de reparació de vehicles.
 3. Agències de transport.
 4. Aquelles que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges, com bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció d'aparells elevadors i similars. Aquestes activitats no es classificaran normalment en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.
 5. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.
- **Ús sanitari-assistencial (Sa).**
 1. Us sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultori i similars.
 2. L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
 3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils o residències, llars de vells, bressols, etc.
- **Ús educatiu (Ed).** Aquest ús comprèn l'ensenyament de tots els graus i modalitats.
- **Ús cultural (Cu).** Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions i similars.

- **Ús religiós (Re).** Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.
 - **Ús de lleure (Ll).** L'ús de lleure és el referent a les manifestacions comunitàries recreatives i d'esplai no compreses en cap altra qualificació, com a cinemes, teatres, etc., llevat de discoteques, sales de festes i espectacles, pubs musicals i similars.
 - **Ús de discoteques, sales de festes i espectacles i similars (Di).** Dins d'aquest ús s'admetran les sales de jocs recreatius.
 - **Ús de Pubs musicals i similars (Pm).** Dins d'aquest ús s'admetran les sales de jocs recreatius.
 - **Ús esportiu (Es).** Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
 - **Ús administratiu (Ad).** Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració Pública.
 - **Abastament (Ab).** Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors públics.
 - **Cementiri (Ce).**
 - **Ús agrícola, forestal i ramader (Ag).** Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.
 - **Ús industrial (In).** Amb regulació específica al Capítol Quart.
 - **Ús d'aparcament (Ap).** Aparcament de vehicles de caràcter privat o públic, regulat al Capítol Cinquè.
 - **Ús d'àrees al servei del sistema viari (As).** Són els espais contigus a la xarxa viària, on només es permeten les següents activitats i instal·lacions: àrea d'aparcament i descans, pas de serveis tècnics, enjardinament, senyalització, parades de transport públic.
 - **Ús verd privat.** Es defineix com el sòl lliure enjardinat que envolta edificacions essent la titularitat privada. L'objectiu d'aquest és el de mantenir les qualitats de l'entorn edificat.
- B - Per la seva naturalesa:
1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
 2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
 3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes o taxes.
 4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de titularitat privada.
 5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de titularitat privada, de forma mancomunada o associada per part dels seus propietaris.

Art. 92. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que no estan prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla general.
2. Aquests usos es poden utilitzar, d'acord amb el que l'article 91.2 de la Llei Catalana estableix, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriuï en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

Art. 93. Usos prohibits

Queda totalment prohibit dins el terme municipal l'ús extractiu en qualsevol de les seves modalitats.

Art. 93.bis. Limitació dels usos químics i turístics (Pla Director de els activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona*)

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CJT 15/09/2005 – DOGC 1612/2005)

1. Es prohibeixen les activitats de gran indústria química fora de l'àmbit delimitat com a recinte sud pel "Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona" (PDAIT), aprovat el dia 31 de juliol de 2003 (DOGC de 23 de setembre de 2003)
Es fomentarà el trasllat de les indústries existents als àmbits delimitats com a recintes químics nord i sud.
2. Les activitats residencials/turístiques, s'han d'ajustar a les limitacions establertes pel PDAIT i no han de provocar interaccions negatives amb la indústria química.
Es prohibeix la utilització residencial i turística dels sectors urbanitzables del planejament vigent o aquells que es puguin plantejar de nou mitjançant les corresponents modificacions o revisions d'aquests a una distància menor de 500 metres de les parcel·les previstes pel Pla general com a aptes per acollir activitats industrials químiques tipus B (segons es delimita als plànols d'ordenació de l'adaptació del PGOU al Pla Director). Es podran admetre altres activitats compatibles amb la indústria química, sempre que no suposin un increment del grau de perillositat de la zona.
3. Les activitats de gran indústria química s'hauran d'ajustar a les prescripcions i determinacions establertes en el PDAIT i en aquest Pla general.

CAPÍTOL QUART**ÚS INDUSTRIAL****Art. 94. Categories**

A efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva comptabilitat amb d'altres usos s'estableix la classificació següent:

Categoria 1a. Activitats sense molèsties per a l'habitatge.
Són aquelles de tipus individual o familiar, que poden requerir màquines o aparells moguts a mà o per petits motors, que no transmetin sorolls a l'exterior, ni produeixin d'altres molèsties especials, amb potència màxima de motor de 2 CV. i superfície màxima ocupada de 100 m². Garatges privats de cada edifici sense serveis de manteniment ni carburants.

Categoria 2a. Activitats molestes compatibles amb l'habitatge.
Són aquelles que causen molèsties tolerables, segons la situació respecte dels habitatges, sempre que no produeixin sorolls superiors a 40 decibels (dBA), ni fums, bafos o oors desagradables, ni donin lloc a acumulació de tràfic i la potència dels seus motors no excedeixi de 10 C.V. Garatges públics amb servei de manteniment, però no de carburants.

Categoria 3a. Activitats molestes incompatibles amb l'habitatge.
Són aquelles que presenten un cert grau d'incomoditat que no en permet la localització en edificis d'habitatges, però poden ésser admeses amb la independència adient en zones on, per la seva situació, ocupació de la població, instal·lacions existents o d'altres determinades circumstàncies urbanístiques es toleren una barreja d'usos que resulti favorable, tant per activar la vida urbana d'un sector com per a facilitar la proximitat entre la vivenda i el lloc de treball. Garatges públics amb servei de manteniment i de carburants i fins a 5.000 litres, amb dipòsit soterrani.

Categoria 4a. Activitats molestes i inadmissibles confrontant l'habitatge.
Corresponen a totes les activitats en general, sense limitacions de la seva superfície, potència ni característiques industrials, admetent-se les excepcions contemplades als articles 15 i 20 del Reglament d'activitats de 30 de novembre de 1961. Si tenen caràcter perillós, s'han d'adoptar mesures de condicionament i distanciar-se de qualsevol altra activitat.

Categoria 5a. Activitats insalubres, nocives i perilloses en general.
Ús Gran Indústria.
Es delimiten dues grans zones, A (Ai) i B (Bi), amb definició de les característiques de les activitats que s'hi permeten.

Art. 95. Situacions

1. Els límits màxims en cada categoria per a cadascuna de les possibles situacions expressades en KW/m², potència total, són els consignats en el quadre inclòs en aquest article.
2. L'amidament de sorolls en decibels s'efectuarà en el domicili del veí més afectat per les molèsties de la indústria; els límits corresponents seran, en tot cas, els de la zona on estigui ubicat l'esmentat domicili i quan l'amidament es realitzi amb les finestres tancades, l'augment del nivell de soroll amb la indústria en funcionament no podrà representar més del 10 per 100 del nivell amb la indústria aturada. S'estableix com a límit màxim de 3 dBA el nivell de fons.
3. Quan una mateixa indústria ocupi diverses situacions en un edifici, s'entendran acumulables els límits autoritzats en superfície i potència per a cadascun.
4. Dins d'una situació determinada, en cada zona, els límits màxims seran la major categoria permesa dins d'aquesta.
5. En tots els límits de potència mecànica instal·lada s'admet, com a norma general, un augment d'un 50% dels valors màxims establerts per aquelles indústries que utilitzin màquines accionades per motors acoblats directament.
6. El límit màxim de potència podrà ser augmentat en casos especials, segons el parer del Servei Tècnic Municipals, sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no sobrepassin les xifres que s'indiquen en les presents Normes i disposicions complementàries.
7. Les indústries de categoria superior a 2a no seran tolerades a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc es podran utilitzar els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2a a menor distància que la indicada.
8. La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

Situacions	1a	2a	3a	4a	5a	6a
1a	0,30					
2a	No	0,045 15	0,067 67,5	0,075 375	II-Im.	KW/m² II-Im. Pot.tot
3a	No	No	0,067 90	0,75 375	II-Im.	KW/m² II-Im. Pot.tot
4a	No	No	No	II-Im.	II-Im.	II-Im. Pot.tot
5a	No	No	No	No	No	II-Im. Pot.tot

Art. 96. Reglamentació Específica

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

Per a la gran Indústria química es preveu una regulació específica dels usos admesos i dels requisits d'autorització, així com de les mesures correctores necessàries en relació a cada ús i procés. Aquests usos i processos queden definits en la regulació d'àrees i sectors de la Gran Indústria.

No és permès d'implantar noves activitats de gran indústria química fora dels àmbits expressament delimitats pel "Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona"

Art. 96 bis. Recinte químic de l'àmbit sud

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

El pla director delimita un recinte químic a l'àmbit nord i un recinte químic a l'àmbit sud. A l'àmbit sud es defineix l'àmbit màxim d'indústria química, constituït pels sòls urbans i urbanitzables pels planejaments vigents recollits al plànol 8 de proposta a escala 1:5000 del Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona, els quals no poden ser objecte d'ampliacions.

Art. 97. Característiques dels locals industrials

1. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.
2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell que les parets de separació dels llocs confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mig de 5 cm, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte on es disposi d'aïllament que sigui necessari per a absorbir el soroll per damunt del permès.
3. Els edificis industrial hauran de complir les següents condicions:
 - a) L'accés haurà d'ésser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.
 - b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
 - c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
 - d) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

Art. 98. Qualificació d'activitats

1. Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament o el que estableixen les que el substitueixen, allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre, aquestes Normes del Pla general.
2. Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació es considerin part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Art. 99. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui al industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, mai, a dos mesos) no es garantis d'eficàç funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 100. Modificació de categoria

1. Perquè una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a, s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:
 - a) Que no utilitzi operacions o procediments en què precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums, boires.
 - b) Que tampoc no utilitzin dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.
 - c) Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els bafs que se'n puguin despendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
 - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de sota ni cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
 - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.

- f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.
- g) Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg.) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
- h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local on existeixin matèries combustibles (com poden ésser retalls de paper o cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.
3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

Art. 101. Condicions de funcionament

1. Malgrat el que disposa a les presents Normes sobre usos industrials, no es podran emprar o ocupar cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altres tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que es disposen a aquestes Normes i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa a aquestes Normes.
2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:
 - a) En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
 - b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors i similars.

3. Límits de funcionament en cada tipus d'efectes:

- a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adient, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se material o deixalles a l'aire lliure.
- La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.
- En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables i explosius, en locals que formin part o siguin contigus a habitatge.
- En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre de categoria 3a.
- b) Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta pertorbació. Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.
- c) Sorolls. Als llocs d'observació i mesura, especificats al paràgraf 2, la intensitat del so radiat per cada octava estàndard, per tot ús o equip (a excepció dels equips provisionals de transport o de treballs de construcció), no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del caràcter del soroll precisats a la taula 2.

Si el soroll no és agut i continuat i no s'emet entre les dues de la nit i les vuit del matí, s'aplicarà una o més de les esmenes contingudes en la Taula 2, als diferents nivells de banda de cada octava de la Taula 1.

TAULA 1

<i>Freqüència</i> <i>Bandes d'octava estàndard</i> <i>(en cicles per segon)</i>	<i>Intensitat de so</i> <i>(en decibels)</i>
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TAULA 2

<i>Localització de l'operació o</i> <i>caràcter del soroll</i>	<i>Esmena de decibels</i>
1. Operació que es realitza durant el dia	+5
2. Font del soroll que s'opera	
Localització a)	
menys del 20% per a qualsevol període d'1h.	+10 (5%)
Localització b)	
menys del 5% per a qualsevol període d'1h.	
3. Sorolls provocats per impulsos (martelleig, etc.)	-5
4. Soroll de caràcter periòdic	-5
5. Parcel·la o solar industrial que estigui situat en zona industrial allunyat més de 100 m de qualsevol zona residencial o rústica, prevista pel Pla general	+10

- d) No es podrà permetre cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat a aquestes Normes. Per a la correcció es disposarà de bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibradors.
- La vibració V es mesurarà en Pals segons la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A és l'amplitud en cm. i N la freqüència en hertz.
- La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de la categoria 3a; 15 pals en les de categoria 2a i 5 pals en la categoria 1a.
- e) Enlluernament. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ésser visible cap enlluernament directe, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres.
- f) A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala de Micro Ringlemann, llevat del fum gris visible d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts únicament, en tot el període de 30 minuts.
- En conseqüència, les activitats qualificades com "insalubres" en atenció a la producció de fums, boires, vapors, o gasos d'aquesta naturalesa, caldrà que estiguin dotades de les instal·lacions eficaces i adients, de precipitació de la pols o per procediment elèctric.
- A la vegada, a l'interior de les explotacions no es podran sobrepassar els nivells màxims tolerables de concentració de gasos, vapors, fums, pols i boirines a l'aire.
- En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podran contenir més d'1,50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri, i sigui la que sigui la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 kg/hora.
- g) Olor. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat des de la parcel·la, de la qual s'emetin les esmentades olors.
- h) D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art. 102. Nivells de compatibilitat

En el supòsit d'implantacions industrials en edificis no aïllats s'haurà de contemplar un quadre de compatibilitats entre indústries. De preexistir una indústria no es podran utilitzar la instal·lació d'altres indústries de forma confrontant, si l'activitat d'aquestes pot produir, en proximitat de la primera, i de forma directa un augment de perillositat, insalubritat o nocivitat. Si es tracta de terrenys de nova autorització els Plans parcials, o, si és el cas els Plans especials, hauran d'establir les Normes corresponents sobre compatibilitat industrials.

CAPÍTOL CINQUÈ**ÚS D'APARCAMENT****Art. 103. Definició**

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques, especials, destinades a guardar vehicles automòbils.
3. Es distingeix també entre "garatges d'ús públic" i "garatge d'ús privat" que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Art. 104. Reserva d'espais per a aparcament i condicions

1. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:
 - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a aparcament.
 - b) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,20 metres d'amplada per 4,50 metres de llargària per automòbil i de 4 m. d'amplada i 12 de llargària per autobusos.
 - c) L'espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant dos connexions màximes per parcel·la. No es podrà aparcar a la zona de reculada de façana, en el cas d'edificació aïllada, que permet l'aparcament en superfície.
 - d) Els espais oberts per a aparcaments s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració. No es permetrà la instal·lació de coberts de cap mena.
 - e) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.
2. Els Plans parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

Art. 105. Previsió d'aparcament en els edificis

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb places de garatge a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça d'automòbil, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis. Les places d'autocar, en el cas d'hotels o apart-hotels, seran a raó d'un mínim de 100 m² per vehicle.
2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:
 - A) **Edificis d'habitatges**
 - a) En sòl urbà, el que es fixa per a cada zona.
 - b) En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla parcial i en sòl urbà objecte d'un Pla especial de Reforma Interior, les que es fixen per aquest Plans, amb el límit d'una plaça, al menys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) d'edificació, i es completarà l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.
 - B) **Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines**

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil dedicada a oficines.
 - C) **Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzems**

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda.
 - D) **Construccions adscrites a ús industrial**

Una plaça de garatge per cada dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) de local.
 - E) **Hotels i similars**

(Veure ordenança especial).
 - G) **Clínicas, Sanatoris, Hospitals**

Una plaça de garatge per cada cinc llits.
3. El que s'ha disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatges és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

Art. 106. Condicions dels aparcaments d'ús públic

Els garatges d'ús públic es regiran per les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places d'aparcament.

72

Art. 107. Condicions de les places d'aparcament d'ús públic

Als garatges i aparcaments d'ús públic per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment les places que siguin necessàries, d'acord amb la normativa vigent en matèria de minusvàlids.

Art. 108. Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge han de complir les condicions següents:

- a) S'estarà al que dicta la normativa de Previsió d'Incendis pels estaments superiors.
- b) El paviment serà impermeable, anti-esllevissant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
- d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
- e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, amb portes resistents al foc.
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctriques antideflagrants i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.
- g) Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,30 m. A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.
- h) Els accessos i les rampes i passos interiors de circulació tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida i moviment de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.

L'amplada de l'accés com de les circulacions augmentarà 1,00 m per cada fracció de 500 m² útils a partir dels 1.000 m². Quan la superfície superi els 2.500 m² es disposarà de dos accessos alternatius.

Fins a 1.000 m²	3 m d'amplada
de 1.000 a 1.500 m²	4 m d'amplada
de 1.500 a 2.000 m²	5 m d'amplada
de 2.000 a 2.500 m²	6 m d'amplada
més de 2.500 m²	2 accessos alternatius
- i) Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles d'acord amb el punt anterior. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.

(Es complirà en qualsevol tipologia d'edificació).

Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,80 m, a més a més de l'ample de la via per a vehicles.
- j) Els sistemes de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la

73

del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombra't de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser, al menys, d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

- k) Els sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg. per m² de sobrecàrrega i estarà protegit per un material ignífug, d'acord amb la normativa de Prevenció d'Incendis vigent. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllat tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.
- l) Totes les instal·lacions de protecció i detecció d'incendis estaran d'acord amb la normativa superior vigent.

Art. 109. Prohibicions

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.

TÍTOL TERCER.

REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 110. Objecte de la determinació dels sistemes

Als efectes de l'ordenació urbanística, es diferencia entre sistemes al servei general de tota la població o per al servei del nucli, polígon o unitat d'actuació. Els primers són els elements d'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, cursos d'aigua, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc de l'ordenació territorial. Els segons complementen, a nivell d'àrea, sector o àmbit d'actuació, l'estructura formal dels sistemes generals.

Art. 111. Actuació dels sistemes generals. Inclusió en sectors de planejament

1. Els terrenys per a sistemes generals -sistema portuari i costaner, sistema hidrogràfic, sistema ferroviari, sistema de serveis tècnics, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistemes d'equipaments- si és necessari per a l'obtenció dels objectius del planejament, s'obtindran, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament parcial, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, en l'actualitat de domini i de gestió privats, i aquells als que abasti aquest règim de titularitat en el futur.
2. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial correspongui a sistemes generals de domini públic, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector, en els termes previstos en els articles 122 i següents de la Llei Urbanística Catalana.
3. En sòl urbà, la inclusió en un polígon o unitat d'actuació implica també la cessió gratuïta i obligatòria dels terrenys adscrits a sistemes en els termes previstos a l'article 120 de la Llei Urbanística Catalana.

Art. 112. Barreres arquitectòniques

Els Plans i projectes que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla General hauran de preveure les mesures adients per eliminar les barreres arquitectòniques.

Art. 113. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui precedent segons l'ordenament. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

Art. 114. Proporcionalitat

Qualsevol reducció de les quanties per a sistemes locals, fixades per aquest Pla, o en defecte d'aquest per l'ordenament urbanístic, o del caràcter gratuït de la seva cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat les esmentades quanties.

CAPÍTOL SEGON**SISTEMA PORTUARI I COSTANER (Clau 1)****Art. 115. Definició**

1. Aquest sistema comprèn, d'una banda l'àrea de servei del port de Tarragona, i d'altra la zona formada per la zona marítime-terrestre, platges i terrenys sotmesos a servitud i àdhuc enclavaments privats inclosos dins aquella.
2. El destí dels espais adscrits a aquest sistema s'ajustarà a allò que es preveu en la legislació especial, Llei 22/1988 de Costes, que regeix aquest tipus d'espai, aprovat per Reial Decret 47/1989 i al Reglament que desenvolupa la Llei. Així mateix s'estarà al que estableix la Llei 27/1992 de 24 de novembre de "Puertos del Estado y de la Marina Mercante". No obstant, s'hauran de respectar també les determinacions contingudes en aquest Pla, i en els documents que puguin desenvolupar-lo en raó de les competències i finalitats urbanístiques regulades a la Llei Urbanística Catalana.

Art. 116. Ordenació urbanística de la zona costanera

1. A la zona marítime-terrestre (clau 1) inclosos els enclavaments privats i de les platges, s'estarà al disposat a la Llei de Costes i especialment pel que fa referència als Arts. 24, 25, 27, 28 i 44 així com la resta d'articles inclosos en els títols II i III en relació a la servitud de protecció i les servituds de trànsit i accés al mar, admetent-se els usos esportius, recreatius i els comercials i sanitaris estrictament relacionats amb la utilització de la mar o de les platges, d'acord amb el que disposen els Arts. 24 i 25 de la Llei de Costes.
2. Per a ordenar la zona costanera desenvolupant les determinacions d'aquest Pla general es formularan un o varis Plans especials, que a més a més de les condicions establertes a la Llei 22/1988 de 28 de juliol, hauran de tenir en compte les determinacions urbanístiques aplicables, especialment pel que fa a condicions de les edificacions i d'usos i condicionament derivats del règim del sòl integrats en la zona o confrontants. La redacció d'aquest planejament és condició necessària per la construcció del nou port o l'establiment d'instal·lacions a l'àrea de servei del port de Tarragona.
La delimitació dels possibles Plans Especials es formularà en el seu moment d'acord amb la Legislació vigent aplicable.
3. Es preveu una reserva de sòl pel Passeig Marítim a tota la llargada de la platja de la Pineda. La gestió i execució d'obres del Passeig Marítim es realitzarà d'acord amb el Conveni signat en data 24-4-93 pel MOPT, Ajuntament de Vila-seca i Autoritat Portuària del Port de Tarragona.
4. Respecte a les obres i instal·lacions existents en zona de domini públic marítime-terrestre, així com en zona de servitud de protecció, es regularan pel que disposa la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

5. Respecte a les servituds de trànsit i accés al mar, es contemplaran les disposicions dels Arts. 27 i 28 de la Llei de Costes, i en relació a les instal·lacions de depuració d'aigües residuals i als col·lectors paral·lels a la costa segons l'Art. 44.6 de l'esmentada Llei.

Art. 117. Intervenció municipal

1. En totes aquelles àrees en que la competència per l'autorització d'un o l'establiment de concessions recaigui en l'Administració de l'Estat en virtut de la Llei de Costes, s'haurà igualment d'acomplir amb la normativa prevista al Planejament Urbanístic, i en conseqüència serà preceptiva l'autorització municipal per a constatar l'adequació a les condicions de l'ordenació urbanística aplicable.
2. Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar. També es podran establir altres condicions en funció de protegir el medi ambient.

CAPÍTOL TERCER
SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau 2)

Art. 118. Definició i règim

1. Comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen els seu curs i lleres.
2. Les lleres de les rieres i torrents són de domini públic, com també ho són els espais qualificats així per la legislació d'aigües.
3. Els restants terrenys d'aquest sistema tindran la consideració de sòl no urbanitzable objecte d'especial protecció.

Art. 119. Delimitació

1. La zona de protecció.
2. En el supòsit de vialitat confrontant amb els terrenys de domini públic hídic, l'aresta exterior definirà la zona de protecció, sempre que es tracti de sòl urbà i urbanitzable i el vial estigui urbanitzat i sigui de titularitat pública.

Art. 120. Condicions

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.
2. D'acord amb el que preveu l'article 128.2 de la Llei Urbanística Catalana, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i s'hauran de subjectar a informe de la Comissaria d'Aigües.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terra, les desforestacions dels marges i proteccions d'avingudes, les extraccions d'àrids i la tala d'arbrat.
4. En el supòsit d'instal·lar-se conduccions de líquids industrials, haurà de fer-se de forma soterrada i assegurar-se la continuïtat de les condicions naturals.

80

CAPÍTOL QUART
SISTEMA FERROVIARI (Clau 3)

Art. 121. Definició

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla general conté les determinacions relatives al sòl adscrits a aquest sistema, en el que s'inclouen les vies, l'estació i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció, així com les reserves de sòl per als nous traçats ferroviaris segons es detalla en els plànols.

Art. 122. Règim de limitacions
(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 1612/2005)

1. Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquest Pla General conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.
2. La construcció i edificació i l'establiment d'instal·lacions i, quan sigui el cas, els usos, en el sòl immediat a les vies fèrries, estan subjectes a les limitacions, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació d'ordenació dels transports terrestres.
3. Quan entri en funcionament el nou corredor del Mediterrani, la línia ferroviària sud que travessa el polígon químic es destinarà exclusivament al servei directe del recinte industrial, d'acord amb el que estableix l'article 13.4 de la normativa del "Pla director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona".

Art. 123. Condicions d'edificació i ús

1. En les edificacions localitzades en el sistema ferroviari s'observaran les condicions següents:
 - a) L'alçada màxima de les edificacions serà de 12 m. Només es podrà superar aquest límit en cas d'instal·lacions especials.
 - b) L'ocupació màxima en planta de la part edificada serà del 50% respecte a la parcel·la adscrita a l'edificació, que no podrà comprendre els espais ocupats per les vies, però sí els destinats a aparcaments, maniobra, jardins...
 - c) La intensitat d'edificació per parcel·la, configurada en la forma assenyalada en el paràgraf precedent és d'1 m²/m²sòl.

81

2. En els espais adscrits a sistema ferroviari, a més dels serveis pròpiament d'aquest tipus, s'admeten els usos que a continuació es relacionen, sempre que estiguin directament lligats a l'explotació de les instal·lacions ferroviàries o al servei dels seus usuaris:

- a) Lleure.
- b) Bar i restaurant.
- c) Comerç.
- d) Magatzems.
- e) Oficines.
- f) Sanitari-assistencial en la modalitat d'ambulatori.
- g) Habitatge, exclusivament per al personal amb permanència en relació amb el funcionament de les instal·lacions. No es comprèn la simple promoció d'habitatges dels ferroviaris.
- h) Hoteler.
- i) Aparcament.

Art. 124. Limitacions per raons urbanístiques

1. A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos, i sense perjudici d'aquestes, aquest Pla general estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat a tota la faixa que confronta per una banda i l'altra amb el ferrocarril, amb una amplada de vint metres comptats des del peu del terraplè o del terrabuit o del llindar o tancament de l'estació o edifici ferroviari. Són excepció aquells edificis o instal·lacions del sistema ferroviari i de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via, així com aquelles edificacions existents a la data d'aprovació d'aquest Pla general que quedaran acollides al previst en l'apartat corresponent del Règim Transitori.
2. La no edificabilitat establerta al paràgraf anterior s'aplicarà sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, àdhuc en aquelles àrees en que hom hagués fet edificacions dins la faixa de protecció definida a l'article precedent.
3. En sòl urbà, sigui quina sigui la seva qualificació urbanística i sense perjudici de les operacions de reforma que hom hi pugui realitzar, no hi regirà la limitació de no edificabilitat a la faixa de trenta metres quan entre els solars i la via fèrria hi hagi un vial i on s'assenyala explícitament la possibilitat d'edificar en el plànol d'ordenació. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació que hi hagi davant aquest vial, si bé, de trobar-se a menys de 20 m. de l'aresta exterior del sistema ferroviari, a part de la llicència municipal, s'haurà d'obtenir l'autorització a que fa referència l'article 11 del Reglament de la Llei de Policia de Ferrocarrils.

Art. 125. Condicions especials per als Plans Parciais

82

Els Plans parcials dels sectors creuats o confrontants amb el ferrocarril regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes als articles anteriors, que tindran, però, la consideració de mínimes.

Art. 126. Adscripció a altres sistemes

Els espais de protecció del ferrocarril delimitats per la línia d'edificació a trenta (30) metres de la via podran ésser adscrits pels Plans parcials als sistemes d'espais lliures, equipaments o viari, sempre que no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes i que les edificacions auxiliars dels sistemes compleixin les limitacions generals.

Art. 127. Mesures de seguretat

1. Els Plans parcials hauran de preveure l'establiment de barreres o closes per tal d'aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec del promotor o propietari.
2. De forma total o parcial el cost derivat de l'establiment d'un pas a diferent nivell de la via de ferrocarril s'integrarà en les despeses d'urbanització quan la urbanització dels sectors confrontants o propers hagin generat un tràfic que ha contribuït a fer més palesa la necessitat de realitzar aquesta obra.

Art. 128. Llicència municipal

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmesos a la llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

83

CAPÍTOL CINQUÈ

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (Clau 4)

Art. 129. Definició i contingut

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. Aquest Pla general conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. Els sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a) Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
Pel que fa a la protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona s'estableix la Subclau 4a.
 - b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissors.
 - c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) Sistema d'abocadors d'escombraries. Comprèn les àrees limitades per a aquest ús.
 - e) Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, així com les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.
 - f) Telefonia.
 - g) Sistema d'emissaris químics (subclau 4b) i de racks (subclau 4c) en l'àmbit del Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona.

Art. 130. Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació específica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat i, llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació, excepte en àrees compreses dins de la zona de servitud de protecció segons la Llei de Costes.
4. Les conduccions telefòniques en sòl urbà i urbanitzable seran soterrades.
5. D'acord amb allò que preveu l'article 13 de la Llei de 18 de març de 1966, les línies aèries que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables hauran d'ésser soterrades.

6. En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 131. Mesures particulars de protecció

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries tindran una amplada de 40 m., no podent-hi localitzar edificacions i amb les limitacions que estableix la normativa particular.
2. L'espai de protecció de les conduccions soterrades d'alta tensió tindrà un espai de 8 m. que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció.
3. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

Art. 132. Protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona (Clau 4a)

Es tracta de determinar unes àrees de protecció a les franges confrontants amb la important infraestructura hidràulica de les conduccions d'aigües de l'Ebre, així com dels elements complementaris de la seva infraestructura bàsica, posada en servei pel Consorci d'Aigües de Tarragona.
En ordre a la seguretat d'aquesta, s'estableixen unes franges paral·leles al seu recorregut, la qualificació d'aquests sòls com a protecció de la infraestructura, pretén la conservació i protecció del sistema d'abastament d'aigua potable del municipi, de tal manera que impedeix que una hipotètica futura implantació d'edificacions o usos no aconsellables al seu límit, perjudiqui o posi en perill el correcte subministrament en alta d'un element tan bàsic com és l'aigua, per a la qualitat de vida i el potencial desenvolupament.

Art. 132 bis. Serveis tècnics en l'àmbit del Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona (PDAIT) i subclaus 4b (emissaris químics) i 4c (racks)

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. La implantació o ampliació de noves infraestructures de serveis tècnics de titularitat privada, no previstes per aquest Pla general, en l'àmbit del "Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona", requeriran la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic en el cas que afectin a més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, conforme a l'article 67.1 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.
2. Emissaris químics (4b). És el sistema d'abocaments d'aigües residuals de les indústries químiques, des del seu origen terrestre fins al punt d'abocament al mar. S'admeten els actuals fins a la caducitat de les respectives concessions. Els nous emissaris o l'adequació dels existents s'instal·laran segons les previsions del planejament general i del projecte i compromisos que de forma concertada estan duent

a terme l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Associació Empresarial Química de Tarragona i el Port de Tarragona. La distància mínima d'abocament a mar des de la línia de la costa serà de 2.500 m.

- 3 Racks (4c), Es refereix als sistemes de transport de caràcter lineal i distribució per canonada (rack), al servei de la refineria REPSOL. L'amplada del corredor de sòl, destinat al rack, serà de 30 m, excepte per als sòls urbans consolidats, que es reduirà per tal de no generar afeccions.
- 4 Les instal·lacions de serveis tècnics existents en l'àmbit del PDAIT podran romandre en la seva ubicació actual mentre mantinguin les autoritzacions i llicències ambientals vigents, o les que s'atorguin amb motiu de les adaptacions o adequacions a la legislació en vigor.
- 5 Les xarxes de serveis tècnics hauran de ser soterrades llevat d'aquelles que per raons de seguretat de les persones i dels béns no ho han de ser.

Art. 133. Àrees de protecció

1. En sòl urbà s'ha procurat que les línies de les àrees de protecció de la canonada s'emmarquin dins de les alineacions dels vials urbans, a fi de no produir afectacions especials.
El límit de l'afecció en sòl urbà serà, per tant, la línia de façana dels solars confrontants.
2. En sòl urbanitzable, en els terrenys pels quals discorre la conducció d'aigua de les obres d'infraestructura, s'estableix una franja de protecció de 10 m a cada costat de la canalització, tal i com es representa als plànols.
3. En sòl no urbanitzable, la franja de protecció es fixa en 10 m a cada costat de la conducció, a comptar des del seu eix, tal i com figura als plànols.

Art. 134. Condicions d'ús

1. En sòl urbà, els moviments de terres, obres en el subsòl o creuament d'altres instal·lacions que es pretenguin realitzar en l'àmbit de les àrees de protecció assenyalades en els plànols, requeriran el corresponent permís de la Junta d'Aigües amb caràcter previ a la llicència municipal.
2. En sòl urbanitzable, en les esmentades àrees de protecció no es permetrà edificació de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís de la Junta d'Aigües, previ a la llicència municipal, pels moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin realitzar dins les referides franges.
Com sigui que la limitació expressada no ha de suposar minva d'edificabilitat dels terrenys confrontants ni del sector total, sinó més aviat una reordenació de l'aprofitament urbanístic, acumulant la que correspongués a les esmentades àrees de "non edificandi" a la resta de l'àmbit del sector o polígon, la qual cosa, d'altra banda, sempre resultarà factible, a causa del seu caràcter lineal i l'escassa entitat de l'afecció.

3. En sòl no urbanitzable, a les expressades àrees no es permetran edificacions de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís a la Junta d'Aigües, previ a la llicència municipal, per als moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin executar en les referides àrees, a fi d'evitar que es produeixin danys o perjudicis en les conduccions en les seves instal·lacions complementàries.
Les construccions i usos previstos als arts. 126 i 127 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística per a aquesta mena de sòl, i tenint en compte les superfícies exigibles per al seu exercici, hauran d'estar situades, en el seu cas, fora de l'esmentada zona de protecció i seguint la tramitació que preveu l'art. 44 del Reglament de Gestió.
En cap cas aquesta limitació administrativa suposa disminució de l'aprofitament urbanístic de la finca a causa de la inexistència de drets d'edificabilitat en el sòl no urbanitzable, el caràcter discrecional d'aquesta autorització i les superfícies mínimes exigibles que faran sempre possible l'execució d'aquests drets sense apropar-se a la canonada.

CAPÍTOL SISÈ

SISTEMA VIARI (Clau 5 i Clau 6)

Art. 135. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat. També hi comprenen les àrees d'aparcament i les estacions de servei, estan subjecte la titularitat d'aquestes a la seva normativa específica.
2. El règim de la xarxa viària bàsica (Clau 5) serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.

S'estableixen sis subclaus:

- 5a. Existent públic
 - 5a1 - D'àmbit municipal
 - 5a2 - D'àmbit supramunicipal
- 5b. Projectat públic
 - 5b1 - D'àmbit municipal
 - 5b2 - D'àmbit supramunicipal
- 5c. Existent privat
- 5d. Projectat privat

3. La xarxa viària local (Clau 6) té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i és constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla general o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans parcials, especials o en Estudis de Detall que en endavant siguin aprovats.
4. La xarxa viària agrícola és constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes.

Art. 136. Tipus de vies

1. Aquest Pla general estableix els tipus/vies següents:

a) **Xarxa viària bàsica (Clau 5).** Està constituïda per les vies següents:
Autopistes i carreteres.

Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de l'autopista i de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol, així com la Llei Catalana de Carreteres i altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

Vies bàsiques de caràcter urbà que comprèn les vies fonamentals i estructuradores dels nuclis de població amb incidència general.

b) **Xarxa viària local (Clau 6).** Constituïda pels carrers dels nuclis habitats i pels camins rurals.

2. Aquest Pla general reflecteix el traçat de l'autopista i de les carreteres i de les vies bàsiques. També preveu el traçat de la xarxa viària local principal en la seva totalitat i de la xarxa viària secundària i d'accés en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Mitjançant Plans especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local. Aquest Pla també reflecteix la xarxa viària agrícola, que podrà ésser completada i precisada pel planejament especial.

Art. 137. Desenvolupament

1. Les línies que en els plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària bàsica i la xarxa local principal i, a més a més, en sòl urbà, la xarxa viària local secundària, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Si és el cas, mitjançant Estudis de Detall, s'assenyalaran les alineacions i rasant i precisarà el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.
2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies incloses a la xarxa viària agrícola.
3. Els Plans parcials o especials, no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal establertes per a aquest Pla general. La seva funció primordial serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal.
4. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, s'hauran de tramitar i justificar-se com a modificacions del Pla general.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants es fixaran en els Plans especials o Estudis de Detall, o mancants d'aquestes, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòl que els previstos, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art. 138. Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 21 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques, determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 139. Protecció del sistema viari bàsic

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada per l'article 25 de la Llei 25/1988 i l'article 3 de la Llei Catalana de Carreteres, que estableixen la prohibició d'edificar a distàncies inferiors a 50 m en les autopistes, 25 m per la resta de carreteres nacionals, aquestes distàncies es comptabilitzen de la línia límit de la calçada de la carretera. D'altra part, la zona d'afecció de carreteres, és a dir, aquella en la que s'ha de demanar permís a l'Organisme Titular, en sòl urbanitzable o no urbanitzable, està compresa des de la línia exterior de l'esplanada de la via i una paral·lela a 100 m. en les autopistes, 50 m. en la resta de carreteres nacionals.
S'estarà, així mateix, al que es preveu en l'article 25.4 en relació a variants o carreteres de circumval·lació.
Es considera carretera nacional la N-340 de Barcelona a Cadis. Les demés carreteres queden classificades d'acord amb els criteris del Pla de Carreteres de Catalunya. La línia d'edificació en els ramals d'enllaç entre dues vies es mesuraran d'acord amb la via de categoria inferior.
En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació permet garantir els espais de domini públic necessaris per als desmuntats i terraplens de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions o explotacions agràries. D'acord amb la Llei de Carreteres el domini públic o zona d'expropiació al construir-se la carretera ve determinat per una línia paral·lela a 3 m. de l'aresta d'explanació (límit de terrabuit, terraplè, cunetes o obres de fàbrica). Per l'autopista la línia se situa a 8 m.
En sòl urbà, d'acord amb l'article 52 de la Llei de Carreteres, la línia d'edificació serà la determinada en el plànol d'ordenació, que sempre preservarà com a mínim, en el cas de carreteres, la zona de domini públic.
2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans parcials podran situar les zones d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla general i en la legislació de carreteres.
3. Per a realitzar d'obres o instal·lacions fixes o provisionals de qualsevol naturalesa, en qualsevulla de les tres zones considerades en l'art. 20 de Llei de Carreteres, inclòs els moviments de terra, canviar l'ús o destí de les mateixes i plantar o talar arbres, serà

necessària la prèvia autorització de l'Organisme Administratiu del que depengui la carretera (Art. 85 Reglament G. de Carreteres).

4. A les zones industrials confrontants a les carreteres es prohibeix l'emissió de fums i els abocaments residuals.

Art. 140. Ordenació de cruïlles

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, a les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les línies d'edificació i servitud i per la corda que neixi als punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.
3. En sòl urbanitzable i no urbanitzable la zona d'afecció en les cruïlles de carreteres amb d'altres existents o en projecte, de no estar definida als plànols, queda definida per l'espai inscrit en un cercle amb centre a la cruïlla dels eixos o de les dues vies i amb un radi de 100 m.

Art. 141. Publicitat

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar el previst a la Llei de Carreteres, article 24, pel que fa a la prohibició de publicitat en els punts visibles des del domini públic de les autopistes i carreteres.
Es podrà denegar quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural, inclòs el paisatge.

Art. 142. Àrees de servei (Clau 5c i 5d)

Amb les activitats pròpies de les estacions de servei es preveu en els plànols d'ordenació espais qualificats com a àrees de servei, amb les subclaus (5c privats existents) i (5d privats projectats).
Les activitats admeses per a aquestes subclaus seran: benzineres i activitats complementàries (rentat de cotxes, bar-restaurant, venda d'articles auxiliars d'automòbils), amb una edificabilitat màxima de 0,30 m²st/m²sòl i una alçada màxima de PB+PP1. Les separacions mínimes a les partions seran de 10 metres.

Art. 143. Àrees d'aparcament (Clau 6c)

En els plànols d'ordenació s'assenyalen espais adscrits exclusivament a l'ús d'aparcament, la disposició dels quals haurà de fer-se amb arbres i amb jardineria. En

els aparcaments a l'aire lliure no s'admetran marquesines, la protecció es realitzarà mitjançant arbrat.

Art. 143 bis. Limitacions i proteccions en la xarxa viària com a conseqüència del "Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona" (PDAIT)

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 1612/2005)

1. Limitacions en la xarxa viària

En el terme municipal de Vila-seca, no es permet la circulació de vehicles industrials que transportin matèries classificades com a perilloses per la xarxa viària bàsica i local, a excepció de l'autopista AP-7 i la variant de l'antiga N-340 (actual autovia A-7). S'exclou d'aquesta limitació el subministrament domèstic i a les estacions de servei.

En el terme de Vila-seca, l'únic accés a la xarxa viària interior del denominat polígon químic sud, i a les empreses allí instal·lades, es realitzarà a través de la rotonda situada a la cruïlla entre l'autovia A-7 (variant de l'antiga N-340) i el Raval de la Mar (TV-3148). Aquest punt ha de resoldre l'accés a les empreses ubicades al nord-oest del polígon químic sud.

Amb aquesta finalitat es redactarà un Pla especial d'infraestructures viàries que resolgui la mobilitat del polígon a partir de les hipòtesis anteriors i de la resta de determinacions del PDAIT."

2 Proteccions de la carretera TV-3148 (Raval de la Mar)

A l'est de l'actual carretera TV-3148, en el tram de Raval de la Mar comprés entre la cruïlla de la Piconadora (C-31B) i la variant de Vila-seca (A-7) regiran les previsions de cessions i reserves d'espai per sistemes generals i zones verdes que preveu el present Pla general, segons es detalla en els plànols d'ordenació.

A l'oest de l'actual carretera TV-3148, es preveu una franja de protecció de 100 m d'amplada -a comptar des de la línia blanca (lateral oest) de la carretera-, per a vialitat, infraestructures de serveis i espais verds, tal i com s'indica en els plànols. Aquesta franja inclou les reserves per a: xarxa viària bàsica (nova Avinguda de Vila-seca a la Pineda -Raval de Mar- i vial per a vianants i bicicletes); àrees d'aparcament, descans i espais lliures; xarxes de sanejament i pas de serveis tècnics.

Aquestes previsions i reserves han de ser de titularitat pública, i gestió pública o privada, per a les finalitats previstes en aquest article.

La futura Avinguda de la Pineda tindrà unes característiques de via urbana, amb una secció transversal i tractament similar al tram existent (Raval de la Mar) entre l'Av. Ramon d'Olzina (antiga N-340) i la Via Màxima.

CAPÍTOL SETÈ

SISTEMA D'ESPAIS VERDS, PARCS I JARDINS (Clau 7 i Clau 8)

Art. 144. Definició

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
2. Es distingeix entre parcs públics (Clau 7), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i jardins públics o privats (clau 8), que estan al servei directe d'una àrea o sector. També es preveu la categoria d'àrees esportives, recreatives i espais verds privats.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1.b) de la Llei del Sòl a l'article 23.1b de la Llei Urbanística Catalana.
4. En els plànols d'ordenació es distingeix entre els parcs i jardins existents i els projectats. Així com el verd privat.

Art. 145. Determinacions del Pla General

1. Aquest Pla general estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans parcials o especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització es podrà precisar mitjançant Plans especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla s'han de redactar en les àrees o unitats en que així s'estableixi.
3. Respecte dels jardins públics i zones esportives d'esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques.
4. En sòl urbà la qualificació de verd privat, comporta la protecció de l'espai delimitat. En el cas de verd privat projectat (8b2) es concentrarà l'edificabilitat permesa en un indret específic de la propietat, fixada en cada cas.
5. En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 146. Usos

- En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
- Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:
 - Alçada màxima: 7 m. Excepte en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
 - Ocupació màxima: 3%. Referida al conjunt d'espais adscrits a aquest ús en el sector en què s'ubica.
 - L'espai per circulació de servei o aparcament en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes a l'article 25.2 d'aquestes Normes i sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai i el seu tractament en superfície en condicions adequades.
- Amb el verd privat solament es poden realitzar usos de lleure i esportius al servei de la propietat de la finca, sense possibilitat de fer cap edificació, llevat de piscines i pistes de tennis o similars.

Art. 147. Condicions dels parcs públics

Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al seixanta per cent (60%). En tot cas, s'hauran de conservar els edificis d'interès que s'indiquin en la Memòria o en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.

Art. 148. Condicions dels jardins públics

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla general hauran de complir les següents condicions:

- La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla general, haurà d'observar els criteris de l'article 4.a) de l'Annex del Reglament, així com les condicions particulars de cada zona o sector.
- Aquests sòls s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Sempre tindran una superfície superior al 40% de la total.

Art. 149. Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo

- L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,2 m²st/m²s.
- L'ocupació màxima per part de l'edificació esportiva o recreativa es fixa en un 20%. En aplicació dels dos índexs precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

CAPÍTOL VUITÈ**SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau 9)****Art. 150. Definició i règim**

(MOD. PUNTUAL PGOU 22 – ACORD CUT 03/07/2002 – DOGC 22/11/2002)

- Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns a escala local, municipal o supramunicipal. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà en execució d'aquest Pla general i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegin en els programes d'acció municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
- Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla revisat, i d'acord amb les determinacions específiques dels plànols d'ordenació.
- La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació de les condicions d'ús de cada zona, sector o àrea.
- Es distingeixen els següents tipus d'equipaments:
 - Equipaments públics existents (Clau 9a1)
 - Equipaments privats existents (Clau 9a2)
 - Equipaments projectats (Clau 9b1)
 - Equipaments projectats privats (Clau 9b2)
 - Dotació d'habitatges per a joves (Clau 9Hj)

(Sòls de titularitat pública, destinats a habitatges per a joves de caràcter dotacional, en règim de lloguer assequible).

Art. 151. Usos

(MOD. PUNTUAL PGOU 22 – ACORD CUT 03/07/2002 – DOGC 22/11/2002)
(MOD. PUNTUAL PGOU 19 – ACORD CUT 07/11/2001 – DOGC 17/05/2002)

Els sistema d'equipaments comprèn els usos següents:

- Educatiu (Ed)
- Sanitari-Assistencial (Sa)
- Esportiu (Es)
- Religiós (Re)
- Cultural (Cu)
- Lleure (Ll)
- Administratiu (Ad)
- Cementiri (Ce)
- Abastament (Ab)
- Hoteler-Educatiu (Ho-Ed)
- Habitatges per a joves, en règim de lloguer (Hb-j)

Art. 152. Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla general indica de forma detallada la localització de cada equipament. En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

Art. 153. Restants determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Respecte dels equipaments que concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris. Aquestes indicacions s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 154. Assignació d'usos

1. En aquest Pla general s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'equipaments que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.
En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla parcial, es podrà assignar l'ús mitjançant un Pla especial que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 99.3 del Text Refós.
2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, es podrà variar l'assignació de l'ús vigent, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació en raó dels déficits urbanístics i la seva localització respecte a la xarxa viària i proximitat d'altres usos.
3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla general.

Art. 155. Condicions d'edificació

(MOD. PUNTUAL PGOU 22 – ACORD CLT 03/07/2002 – DOGC 22/11/2002)
(MOD. PUNTUAL PGOU 19 – ACORD CLT 07/11/2001 – DOGC 17/05/2002)

1. 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.
2. L'edificació neta per als nous equipaments en edificació aïllada es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:
 - a) Educatiu (Ed): 0,50 m²/m².
 - b) Sanitari-Assistencial (Sa): 1 m²/m².
 - c) Esportius (Es)

(Es) a l'aire lliure: 0,15 m²/m²

(Es) privats en edificis coberts i tancats: 0,4 m²/m² amb una ocupació màxima de parcel·la del 30%

d) Religios (Re): 1 m²/m²

e) Cultural (Cu): 1 m²/m²

f) Lleure (Ll): 1 m²/m²

g) Administratiu (Ad): 1 m²/m²

h) Cementiri (Ce): 0,50 m²/m²

i) Abastament (Ab): 1 m²/m²

j) Hoteler-Educatiu (Ho-Ed): 1 m²/m²

k) Habitatges per a joves, en règim de lloguer (Hb-j): 1 m²/m², amb un nombre màxim de 35 habitatges que es disposaran en un sol edifici i amb una alçada reguladora màxima d'11 m.

3. La resta dels paràmetres urbanístics es fixaran des del projecte d'acord amb les necessitats que hi hagi per a cada cas en concret.
4. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, es considerarà com a indicatiu el tipus d'ordenació i condicions d'edificació i ús de la zona on s'implantarà l'equipament, o el de la seva zona contigua, si bé en funció de les dimensions i forma del solar i l'ús a implantar es podrà variar el tipus d'ordenació, adoptant el que millor solucioni els problemes de la seva incardinació en el teixit urbà.

NORMES URBANÍSTIQUES
TEXT REFÓS

VOLUM III

98

TÍTOL QUART.

REGULACIÓ DEL SOL URBÀ RESIDENCIAL

99

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 156. Definició

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. Comprèn, així mateix, aquells sòls que tot i que avui no reuneixen la condició d'urbans establerta a la Llei, estaven classificats com a sòl urbà en el PG-76 i s'inclouen en una Unitat d'Actuació en la que es determinen i fixen les càrregues urbanístiques a les que han de fer front i l'àmbit en que aquestes troben la justa compensació amb els beneficis.
3. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial o document similar, la classificació com urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complert de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial ni excusa del compliment de les previstes, si és el cas, en aquest Pla general i els documents que el desenvolupin.

Art. 157. Elements de Regulació

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla general qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà residencial en les categories següents:
 - a) Edificació segons alineació de vial. Illa densa (Clau 10)
 - b) Edificació segons alineació de vial. Pati d'illa (Clau 11)
 - c) Edificació segons alineació de vial. Filera unifamiliar (Clau 12)
 - d) Edificació aïllada. Plurifamiliar (Clau 13)
 - e) Edificació aïllada. Unifamiliar (Clau 14)
 - f) Edificació amb ordenació específica (Clau 15)
 - g) Conservació de l'estructura edificatòria (Clau 16)
 - h) Edificacions o elements arquitectònics a protegir (Clau 17)
2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics, es delimiten a les àrees adients, polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans especials o d'Estudis de Detall.
4. En redactar els documents de desenvolupament del Pla general caldrà justificar expressament les solucions que s'apartin de les pautes indicatives sobre ordenació volumètrica i forma urbana dels plànols a escala 1:1.000.

En el supòsit que els plànols esmentats defineixin Unitats d'actuació, Plans especials o Estudis de Detall que contemplin aspectes propis d'ordenació detallada, els documents definitius podran apartar-se de les indicacions sobre ordenació volumètrica i forma urbana definides, tot justificant expressament, i a judici de l'Ajuntament, la millor idoneïtat de la nova solució.

Art. 158. Condició general sobre l'entorn urbà

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional i de les relacions que s'estableixin entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Art. 159. Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades, en el cas que sigui necessari, pel Estudi de Detall i els Plans especials, que hauran de desenvolupar en el cas que sigui procedent, els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla general.
2. En tot el que no resulti modificat pel Pla general, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 160. Règim provisional

1. Mentre no hagin estat aprovats els Estudis de Detall o Plans especials de reforma interior previstos com a obligatoris per aquest Pla general, únicament es podran autoritzar obres de conservació i reforma interior de les edificacions compreses dins dels seus àmbits territorials, i no es podran autoritzar obres d'ampliació, substitució o nova construcció, llevat dels sòls inclosos dins de l'àmbit del PERI.VI-1 del casc antic, en el que seran d'aplicació les ordenances de la zona.
2. Aquelles edificacions realitzades d'acord al PG-76 que quedin situades en àrees a les que aquesta Revisió estableix regulacions disconformes a les existents, modificant els paràmetres d'edificació, ús o ordenació, no quedaran fora d'ordenació encara que el seu volum sigui disconforme.

Podran realitzar obres de manteniment, conservació i consolidació, així com els canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques previstes en aquesta Revisió.

Art. 161. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitat d'Actuació

1. Si no s'indica una altra cosa, en totes les àrees és d'aplicació el sistema de compensació.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria els terrenys per a parcs i jardins, vials i equipaments, en els termes previstos a l'article 120 del TR de la Llei Urbanística Catalana.

CAPÍTOL SEGON**EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL
ILLA DENSE (Clau 10)****Art. 162. Definició**

És aquella edificació que s'estructura al llarg d'un vial, mantenint una alineació de façana contínua i paral·lela a la del vial i fons edificable variable en funció de la mida de la parcel·la.

Art. 163. Subclaus

S'estableixen quatre subclaus:

Subclau 10a
Subclau 10b
Subclau 10c
Subclau 10d

102

SUBCLAU 10a**Art. 164. Tipus d'ordenació**

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Illa densa.

Art. 165. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 100 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats de complir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 166. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 2 uts.
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Pati tester mínim PP: 3 m.
Quan per les reduïdes dimensions de l'illa, les edificacions donin front a dos carrers oposats impossibilitant així la implantació del pati tester, se suprimirà l'obligació d'establir-lo i es substituirà pel concepte de cel obert definit a l'art. 57 de la Normativa. Aquest cel obert només serà preceptiu quan així ho exigeixi la distribució interior de l'edificació projectada.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2+G (3G).
(G = golfa)
6. Alçada mínima: 6,60 m equivalent a PB+1 (2).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts (màxim 50% de la façana)
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Vol màxim: 0,30 m (a excepció del C. Riera, que es permetrà fins a 0,50 m.).
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 167. Condicions estètiques de l'edificació

1. Els perímetres dels buits de façana estaran encerclats amb pedra natural de la zona.
2. La fusteria exterior de façana ha de ser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.
3. Les persianes exteriors de façana han d'ésser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.
4. Les baranes de balcons han d'ésser metàl·liques amb perfil·leria massissa i pintades de color negre o similar. Queden totalment prohibits altres materials.

103

5. Els enlluïts rústecs i els estucats han de ser de colors terrossos. En cas de façanes pintades aquestes seran igualment de colors terrossos. Queden totalment prohibits altres materials llevat de la pedra natural.

Art. 168. Condicions d'ús

Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.

Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.

Situació 3 En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PP	
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari,	

consultori i bressol.
Educatiu (Ed)
Cultural (Cu)
Religiós (Re)
Lleure (Ll)
Esportiu (Es)

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a

PS i PB

SUBCLAU 10b**Art. 169. Tipus d'ordenació**

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Illa densa.

Art. 170. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 250 m².
2. Façana mínima: 10 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 171. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 6 uts (PB+3) i 10 uts (PB+5).
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Pati tester mínim PP: 3 m.
Quan per les reduïdes dimensions de l'illa, les edificacions donin front a dos carrers oposats impossibilitant així la implantació del pati tester, se suprimirà l'obligació d'establir-lo i es substituirà pel concepte de cel obert definit a l'art. 57 de la Normativa. Aquest cel obert només serà preceptiu quan així ho exigeixi la distribució interior de l'edificació projectada.
5. Alçada màxima: 13 m equivalent a PB+3 (4).
19 m equivalent a PB+5 (6).
Segons zones indicades als plànols.
6. Alçada mínima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts.
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 50% de la façana.
- Vol màxim: 1,00 m.
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

106

Art. 172. Condicions d'ús

(MOD. PUNTUAL PGOU 9 – ACORD CUT 05/05/1999 – DOGC 25/10/1999)

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PP	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Ús preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS i PB	

107

En el cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 200 m² útils de superfície destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

SUBCLAU 10c

Art. 173. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Illa densa.

Art. 174. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 80 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 175. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 3 uts.
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Pati tester mínim PP: 3 m.
Quan per les reduïdes dimensions de l'illa, les edificacions donin front a dos carrers oposats impossibilitant així la implantació del pati tester, se suprimirà l'obligació d'establir-lo i es substituirà pel concepte de cel obert definit a l'art. 57 de la Normativa. Aquest cel obert només serà preceptiu quan així ho exigeixi la distribució interior de l'edificació projectada.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
6. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts/lancats.
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 75% de la façana.
- Vol màxim: 0,50 m.
- Separació mínima mitgera: 0,60 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 176. Condicions d'ús

108

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre. (Llevat aparcament privat).
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la complerta adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitari-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Li)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hotel·ler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitari-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Li)		
Esportiu (Es)		

109

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2
Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

SUBCLAU 10d

Art. 177. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Illa densa.

Art. 178. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 80 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 179. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 3 uts.
2. Profunditat edificable màxima PS: 12 m.
3. Profunditat edificable màxima PB: 12 m.
4. Profunditat edificable màxima PP: 12 m.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
6. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts/tancats.
 - Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
 - Longitud màxima: 75% de la façana.
 - Vol màxim: 0,50 m.
 - Separació mínima mitgera: 0,60 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 180. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre. (Llevat aparcament privat).
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	

CAPÍTOL TERCER

EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL PATI D'ILLA (Clau 11)

Art. 181. Definició

És aquella edificació que s'estructura al llarg d'un vial mantenint una alineació de façana contínua i paral·lela a la del vial i fons edificable fixa i definit que dona lloc a la creació d'un pati d'illa.

Art. 182. Subclaus

S'estableixen quatre subclaus:

Subclau 11a
Subclau 11b
Subclau 11c
Subclau 11d

SUBCLAU 11a**Art. 183. Tipus d'ordenació**

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Pati d'illa.

Art. 184. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 100 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 185. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 2 uts.
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Profunditat edificable màxima PP: segons zones indicades als plànols.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2+G (3G).
(G = golfa)
6. Alçada mínima: 6,60 m equivalent a PB+1 (2).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts (màxim 50% de la façana).
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Vol màxim: 0,30 m.
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 186. Condicions estètiques de l'edificació

1. Els perímetres dels buits de façana estaran encerclats amb pedra natural de la zona.
2. La fusteria exterior de façana ha de ser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.
3. Les persianes exteriors de façana han d'ésser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.
4. Les baranes de balcons han d'ésser metàl·liques amb perfil·leria massissa i pintades de color negre o similar. Queden totalment prohibits altres materials.
5. Els enlluïts rústecs i els estucats han de ser de colors terrosos. En cas de façanes pintades aquestes seran igualment de colors terrosos. Queden totalment prohibits altres materials llevat de la pedra natural.

114

Art. 187. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PP	
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Li)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Li)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	

115

SUBCLAU 11b

Art. 188. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Pati d'illa.

Art. 189. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 250 m².
2. Façana mínima: 10 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 190. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 4 uts. (PB+2), 6 uts. (PB+3), 8 uts. (PB+4) i 10 uts. (PB+5).
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Profunditat edificable màxima PP: Segons zones indicades als plànols.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2 (3)
13 m equivalent a PB+3 (4)
16 m equivalent a PB+4 (5)
19 m equivalent a PB+5 (6)
Segons zones indicades als plànols.
6. Alçada mínima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 50% de la façana.
- Vol màxim: 1,00 m.
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 191. Condicions d'ús

(MOD. PUNTUAL PGOU 9 – ACORD CUT 05/05/1999 – DOGC 25/10/1999)

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independent o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

116

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurif./Unif. PP PB-1

- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1

Aparcament privat (Ap) PS i PB

- Usos Secundaris públics compatibles amb

Principal 1

Bar-Restaurant (Br) PB i PP1 PP1-2
Comercial (Co) PB i PP1 PP1-2
Oficina (Of) PB i PP
Magatzem (Ma) PB i PP PP-3
Activitats de Serveis (Ac) PB
Sanitario-Assistencial (Sa) PB, PP1 i PP PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed) PB, PP1 i PP PP1-2, PP-3
Cultural (Cu) PB, PP1 i PP PP1-2, PP-3
Religiós (Re) PB i PP PP-3
Lleure (Ll) PB i PP PP-3
Esportiu (Es) PB, PP1 i PP PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad) PB i PP

- Usos Secundaris industrials compatibles amb

Principal 1

Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

Industrial (In) Categoria 2a PS, PB i PP PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho) PB i PP PP-3

- Usos Secundaris públics compatibles amb

Principal 2

Bar-Restaurant (Br) En la modalitat de dispensari,
Comercial (Co) consultori i bressol.
Oficina (Of)
Sanitario-Assistencial (Sa)

Educatiu (Ed)

Cultural (Cu)

Religiós (Re)

Lleure (Ll)

Esportiu (Es)

- Usos Secundaris industrials compatibles amb

Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

- Ús preceptiu

Aparcament (Ap) PS i PB

En el cas d'ús principal 1 habitatge serà (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 200 m² útils de superfície destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

117

SUBCLAU 11c**Art. 192. Tipus d'ordenació**

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Pati d'illa.

Art. 193. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 80 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 194. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 3 uts. (PB+2) i 4 uts. (PB+3).
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100%.
4. Profunditat edificable màxima PP: Segons zones indicades als plànols.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
13 m equivalent a PB+3 (4).
Segons zones indicades als plànols.
6. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts/lancats.
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 75% de la façana.
- Vol màxim: 0,50 m.
- Separació mínima mitgera: 0,60 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 195. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre. (Llevat d'aparcament privat).
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	

SUBCLAU 11d

Art. 196. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Pati d'illa.

Art. 197. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 100 m².
2. Façana mínima: 7 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 198. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut. (PB+1) i 2 uts. (PB+2).
2. Ocupació màxima PS: igual a PB amb la possibilitat d'incrementar en 1,50 m. com a màxim a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la sempre que quedi totalment soterrada.
3. Profunditat edificable màxima PB: 12 m i 15 m segons zones indicades als plànols.
4. Profunditat edificable màxima PP: 12 m i 15 m segons zones indicades als plànols.
5. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2+G (3G) (G=golfa).
10 m equivalent a PB+2 (3).
7,10 m equivalent a PB+1 (2).
Segons zones indicades als plànols.
6. Alçada mínima: 6,60 m equivalent a PB+1 (2).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4 m.
10. Cossos sortints: Si oberts (màxim 50% de la façana).
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 1,80 m.
- Vol màxim: 0,30 m (a excepció del C.Riera, que es permetrà fins a 0,50 m.).
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 199. Condicions estètiques de l'edificació

1. Els perímetres dels buits de façana estaran encerclats amb pedra natural de la zona.
2. La fusteria exterior de façana ha de ser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.
3. Les persianes exteriors de façana han d'ésser de fusta envernissada. Queden totalment prohibits altres materials.

120

4. Les baranes de balcons han d'ésser metàl·liques amb perfil·leria massissa i pintades de color negre o similar. Queden totalment prohibits altres materials.
5. Els enluits rústecs i els estucats han de ser de colors terrossos. En cas de façanes pintades aquestes seran igualment de colors terrossos. Queden totalment prohibits altres materials llevat de la pedra natural.

Art. 200. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif./Unif.	PP	
- Usos Secundaris compatibles amb Principal 1		
Aparcament privat (Ap)	PS i PB	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		

121

Bar-Restaurant (Br)
Comercial (Co)
Oficina (Of)
Sanitario-Assistencial (Sa)

En la modalitat de dispensari,
consultori i bressol.

Educatiu (Ed)
Cultural (Cu)
Religiós (Re)
Lleure (Ll)
Esportiu (Es)

- Usos Secundaris industrials compatibles amb

Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a

PS i PB

CAPÍTOL QUART

**EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL
FILERA UNIFAMILIAR (Clau 12)**

Art. 201. Definició

És aquella edificació d'ús unifamiliar que s'estructura en un conjunt al llarg d'un vial mantenint una alineació de façana paral·lela a la del vial i fons edificable definit.

Art. 202. Subclaus

S'estableixen quatre subclaus:

Subclau 12a
Subclau 12b
Subclau 12c
Subclau 12d

SUBCLAU 12a

Art. 203. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Filera unifamiliar.
3. Possibilitat d'adossar simètricament (aparellada) o bé asimètricament creant variants d'espai i façanes.

Art. 204. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: segons parcel·lació aprovada CUT en data 09/10/85.
2. Façana mínima: segons parcel·lació aprovada CUT en data 09/10/85.

Art. 205. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació del carrer de la façana d'accés a l'habitatge 3,00 m mínim i màxim obligatòriament.
3. Ocupació de la zona de reculada:
 - Podrà aparèixer un cos d'edificació en PB ocupant part del jardí davanter, amb l'exclusiva finalitat de formar part del garatge de l'habitatge, d'acord amb les següents determinacions:
 - a) L'ocupació serà fins a l'alineació del carrer obligatòriament.
 - b) L'amplada màxima serà del 50% de la façana.
4. Ocupació màxima PS: igual a PB en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.
5. Profunditat edificable màxima PB: 9,00 m a partir dels 3,00 m de la zona de reculada.
6. Profunditat edificable màxima PP: 9,00 m a partir dels 3,00 m de la zona de reculada.
7. Alçada màxima: 6,00 m equivalent a PB+1 (2).
8. Alçada mínima: 6,00 m equivalent a PB+1 (2).
9. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
10. Alçada mínima lliure PB: 2,60 m en general i 2,10 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
11. Alçada mínima lliure PP: 2,60 m en general i 2,10 segons s'assenyala en el punt anterior.
12. Alçada màxima lliure PB: 2,70 m.
13. Alçada màxima lliure PP: 2,70 m.
14. Cossos sortints PB: No.
15. Cossos sortints PP: Si, oberts/tancats.
 - Vol màxim sobre la zona de reculada: 0,60 m.
 - Vol màxim façana interior: 1,00 m.
 - Separació mínima mitgera: 1,00 m.
16. Pendent màxim de la coberta: 40%

124

17. Coberta edificació: teulada a dues aigües amb carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera i centrat en el cos edificat, inclosos el voladís de PP (mínim 9,00 m i màxim 10,60 m).
18. Coberta garatge: la coberta serà plana, terrassada, practicable i unitària.
19. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer i entre veïns: 2,00 m (0,80 m massís i 1,20 m amb bardissa).
20. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines.

Art. 206. Condicions estètiques de l'edificació

1. Façanes de totxo vist (inclòs la tanca del carrer i el garatge).
2. Coberta de teula àrab.

Art. 207. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
--------------	--------------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Unifamiliar

PB i PP

- Us Preceptiu

Aparcament privat (Ap)

PS i PB

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar dins de l'edificació.

125

SUBCLAU 12b**Art. 208. Tipus d'ordenació**

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Filera unifamiliar.
3. Les edificacions en filera de cada rengle de parcel·les que s'assenyalen als plànols són normatives.
4. El projecte de les edificacions en filera de cada rengle de parcel·les serà unitari.

Art. 209. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: segons parcel·lació aprovada per la Comissió de Govern de l'Ajuntament en data 07.05.90.
2. Façana mínima: 5,80 m.

Art. 210. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Sostre edificable màxim: és el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances. En cap cas serà superior a 1,50 m²/m².
3. Zona de reculada.
 - A l'alineació dels carrers 2,00 m mínim i màxim obligatòriament.
 - A la partió dels veïns d'un rengle de parcel·les diferent 2,00 m mínim i màxim obligatòriament.
4. Ocupació de la zona de reculada:
 - Podrà aparèixer un cos d'edificació en PB ocupant part del jardí davanter, amb l'exclusiva finalitat de formar part del garatge de l'habitatge, d'acord amb les següents determinacions:
 - a) L'ocupació serà fins a l'alineació del carrer obligatòriament.
 - b) L'amplada màxima serà de 3,50 m.
 - c) L'amplada mínima serà de 3,00 m.
 - d) Aniran adossats a la mitgera i aparellats tal com s'indica als plànols.
5. Ocupació màxima PS: igual a PB amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.
6. Profunditat edificable màxima PB: 12 m a partir dels 2,00 m de la zona d'edificació reculada.
7. Profunditat edificable mínima PB: 8,00 m a partir dels 2,00 m de la zona d'edificació reculada.
8. Profunditat edificable màxima PP: 12 m a partir dels 2,00 m de la zona d'edificació reculada.
9. Profunditat edificable mínima PP: 8,00 m a partir dels 2,00 m de la zona d'edificació reculada.
10. Alçada màxima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
11. Alçada reguladora màxima: 5,80 m en el punt mig de cada filera, de manera que l'extrem més desfavorable no superi l'alçada màxima (6,50 m).

126

Tota la filera haurà de tenir el coronament de façana i el nivell de cota de PP al mateix nivell.

12. Alçada mínima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
13. Alçada mínima lliure PS: 2,20 m.
14. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,10 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
15. Alçada mínima lliure PP: 2,50 m en general i 2,10 segons s'assenyala en el punt anterior (14).
16. Alçada màxima lliure PB: 2,70 m.
17. Alçada màxima lliure PP: 2,70 m.
18. Reculades de l'edificació:
 - L'edificació en PB i PP en el que fa referència a les façanes posteriors es podrà reular un màxim de 4,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la profunditat edificable màxima de PB i PP.
 - La reculada per motius compositius en totes les façanes de PB i PP es podrà reular un màxim de 0,50 m amb la limitació de mantenir la línia d'edificació assenyalada als plànols en els 0,45 m adjacents a les mitgeres corresponents.
19. Graonat de l'edificació:
 - El ràfec de les edificacions i tota la coberta tindran la mateixa cota, sempre i quan, degut al pendent del carrer al llarg de la vorera a que dona front la façana d'una filera, no hi hagi diferències de cotes superiors a 1,00 m. En cas contrari, serà obligatori el graonat de l'edificació en els trams que calguin perquè la diferència de les cotes, preses a la vorera davant l'extrem de cada tram, sigui inferior a 1,00 m.
 - El graonat només es realitzarà quan sigui estrictament necessari i sempre amb el mínim nombre d'escales possibles, de manera que, entre cada tall, s'agrupin el màxim nombre d'habitatges, i que cadascun dels trams en que es parteixi la filera contingui el mateix nombre d'habitatges. Si aquesta darrera condició no fos possible, els habitatges es disposaran, en cadascun dels trams, de la manera més uniforme possible.
 - Aquest graonat es produirà a les mitgeres a on no es situïn garatges aparellats, tal com s'indica als plànols. Tanmateix, a cada punt de la façana, l'alçada entre la rasant de la vorera i el ràfec o, si no n'hi ha, de la cota inferior de l'últim forjat, no serà superior a 6,50 m.
20. Façana garatges: La línia definida per la intersecció de la façana del cos de garatge amb el pla de coberta corresponent, tindrà la mateixa cota en una filera sencera d'edificacions o bé, si el pendent del carrer obliga al graonat de l'edificació, en cadascun dels trams en que es parteixi la filera. En cap punt no superarà una alçada, amidada a la vorera on dona front la façana del garatge, de 3,50 m.
21. Cossos sortints PB: No.
22. Cossos sortints PP: Si, oberts només façana interior.
 - Vol màxim: 0,90 m.
 - Separació mínima mitgera: 0,90 m.
 - Alçada màxima barana: 1,10 m comptats des del paviment.
23. Pendent màxim de la coberta: 30%.
24. Coberta edificació: teulada a dues aigües amb carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera, alineat dins d'una mateixa filera d'habitatges. Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins d'un pla de coberta, sempre que es situïn a una distància mínima de 2,50 m, amidada des del pla de façana. Així mateix aquestes obertures de terrats s'hauran de distanciar un mínim de 1,00 m de les corresponents mitgeres adjacents, per tal de no interrompre el carener.

127

25. Vol coberta edificació: la coberta podrà volar 0,50 m més enllà del pla de façana, formant el ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.
26. Coberta garatge: la coberta serà plana, terrassada, practicable i unitària. Alçada màxima de la barana 1,10 m (0,90 m massís, 0,15 m buit i tub de remat de Ø 50 mm).
27. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer i entre veïns al jardí: 0,90 m massissa amidada des de la vorera. Optativament podrà complementar-se amb un tancament lleuger, tipus reixa o filat, fins una alçada total màxima d'1,80 m.
28. Alçada màxima de la tanca del garatge-soterrani: 1,50 metres.
29. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines.

Art. 211. Condicions estètiques de l'edificació

1. Acabats de façana:
 - L'acabat de les quatre façanes de tota la filera serà d'obra vista a base de peces ceràmiques de 5 cm de gruix, de la gama de colors naturals.
 - La textura i el color de la peça ceràmica serà la mateixa per a tota la filera.
 - La caixa de persiana, si n'hi ha, no es marcarà en cap cas en façana mitjançant un canvi de material, sinó que es mantindrà la textura i el color del pla.
2. Tota paret mitgera que per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi total o parcialment al descobert, es tractarà com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals.
3. La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica amb passamans de 5x50 mm verticals emmarcats fins una alçada de 0,60 m, el remat de la porta a 0,90 m d'alçada, serà de tub metàl·lic Ø 50 mm.
4. El color de la fusteria exterior, les persianes, els baixants de coberta, les portes metàl·liques, els passamans i altres elements metàl·lics serà blanc.
5. La teula de la coberta serà ceràmica i de color rogenc.
6. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Art. 212. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal 1 Habitatge (Hb) Unifamiliar	PB i PP
- Us Preceptiu Aparcament privat (Ap) Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar dins de l'edificació.	PS i PB

SUBCLAU 12c

Art. 213. Tipus d'ordenació

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Filera unifamiliar.

Art. 214. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 150 m².
2. Façana mínima: 6,00 m.

Art. 215. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 4,00 m mínim i màxim obligatòriament.
3. Ocupació màxima PS: igual a PB, amb la possibilitat d'incrementar en 1,50 m com a màxim a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la sempre que quedi totalment soterrada.
4. Profunditat edificable màxima PB: 12,00 m a partir dels 4,00 m de la zona de reculada.
5. Profunditat edificable màxima PP: 12,00 m a partir dels 4,00 m de la zona d'edificació reculada.
6. Alçada màxima: 9,00 m equivalent a PB+2 (3).
7. Alçada mínima: 6,00 m equivalent a PB+1 (2).
8. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
9. Alçada mínima lliure PB: 2,60 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol altra peça dels habitatges.
10. Alçada mínima lliure PP: 2,60 m en general i 2,20 segons s'assenyala en el punt anterior (9).
11. Alçada màxima lliure PB: 2,90 m.
12. Alçada màxima lliure PP: 2,85 m.
13. Cossos sortints PB: No.
14. Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Vol màxim sobre la zona de reculada: 1,00 m.
 - Vol màxim façana interior: 1,00 m.
 - Separació mínima mitgera: 1,00 m.
15. Pendent màxim i mínim de la coberta: 30%.
16. Coberta edificació: teulada a dues aigües amb carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera i centrat en el cos edificat, inclosos el voladís de PP (mínim 12,00 m i màxim 14,00 m).
17. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer i entre veïns al jardí: 0,90 m massissa amidada des de la vorera. Optativament podrà complementar-se amb un tancament lleuger, tipus reixa o filat, fins una alçada total màxima d'1,80 m.
18. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines.

Art. 216. Condicions estètiques de l'edificació

1. Façanes de totxo vist rogenc (inclòs la tanca del carrer).
2. Coberta de teula de ceràmica de color rogenc.
3. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Art. 217. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal 1	
Habitatge (Hb) Unifamiliar	PB i PP
- Us Preceptiu	
Aparcament privat (Ap)	PS i PB

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar dins de l'edificació.

Art. 217 bis. Subclau 12d

(MOD. PUNTUAL PGOU 26 – ACORD CUT 05/03/2003 – DOGC 23/07/2003)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Edificació segons alineació de vial.
- 1.2 Filera unifamiliar.
- 1.3 El projecte de les edificacions en filera de cada rengle de parcel·les serà unitari.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 Superfície mínima: 75 m².
- 2.2 Façana mínima: 5,60 m.
- 2.3 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima o fracció: 1 ut.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Zona de reculada: Alineació obligatòria a vials.
 - 3.2 Ocupació màxima PS: igual a PB, amb la possibilitat d'incrementar en 1,50 m com a màxim a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la sempre que quedi totalment soterrada.
 - 3.3 Profunditat edificable màxima en PB i PP: les assenyalades als plànols.
 - 3.4 Alçada màxima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
 - 3.5 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
 - 3.6 Alçada mínima lliure PB i PP: 2,60 m.
 - 3.7 Cossos sortints PB: No
 - 3.8 Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - 3.9
 - Vol màxim sobre vial: 0,60 m.
 - Vol màxim façana interior: 0,90 m.
 - Separació mínima mitgera: 0,90 m.
 - 3.9
 - 3.10 Pendent màxim i mínim de la coberta: 30%.
 - 3.10 Alçada i tipus de tanca:
 - Alçada màxima de la tanca (separació del carrer, zona verda i entre veïns) de 0,90 m massissa, amidada des de la vorera.
 - Optativament podrà complementar-se amb un tancament lleuger, tipus reixa o filat, fins una alçada total màxima d'1,80 m.
 - 3.11 Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines.
- S'haurà de redactar un Avantprojecte o Projecte Bàsic unitari com a mínim per a cada filera completa d'habitatges, que haurà d'incloure el tractament dels espais lliures d'edificació, tractament de façana dels testers de les fileres i de les mitgeres que donin als espais no edificables.

4. **Condicions d'ús**

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
--------------	--------------

- **Us Principal 1**

Habitatge (Hb) Unifamiliar PB i PP

- **Us Preceptiu**

Aparcament privat (Ap) PS i PB

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar dins de l'edificació.

132

CAPÍTOL CINQUÈ

EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR (Clau 13)

Art. 218. Definició

És aquella edificació d'ús plurifamiliar que s'estructura sobre la parcel·la de forma aïllada, definida per paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes a l'alineació o alineacions de vials i partions amb finques veïnes.

Art. 219. Subclaus

S'estableixen sis subclaus:

Subclau 13a

Subclau 13b

Subclau 13c

Subclau 13d

Subclau 13e

Subclau 13f

133

SUBCLAU 13a**Art. 220. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.
2. Plurifamiliar.

Art. 221. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 1.000 m².
2. Façana mínima: 25,00 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 222. Condicions de l'edificació

(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT 18/03/1997 – DOGC 05/11/1997)

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 17 uts.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 5,00 m.
3. Ocupació màxima PS: **60%**. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 2 d'aquest article, és a dir, 4 m a l'alineació de vial i 2,5 m a altres partions.
4. Ocupació màxima PB: **40%** fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: **25%** (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints).
L'edificabilitat neta màxima sobre rasant és d'1,5 m²st/m²sol.
5. Alçada màxima: **20,00 m** equivalent a PB+5 (6).
6. Alçada mínima: 13,00 m equivalent a PB+3 (4).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
9. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
10. Longitud màxima edifici: Lliure PB i 50 m PP
11. Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
12. Cossos sortints PB: No.
13. Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
14. Pendent màxim de la coberta: 30%.
15. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 223. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap) PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 100 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació

Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos

SUBCLAU 13b

Art. 224. Tipus d'ordenació

1. Edificació aïllada.
2. Plurifamiliar.

Art. 225. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 2.000 m².
2. Façana mínima: 30,00 m.

Art. 226. Condicions de l'edificació

(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT 18/03/1997 – DOGC 05/11/1997)

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 27 uts.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 8,00 m.
3. Ocupació màxima PS: **60%**. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 2 d'aquest article, és a dir, 4 m a límits de parcel·la.
4. Ocupació màxima PB: **40%** fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: **25%** (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints).
L'edificabilitat neta màxima sobre rasant per a cadascuna de les dues alçades màximes presents en aquesta subclau és de:
 - PB+4 = **1,25** m²st/m²sòl
 - PB+5 = **1,50** m²st/m²sòl
5. Alçada màxima: **20,00 m** equivalent a PB+5 (6).
17,00 m equivalent a PB+4 (5).
Segons zones indicades als plànols.
6. Alçada mínima: 13,00 m equivalent a PB+3 (4).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
9. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
10. Longitud màxima edifici: Lliure PB i 50 m. PP
11. Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
12. Cossos sortints PB: No.
13. Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
14. Pendent màxim de la coberta: 30%.
15. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.
16. En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/1988 de Costes.

Art. 227. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la complerta adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Activitats de serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		

138

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap) PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació

Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos

139

SUBCLAU 13c

Art. 228. Tipus d'ordenació

1. Edificació aïllada.
2. Plurifamiliar.

Art. 229. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 4.000 m².
2. Façana mínima: 50,00 m.

Art. 230. Condicions de l'edificació

(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT 18/03/1997 – DOGC 05/11/1997)

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 54 uts.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 8,00 m.
3. Ocupació màxima PS: **60%**. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 2 d'aquest article, és a dir, 4 m a límits de parcel·la.
4. Ocupació màxima PB: **40%** fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: **25%** (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints).
L'edificabilitat neta màxima sobre rasant és de **1,25 m²st/m²sòl**.
5. Alçada màxima: **17,00 m** equivalent a PB+4 (5).
6. Alçada mínima: 13,00 m equivalent a PB+3 (4).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
9. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
10. Longitud màxima edifici: Lliure PB i 50 m PP.
11. Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
12. Cossos sortints PB: No.
13. Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
14. Pendent màxim de la coberta: 30%.
15. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 231. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.

- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar

PB i PP

PB-1

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1

Bar-Restaurant (Br)

PB i PP1

PP1-2

Comercial (Co)

PB i PP1

PP1-2

Oficina (Of)

PB i PP

Sanitario-Assistencial (Sa)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Educatiu (Ed)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Cultural (Cu)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Religiós (Re)

PB i PP

PP-3

Lleure (Ll)

PB i PP

PP-3

Esportiu (Es)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Administratiu (Ad)

PB i PP

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1

Industrial (In) Categoria 1a

PS i PB

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)

PB i PP

PB-1,PP-3

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of)

Sanitario-Assistencial (Sa)

En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.

Educatiu (Ed)

Cultural (Cu)

Religiós (Re)

Lleure (Ll)

Esportiu (Es)

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a

PS i PB

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació. Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos

SUBCLAU 13d**Art. 232. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.
2. Plurifamiliar.

Art. 233. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 1.200 m².
2. Façana mínima: 35 m.

Art. 234. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 8 uts.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 5 m.
 - A altres partions 5 m.
3. Ocupació màxima PS: igual a PB
4. Ocupació màxima PB: 25% (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints de PP).
5. Alçada màxima: 9,00 m equivalent a PB+2 (3).
6. Alçada mínima: 9,00 m equivalent a PB+2 (3).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,80 m.
9. Longitud màxima edifici: 30 m.
10. Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
11. Cossos sortints PB: No.
12. Cossos sortints PP: Sí, oberts.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
13. Pendent màxima de la coberta: 30%.
14. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 235. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
--------------	--------------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar PP

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap) PS

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Art. 235 bis-1. Subclau 13e (UA.PI-2)

(MOD. PUNTUAL PGOU 16 – ACORD CUT 21/12/2000 – DOGC 25/04/2001 - 19/05/2006)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Edificació aïllada.
- 1.2 Plurifamiliar.

2. Condicions de parcel·la

- 2.1 Superfície mínima: 2.000 m².
- 2.2 Façana mínima: 30 m.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 34 uts.
- 3.2 Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 8,00 m.
- 3.3 Ocupació màxima PS: 60%. en aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 2 d'aquest article, és a dir, 4 m a límits de parcel·la. Ocupació màxima PB: 40% fora de la zona de reculada. Ocupació màxima PP: 32% (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints). L'edificabilitat neta màxima sobre rasant és de: 1,52 m²st/m²sòl.
- 3.4 Alçada màxima: 17,00 m equivalent a PB + 4 (5).
- 3.5 Alçada mínima: 13,00 m equivalent a PB + 3 (4).
- 3.6 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
- 3.7 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
- 3.8 Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
- 3.9 Longitud màxima edifici: Lliure PB i 50 m PP.
- 3.10 Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
- 3.11 Cossos sortints PB: No.
- 3.12 Cossos sortints PP: Sí, oberts.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
- 3.13 Pendent màxim de la coberta: 30%.
- 3.14 Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

4. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Li)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1,PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Li)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS i PB	
En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50m ² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.		
En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.		
Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.		

144

Art. 235 bis-2 Subclau 13f (UA.PI-3)
(MOD. PUNTUAL PGOU 16 – ACORD CUT 21/12/2000 – DOGC 25/04/2001 - 19/05/2006)

- 1. Tipus d'ordenació**
 - 1.1 Edificació aïllada.
 - 1.2 Plurifamiliar.
- 2. Condicions de parcel·la**
 1. Superfície mínima: 2.000 m².
 2. Façana mínima: 30,00 m.
- 3. Condicions de l'edificació**
 - 3.1 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 30 uts.
 - 3.2 Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 8,00 m.
 - 3.3 Ocupació màxima PS: 60%. en aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 2 d'aquest article, és a dir, 4 m a límits de parcel·la.
Ocupació màxima PB: 40% fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: 27% (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints).
L'edificabilitat neta màxima sobre rasant és de: 1.32 m²st/m²sòl.
 - 3.4 Alçada màxima: 17,00 m equivalent a PB + 4 (5).
 - 3.5 Alçada mínima: 13,00 m equivalent a PB + 3 (4).
 - 3.6 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
 - 3.7 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
 - 3.8 Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
 - 3.9 Longitud màxima edifici: Lliure PB i 50 m PP.
 - 3.10 Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
 - 3.11 Cossos sortints PB: No.
 - 3.12 Cossos sortints PP: Si, oberts.
- Màxim 5% d'ocupació projecció PB.
- Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada.
 - 3.13 Pendent màxim de la coberta: 30%.
 - 3.14 Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.
- 4. Condicions d'ús.**
 - Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
 - Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
 - Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

145

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1,PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS i PB	
En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50m ² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.		
En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.		
Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.		
CAPÍTOL SISÈ		

EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (Clau 14)

Art. 236. Definició

És aquella edificació d'ús unifamiliar que s'estructura sobre la parcel·la de forma aïllada, definida per paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes a l'alineació o alineacions de vial i partions amb finques veïnes.

Art. 237. Subclaus

S'estableixen tres subclaus:

Subclau 14a
Subclau 14b
Subclau 14c

SUBCLAU 14a

Art. 238. Tipus d'ordenació

1. Edificació aïllada.
2. Unifamiliar.

Art. 239. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 2.000 m²
2. Façana mínima: 25,00 m.

Art. 240. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Coeficient d'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,20 m²st/m²sòl.
3. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 8,00 m.
 - A altres partions 8,00 m.
4. Ocupació màxima PS: projecció de l'edificació de PB a excepció de la rampa d'accés que serà descoberta.
5. Ocupació màxima PB: 15%.
6. Alçada màxima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
7. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
8. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
9. Alçada mínima lliure PB i PP: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
10. Cossos sortints PP: Si, oberts/tancats.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada i dins de l'ocupació màxima (10%).
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer i entre veïns al jardí: 1,00 m massissa amidada des de la vorera. Optativament podrà complementar-se amb bardissa, fins una alçada total màxima d'1,80 m.
13. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es permetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 1% i piscines o instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 241. Condicions estètiques de l'edificació

1. La teula de la coberta serà ceràmica i de color rogenc.
2. No s'admetran gelosies ceràmiques i de formigó.

Art. 242. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Ús Principal 1 Habitatge (Hb) Unifamiliar	PB i PP
- Ús Preceptiu Aparcament (Ap)	

Serà obligatòria la dotació de dues places d'aparcament per habitatge, cobertes (PB o PS) o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

SUBCLAU 14b**Art. 243. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.
2. Unifamiliar.
3. Possibilitat d'aparellament amb projecte unitari.

Art. 244. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 300 m².
2. Façana mínima: segons parcel·lació aprovada per la Comissió de Govern de l'Ajuntament en data 07.05.90.

Art. 245. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Coeficient d'edificabilitat màxim sobre parcel·la neta: 0,70 m²st/m²sòl.
3. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 3,00 m.
 - A altres partions 3,00 m amb l'excepció on es situï l'edifici aparellat si és el cas.
4. Ocupació màxima PS: igual a PB.
5. Ocupació màxima PB: 35%.
6. Alçada màxima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
7. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
8. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
9. Alçada mínima lliure PB i PP: 2,50 m en general i 2,20 m en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
10. Cossos sortints PB: No.
11. Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Vol màxim: 0,90 m.
 - Separació mínima mitgera si és el cas: 0,90 m.
12. Pendent màxim de la coberta: 30%.
13. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer: 0,90 m massissa amidada des de la vorera (a la mitgera si és el cas). Optativament podrà complementar-se amb material calat, reixa, filat i vegetació, fins una alçada total màxima d'1,80 m.
14. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 246. Condicions estètiques de l'edificació

1. La teula de la coberta serà ceràmica i de color rogenc.
2. No s'admetran gelosies ceràmiques i de formigó.

Art. 247. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
--------------	--------------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Unifamiliar

PB i PP

- Usos Secundaris compatibles amb Principal

Oficina (Of) solament despatxos professionals

PB

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta (PB o PS) o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

SUBCLAU 14c

Art. 248. Tipus d'ordenació

1. Edificació aïllada.
2. Unifamiliar.
3. Possibilitat d'aparellament amb projecte unitari.

Art. 250. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 450 m².
2. Façana mínima: 18,00 m.

Art. 251. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers 4,00 m.
 - A altres partions 4,00 m amb l'excepció on es situï l'edifici aparellat si és el cas.
3. Ocupació màxima PS: igual a PB.
4. Ocupació màxima PB: 30%.
5. Alçada màxima: 6,50 m equivalent a PB+1 (2).
6. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB i PP: 2,50 m en general i 2,20 m en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
9. Cossos sortints PP: Si, oberts/tancats.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada i dins de l'ocupació màxima (30%).
10. Pendent màxim de la coberta: 30%.
11. Alçada màxima de la tanca sobre el carrer i entre veïns al jardí: 1,00 m massissa amidada des de la vorera (a la mitgera si és el cas). Optativament podrà complementar-se amb bardissa, fins una alçada total màxima d'1,80 m. La tanca de façana al carrer serà obligatòriament de paredat.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es permetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 1% i piscines o instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 252. Condicions estètiques de l'edificació

1. La teula de la coberta serà ceràmica i de color rogenc.
2. No s'admetran gelosies ceràmiques i de formigó.

Art. 253. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal Habitatge (Hb) Unifamiliar	PB i PP
- Us Preceptiu Aparcament (Ap)	

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta (PB o PS) o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

CAPÍTOL SETÈ**EDIFICACIÓ AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA (Clau 15)****Art. 254. Definició**

És aquella edificació que s'estructura sobre la parcel·la de forma prèviament fixada i definida en els plànols d'ordenació, on s'especifiquen les condicions prèvies de la seva ordenació.

Art. 255. Subclaus

S'estableixen quinze subclaus:

Subclau 15a
Subclau 15b
Subclau 15c
Subclau 15d
Subclau 15e
Subclau 15f
Subclau 15g
Subclau 15h
Subclau 15i
Subclau 15j
Subclau 15k
Subclau 15L
Subclau 15m
Subclau 15n
Subclau 15p

154

SUBCLAU 15a**Art. 256. Tipus d'ordenació**

1. Ordenació específica.
2. Edificació aïllada amb possibilitat d'edificació segons alineació de vial.

Art. 257. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 300 m².
2. Façana mínima: 10,00 m.
3. Quedaran dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió-Adaptació. Les parcel·les inferiors a 150 m² no seran edificables.

Art. 258. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 ut.
2. Zona de reculada:
 - Edificació aïllada:
 - a) A l'alineació dels carrers 3,00 m.
 - b) A altres partions 2,00 m.
 - Edificació aïllada amb alineació de vial:
 - a) A altres partions 2,00 m.
3. Ocupació màxima PS: 40% igual projecció PB.
4. Ocupació màxima PB: 40%.
5. Alçada màxima: 7,10 m equivalent a PB+1 (2).
6. Alçada mínima: 2,80 m equivalent a PB (1).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.
9. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
10. Cossos sortints:
 - Edificació aïllada: Si oberts dins de la zona de reculada.
 - Edificació aïllada amb alineació de vial: Si, oberts.
 - a) Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
 - b) Vol màxim: 0,60 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 259. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.

155

- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.

- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurif. / Unif.	PB i PP	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació o a l'aire lliure dins de l'àmbit del sòl privat.

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació o a l'aire lliure dins de l'àmbit del sòl privat.

SUBCLAU 15b**Art. 260. Tipus d'ordenació**

1. Ordenació específica.
2. Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa.
3. La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 261. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 250 m².
2. Façana mínima: 10,00 m.

Art. 262. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges de l'illa: 48 uts.
2. Ocupació màxima PS: 100%.
3. Ocupació màxima PB: 100% llevat de porxos indicats als plànols.
4. Profunditat edificable màxima PP: Segons indicacions indicades als plànols.
5. Alçada màxima: 16 m equivalent a PB+4 (5)
6. Alçada mínima: 16 m equivalent a PB+4 (5)
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada lliure PB: 4,00 m.
9. Cossos sortints: No.
10. Pendent màxim de la coberta: 30%.

Art. 263. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PP	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	

158

Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb**Principal 1**

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
--------------	---------	------

- Usos Secundaris públics compatibles amb**Principal 2**

Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		

- Usos Secundaris industrials compatibles amb**Principal 2**

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB
------------------------------	---------

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)	PS i PB
En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.	

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.

159

SUBCLAU 15c

Art. 264. Tipus d'ordenació

1. Ordenació específica.
2. Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa obert.
3. La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 265. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 3.000 m².
2. Façana mínima: 40,00 m.

Art. 266. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 38 uts.
2. Profunditat edificable màxima PS: 15 m.
3. Profunditat edificable PB i PP: 12 m.
4. Alçada màxima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
5. Alçada mínima: 10 m equivalent a PB+2 (3).
6. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
7. Alçada lliure PB: 3,50 m.
8. Cossos sortints: Si oberts
 - Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
 - Longitud màxima: 50% de la façana.
 - Vol màxim: 1,00 m.
 - Separació mínima mitgera: 1,00 m.
9. Pendent màxim de la coberta: 30%.
10. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 267. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1 Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PP	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1 Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2

160

Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb

Principal 1

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
--------------	---------	------

- Usos Secundaris públics compatibles amb

Principal 2

Bar-Restaurant (Br)	
Comercial (Co)	
Oficina (Of)	
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.
Educatiu (Ed)	
Cultural (Cu)	
Religiós (Re)	
Lleure (Ll)	
Esportiu (Es)	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb

Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB
------------------------------	---------

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)	PS i PB
En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.	

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

161

SUBCLAU 15d**Art. 268. Tipus d'ordenació**

1. Ordenació específica.
2. Edificació segons alineació de vial.
3. La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 269. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 1.000 m².
2. Façana mínima: 50,00 m.

Art. 270. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 19 uts.
2. Ocupació màxima PS: 100% del sòl destinat a ús privat per a l'edificació.
3. Profunditat edificable PB i PP: 12 m.
Aquesta profunditat es podrà augmentar fins a 15 m sempre i quan no s'ultrapassi l'aprofitament màxim, i la proposta s'ordeni mitjançant Estudi de Detall per a la total illa.
4. Alçada màxima: 16 m equivalent a PB+4 (5).
5. Alçada mínima: 16 m equivalent a PB+4 (5).
6. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
7. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
8. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
9. Cossos sortints: Si oberts.
- Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
- Longitud màxima: 50% de la façana.
- Vol màxim: 1,00 m.
- Separació mínima mitgera: 1,00 m.
10. Pendent màxim de la coberta: 30%
11. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 271. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la complerta adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

162

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar PP

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1

Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho) PB i PP PP-3

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

Bar-Restaurant (Br)	
Comercial (Co)	
Oficina (Of)	
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.
Educatiu (Ed)	
Cultural (Cu)	
Religiós (Re)	
Lleure (Ll)	
Esportiu (Es)	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2

Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap) PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.

163

SUBCLAU 15e

Art. 272. Tipus d'ordenació

1. Ordenació específica.
2. Edificació segons alineació de vial.
3. La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 273. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 800 m².
2. Façana mínima: 40,00 m.

Art. 274. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: Serà el que resulti de dividir l'aprofitament de les plantes destinades a habitatge per 100 m².
2. Zona de reculada: segons plànols.
3. Ocupació màxima PS: 50% del sòl destinat a ús privat per a l'edificació.
4. Profunditat edificable PB i PP: 12 m.
5. Alçada màxima: 12,50 m equivalent a PB+3 (4).
6. Alçada mínima: 12,50 m equivalent a PB+3 (4).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 2,80 m.
10. Cossos sortints: Si oberts
 - Longitud màxima: 50% de la façana.
 - Vol màxim: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 275. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

164

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
------------------------------	---------	------

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
--------------	---------	------

- Usos Secundaris públics compatibles amb

Principal 2

Bar-Restaurant (Br)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.
Comercial (Co)	
Oficina (Of)	
Sanitario-Assistencial (Sa)	
Educatiu (Ed)	
Cultural (Cu)	
Religiós (Re)	
Lleure (Ll)	
Esportiu (Es)	

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)	PS
-----------------	----

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.

165

SUBCLAU 15f**Art. 276. Tipus d'ordenació**

1. Ordenació específica.
2. Edificació segons alineació de vial.
3. La disposició de l'edificació grafiada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 277. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 1.000 m²
2. Façana mínima: 50,00 m.

Art. 278. Condicions de l'edificació

1. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: Serà el que resulti de dividir l'aprofitament de les plantes destinades a habitatge per 100 m².
2. Zona de reculada: segons plànols
3. Ocupació màxima PS: 50% del sòl destinat a ús privat per a l'edificació.
4. Profunditat edificable PB i PP:
 - AVINGUDA Ramon d'Oizina: 12 m.
 - CARRER Galceran de Pinós: 12 m.
5. Alçada màxima: 16 m equivalent a PB+4 (5).
6. Alçada mínima: 16 m equivalent a PB+4 (5).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,50 m.
9. Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
10. Cossos sortints: Si oberts.
 - Alçada mínima lliure sobre rasant vorera: 3,50 m.
 - Longitud màxima: 50% de la façana.
 - Vol màxim: 1,00 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 279. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar

PP

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1

Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)

PB i PP

PP-3

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Ll)		
Esportiu (Es)		

- Usos Secundaris industrials compatibles amb**Principal 2**

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB
------------------------------	---------

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hoteler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.

SUBCLAU 15g

Art. 280. Tipus d'ordenació

1. Ordenació específica.
2. Edificació en bloc lineal.
3. La disposició de l'edificació grafiada als plànols té caràcter normatiu.
4. S'haurà de fer un projecte unitari d'edificació per a tot el bloc sencer, amb la finalitat de regular la unitat compositiva i la seva adaptació al terreny.

Art. 281. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: segons parcel·lació aprovada per la Comissió de Govern de l'Ajuntament en data 07/05/90.
2. Façana mínima: segons parcel·lació aprovada per la Comissió de Govern de l'Ajuntament en data 07/05/90.

Art. 282. Condicions de l'edificació

1. Zona de reculada:
 - Al límit oest: 4,00 m.
 - Al límit est: (espai públic) solament PP: 4,00 m.
2. Profunditat edificable PS: 16 m a comptar des del límit est de la propietat amb l'espai públic.
L'accés es podrà efectuar a través d'una rampa, en règim comunitari dins de la zona de reculada.
3. Profunditat edificable PB: 16 m a comptar des del límit est de la propietat amb l'espai públic.
4. Profunditat edificable PP: 12 m a comptar des de la zona de reculada.
5. Alçada màxima: 10,50 m equivalent a PB+2 (3).
6. Alçada mínima: 10,50 m equivalent a PB+2 (3).
7. Alçada mínima lliure PS: 2,20 m.
8. Alçada mínima lliure PB: 3,00 m.
9. Cossos sortints: Si oberts a la façana posterior (límit oest).
 - Longitud màxima: 100% de la façana.
 - Vol màxim: 0,50 m.
10. Vol màxim del ràfec: 0,30 m.
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Coberta edificació: teulada a dues aigües amb carener paral·lel als límits est i oest de la propietat.
13. Accessos: l'accés als habitatges s'efectuarà únicament pels dos extrems del bloc.
La zona de contacte immediat tindrà un tractament superficial adient per garantir el futur desenvolupament de l'activitat comercial prevista, en el cas que la planta baixa es destini a l'ús comercial.

168

Art. 283. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PP	
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (LI)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Us Preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS	
En cas d'ús principal habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.		

169

SUBCLAU 15h**Art. 284. Tipus d'ordenació**

1. Ordenació específica.
2. Edificació aïllada.
3. L'àrea de sòl ocupable per l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

Art. 285. Condicions de la parcel·la

1. Es mantindran les parcel·les indicades als plànols o qualsevol agrupació entre elles, considerades com parcel·les completes.
2. La modificació de les parcel·les, en el seu cas, haurà de realitzar-se mitjançant Estudi de Detall que comporti la redefinició de l'edificació. En aquest cas la parcel·la mínima serà de 4.000 m².

Art. 286. Condicions de l'edificació

(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT 18/03/1997 – DOGC 05/11/1997)

1. Coeficient d'edificabilitat màxim sobre parcel·la neta: 0,8 m²st/m²sòl.
2. Nombre màxim d'habitatges per cada 1.000 m² de parcel·la neta: 12 uts.
3. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers: 8 m.
 - A altres partions: 8 m.
4. Ocupació màxima PS: **60%**. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 3 d'aquest article. La rampa d'accés a la planta soterrani es podrà situar en zona de reculada sempre que sigui descoberta.
5. Ocupació màxima PB: **40%** fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: **20%** dins de l'àrea indicada als plànols (més un 5% màxim de projecció dels cossos sortints).
6. Alçada màxima: **17,00 m** equivalent a PB+4 (5).
7. Alçada mínima: 16,00 m equivalent a PB+4 (5).
8. Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
9. Alçada mínima lliure PB:
 - Us hotel·ler: 3,50 m.
 - Us habitatge: 2,50 m.
10. Cossos sortints: Si oberts/tancats.
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure fora de la zona de reculada i dins de l'ocupació màxima (20%).
11. Pendent màxim de la coberta: 30%.
12. Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

Art. 287. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.

170

- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Li)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2		
Hotel·ler (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		
Cultural (Cu)		
Religiós (Re)		
Lleure (Li)		
Esportiu (Es)		
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS i PB	

171

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 100 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.

L'accés de vehicles en tots els casos només es portarà a terme des dels carrers Camí del Racó i Muntanyals.

Art. 287 bis-1. Subclau 151
Determinacions de les condicions d'edificació de la Subclau 151 d'aplicació a l'àmbit del PERI
(MOD. PUNTUAL PGOU 6 – ACORD CUT 11/03/1998 – DOGC 09/07/1998)

- 1. Tipus d'ordenació**
 - 1.1 Ordenació específica.
 - 1.2 Edificació aïllada plurifamiliar.
 - 1.3 L'àrea de sòl ocupable per l'edificació és la indicada al plànol número 4 del PERI, té caràcter normatiu.
- 2. Condicions de la parcel·la**
 - 2.1 Superfície mínima: 3.000 m².
 - 2.2 Façana mínima: 40,00 m.
- 3. Condicions de l'edificació**
 - 3.1 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 38 uts.
 - 3.2 Zona de reculada: 5,00 m a l'alineació de carrers.
 - 3.3 Ocupació màxima PS: 2.970 m² (fora de la zona de reculada).
 - 3.4 Ocupació màxima PB en edifici 1: 908 m².
Ocupació màxima PB en edifici 2: 1.008 m².
 - 3.5 Edificabilitat màxima sobre rasant edifici 1: 3.410 m².
Edificabilitat màxima sobre rasant edifici 2: 3.880 m².
 - 3.6 Alçada màxima: **13,00 m** equivalent a PB+3 (4).
 - 3.7 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
 - 3.8 Alçada lliure PB: 3,50 m si és local i 2,50 m si l'ús és d'habitatge o similar.
 - 3.9 Cossos sortints: SI oberts en PP.
 - Alçada mínima sobre rasant: 3,50 m.
 - Màxim 5% d'ocupació i fora de la zona de reculada.
 - 3.10. Pendent màxim de la coberta: 30%.
 - 3.11. En el sòl verd privat es prohibeix qualsevol tipus d'edificació sobre rasant, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície i l'accés i rampa a la planta soterrani, al servei de la propietat de la finca.
- 4. Condicions d'ús**
 - Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
 - Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
 - Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
--------------	--------------	----------

- Us Principal 1

Habitatge (Hb) Plurifamiliar

En edifici 1

PP

En edifici 2

PB i PP

- Usos Secundaris públics compatibles amb**Principal 1**

Bar-Restaurant (Br)

PB i PP1

PP1-2

Comercial (Co)

PB i PP1

PP1-2

Oficina (Of)

PB i PP

Magatzem (Ma)

PB i PP

PP-3

Activitats de Serveis (Ac)

PB

Sanitario-Assistencial (Sa)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Educatiu (Ed)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Cultural (Cu)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Religiós (Re)

PB i PP

PP-3

Lleure (Ll)

PB i PP

PP-3

Esportiu (Es)

PB,PP1 i PP

PP1-2,PP-3

Administratiu (Ad)

PB i PP

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)

PB i PP

PP-3

- Usos Secundaris públics compatibles amb**Principal 2**

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of)

Sanitario-Assistencial (Sa)

En la modalitat de dispensari,
consultori i bressol.

Educatiu (Ed)

Cultural (Cu)

Religiós (Re)

Lleure (Ll)

Esportiu (Es)

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

Art. 287 bis-2 SUBCLAU 15j (UA.PI-6)

(MOD. PUNTUAL PGOU 15 – ACORD CUT 07/02/2001 – DOGC 28/05/2001)

1. Tipus d'ordenació

1.1 Ordenació específica.

1.2 Edificació aïllada.

2. Condicions de la parcel·la

2.1 Es mantindran les parcel·les indicades als plànols o qualsevol agrupació entre elles, considerades com parcel·les completes.

2.2 Superfícies:

- Parcel·la I 5.663 m².

- Parcel·la II 4.870 m².

- Parcel·la III 4.953 m².

- Parcel·la IV 6.113 m².

2.3 La modificació de les parcel·les, en el seu cas, haurà de realitzar-se mitjançant Estudi de detall que comporti la redefinició de l'edificació. En aquest cas la parcel·la mínima serà de 2.000 m², amb façana mínima de 30 m, per a l'ús d'habitatge. La parcel·la IV (ús hotel·ler) es considera parcel·la mínima.

3. Condicions de l'edificació

3.1 Edificabilitat màxima:

- Parcel·la I 8.000 m²st/m²sòl

- Parcel·la II 6.992 m²st/m²sòl

- Parcel·la III 8.000 m²st/m²sòl

- Parcel·la IV 8.500 m²st/m²sòl

3.2 Nombre màxim d'habitatges:

- Parcel·la I 115

- Parcel·la II 97

- Parcel·la III 120

- Parcel·la IV ús hotel·ler

3.3 Zona de reculada:

- A l'alineació dels carrers 8 m.

- A altres partions 5 m.

3.4 Ocupació màxima PS: **60%**. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat les zones de reculada, és a dir, 4 m a límits de parcel·la i 2,5 m a altres partions.3.5 Ocupació màxima PB: **40%** fora de la zona de reculada.3.6 Ocupació màxima PP: **35%** (més un 5% màxim –sobre la parcel·la- de projecció dels cossos sortints oberts, fora de la zona de reculada).3.7 Alçada màxima: **17,00 m** equivalent a PB+4 (5).

3.8 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.

3.9 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m en general i 2,20 m en corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície qualsevol d'altra peça dels habitatges.

En ús hotel·ler: alçada mínima PB: 3,50 m.

- 3.10 Longitud màxima edifici:
- Ús habitatge: Lliure PB i 50 m PP.
- Ús hotel: En PP es podran unir dos cossos de 50 m amb un cos retirat d'ambdues façanes i acabat vidrat, de 10x10 m.
- 3.11 Separació mínima entre edificis: 10 m (inclòs cossos sortints).
- 3.12 Cossos sortints PB: No.
- 3.13 Cossos sortints PP: Si, oberts.
- Ocupació màxima: 5% superfície de la parcel·la.
- Longitud màxima i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada.
- 3.14 Espais lliures d'edificació: seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.
- 3.15 En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 2/88 de Costes.

4. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

PARCEL·LES I, II i III

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (LI)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1		
Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3
- Us Principal 2		
Hotel (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3

176

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

- Bar-Restaurant (Br)
Comercial (Co)
Oficina (Of)
Sanitario-Assistencial (Sa)
Educatiu (Ed)
Cultural (Cu)
Religiós (Re)
Lleure (LI)
Esportiu (Es)
- En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.

- Usos secundaris industrials compatibles amb Principal 2

- Industrial (In) Categoria 1a PS i PB

PARCEL·LA IV

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us exclusiu		
Hotel (Ho), amb la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús		
Es permet l'Ús Comercial i de Bar-Restaurant en PB sempre que sigui compatible amb l'ús exclusiu hotel i formi part del mateix complex.		

TOTES LES PARCEL·LES

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Ús Preceptiu		
Aparcament (Ap)	PS i PB	
En cas d'ús habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.		
En cas d'ús hotel (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hoteleres a situar dins de l'edificació.		
Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos		

177

Art. 287 bis-3 Subclau 15k

(PERI 18 – ACORD CUT 05/04/2001 – DOGC 22/06/2001)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Ordenació específica, edificació aïllada plurifamiliar.
 1.2 La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 Superfície mínima: 800 m².
 2.2 Façana mínima: 40,00 m.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: el que resulti de dividir l'aprofitament de les plantes destinades a habitatge per 100 m.
 3.2 Zona de reculada: segons plànols.
 3.3 Ocupació màxima PS: **50%** del sòl destinat a ús privat.
 - Quan la PS se situï sota zona 8b2, aquesta es deixarà com a terrasses i/o jardins a PB.
 3.4 Alçada màxima: **16,00 m** equivalent a PB+4 (5).
 3.5 Alçada màxima: **19,00 m** equivalent a PB+5 (6).
 3.6 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
 3.7 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
 3.8 Alçada màxima lliure PB: 2,80 m.
 3.9 Cossos sortints: SI oberts.
 - Longitud màxima: 50% de la façana.
 - Vol màxim: 1,00 m.
 3.10 Pendent màxim de la coberta: 30%.
 3.11 Espais lliures d'edificació: Seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

4. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només que sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
 - Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
 - Situació 3. En PP quan impliqui la completa descripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Us Principal 2		
Hoteler	PB i PP	PP-3

178

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

Bar-Restaurant
 Comercial
 Oficina
 Sanitario-Assistencial

En la modalitat de dispensari,
 consultori i bressol.

Educatiu
 Cultural
 Religios
 Lleure
 Esportiu

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS

En cas d'ús principal 1 habitatge serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

En cas d'ús principal 2 hotelier serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotelieres a situar dins de l'edificació

179

Art. 287 bis-4 Subclau 151

(MOD. PUNTUAL PGOU 23 – GOVERN GENERALITAT 21/10/2003 – DOGC 11/12/2003)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Ordenació específica.
- 1.2 Edificació aïllada plurifamiliar.
- 1.3 La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.
- 1.4 S'haurà de redactar un avantprojecte (o projecte bàsic) unitari per les edificacions d'una illa completa, amb la finalitat de regular la unitat compositiva i la seva adaptació al terreny, si bé les obres es podran executar per fases.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 Cadascuna de les illes té la consideració de parcel·la mínima indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Edificabilitat màxima: la resultant de l'aplicació de l'alçada reguladora i nombre màxim de plantes a l'ocupació indicada en els plànols.
- 3.2 Nombre màxim d'habitatges:
 - Illa 2 128 habitatges
 - Illa 5 85 habitatges
- 3.3 Zona de reculada: segons plànols.
- 3.4 Ocupació màxima PS: 100% de la parcel·la amb excepció d'una franja lliure contínua longitudinal de 3 m d'amplada, des de l'alineació del vial paral·lel a cada zona de reculada.
- 3.5 Ocupació màxima PB i PP: segons ocupació indicada en plànols. Els espais privats lliures d'edificació, constituïran espais d'ús comunitari. En cas d'habitatges en planta baixa, els espais lliures resultants de les zones de reculada al carrer podran ser d'ús privatiu vinculats als habitatges de PB.
- 3.6 Alçada màxima: 15,00 m equivalent a PB+4PP (5).
- 3.7 Alçada mínima: 10,00 m equivalent a PB+2 (3).
- 3.8 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
- 3.9 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
- 3.10 Alçada màxima lliure PB: 4 m.
- 3.11 Separació mínima entre edificis: 10 m (Inclòs cossos sortints).
- 3.12 Cossos sortints PB: No.
- 3.13 Cossos sortints PP: Si, oberts.
 - Longitud màxima: lliure.
 - Vol màxim: 1,00 m.
 - Als cossos sortints oberts, les separacions entre habitatges contigus es realitzaran mitjançant elements lleugers que no podran ocupar la totalitat de l'alçada de la balconada.
- 3.14 Pendent màxim de la coberta: 30%.
- 3.15 Espais lliures d'edificació: Seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

180

4. Condicions d'ús

- Situació 1. En PB només que sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1 Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1 Bar-Restaurant (Br) Comercial (Co) Oficina (Of) Sanitario-Assistencial (Sa) Educatiu (Ed) Cultural (Cu) Religiós (Re) Lleure (Ll) Esportiu (Es) Administratiu (Ad)	PB i PP1 PB i PP1 PB i PP PB i PP1 i PP PB i PP1 i PP PB i PP1 i PP PB i PP PB i PP PB, PP1, PP PB i PP	PP1-2 PP1-2 PP1-2, PP-3 PP1-2, PP-3 PP1-2, PP-3 PP-3 PP-3 PP1-2, PP-3
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 1 Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
- Us Principal 2 Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2 Bar-Restaurant (Br) Comercial (Co) Oficina (Of) Sanitario-Assistencial (Sa) Educatiu (Ed) Cultural (Cu) Religiós (Re) Lleure (Ll) Esportiu (Es)	 En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
- Usos Secundaris industrials compatibles amb Principal 2 Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	

181

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)

PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

Així mateix es reservarà un espai situat dins la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.

Art. 287 bis-5 SUBCLAU 15m

(MOD. PUNTUAL PGOU 28 – ACORD CUT 21/06/2004 – DOGC 27/09/2004 - 22/02/2005)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Ordenació específica.
- 1.2 Edificació aïllada.
- 1.3 La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.
- 1.4 S'haurà de redactar un avantprojecte (o projecte bàsic) unitari per les edificacions d'una illa completa, amb la finalitat de regular la unitat compositiva i la seva adaptació al terreny, si bé les obres es podran executar per fases.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 Cadascuna de les illes té la consideració de parcel·la mínima indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Edificabilitat màxima: la resultant de l'aplicació de l'alçada reguladora i nombre màxim de plantes a l'ocupació indicada en els plànols.
- 3.2 Nombre màxim d'habitatges:
 - Illa 6 46 habitatges
 - Illa 8 76 habitatges
- 3.3 Zona de reculada: segons plànols.
- 3.4 Ocupació màxima PS: segons ocupació indicada en plànols per a la PB, incloent els vols i els espais ocupats pels elements de comunicació vertical. Dins d'una mateixa illa, es podran unir els soterranis de les diverses edificacions amb espais de circulació, fora de la zona d'ocupació.
- 3.5 Ocupació màxima PB i PP: segons ocupació indicada en plànols. Fora de la zona d'ocupació màxima es podran disposar nuclis de circulació vertical, adossats a l'edificació, amb una ocupació màxima de 6 m² per a cadascun d'ells.
- 3.6 Alçada màxima: 13,00 m equivalent a PB+3PP (4)
- 3.7 Alçada mínima: 10,00 m equivalent a PB+2 (3)
- 3.8 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
- 3.9 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
- 3.10 Alçada màxima lliure PB: 4 m.
- 3.11 Cossos sortints PB: No.
- 3.12 Cossos sortints PP: Si, oberts, en les façanes indicades als plànols.
 - Longitud màxima: Lliure.
 - Vol màxim: Segon gàlils màxims de vols indicats als plànols.
 - Als cossos sortints oberts, les separacions entre habitatges contigus es realitzaran mitjançant elements lleugers que no podran ocupar la totalitat de l'alçada de la balconada.
 - La superfície màxima destinada a vols per a cada edifici serà l'equivalent al 8% de la seva edificabilitat.
- 3.13 Coberta: Plana.

- 3.14 Espais lliures d'edificació:
Seran obligatòriament enjardinats, i constituïran espais d'ús comunitari o bé d'ús privatiu sempre que estiguin vinculats als habitatges en planta baixa. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície. En el projecte d'edificació es definirà la proposta d'enjardinament i ordenació dels espais no edificats, delimitant i definint els espais d'ús comunitari i privatiu.

4. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal 1	
Habitatge(Hb) Plurifamiliar	PB i PP
Despatxos professionals compatibles amb l'habitatge	PB i PP
- Us Preceptiu	
Aparcament (Ap)	PS i PB
Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar de forma comunitària dins de l'edificació. Les rampes d'accés a l'aparcament en planta soterrani podran ocupar l'espai exterior de les parcel·les i les zones de reculada, sempre que siguin descobertes.	

5. Condicions d'urbanització

S'haurà de completar la urbanització de la zona verda i l'arbrat dels carrers que resta pendent d'executar dins l'àmbit de la UA.VI-3.

Art. 287 bis-6 Subclau 15n

(MOD. PUNTUAL PGOU 28 – ACORD CUT 21/06/2004 – DOGC 27/09/2004 – 22/02/2005)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Ordenació específica.
1.2 Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa obert.
1.3 La disposició de l'edificació indicada als plànols té caràcter normatiu.
1.4 S'haurà de redactar un avantprojecte (o projecte bàsic) unitari per l'àmbit d'aplicació de la clau, amb la finalitat de regular la unitat compositiva i la seva adaptació al terreny, si bé les obres es podran executar per fases.
El projecte d'edificació haurà de preveure el tractament adequat de les mitgeres que donin front al pati d'illa obert, amb materials resistents al desgast superficial i a l'envelliment (pedra, obra vista, etc.) i que al mateix temps compleixin els requeriments i condicions tècniques d'una façana exterior.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 L'àmbit d'aplicació de la clau té consideració de parcel·la mínima indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Edificabilitat màxima: la resultant de l'aplicació de l'alçada reguladora i nombre màxim de plantes a l'ocupació indicada en els plànols.
3.2 Nombre màxim d'habitatges: 32 habitatges.
3.3 Ocupació màxima PS: 100%.
3.4 Ocupació màxima PB i PP: segons ocupació indicada en plànols.
3.5 Alçada màxima: 10,00 m equivalent a PB+2PP+G (3G).
3.6 Alçada mínima: 6,60 m equivalent a PB+1 (2).
3.7 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
3.8 Alçada mínima lliure PB: 3,50 m per a ús comercial.
2,50 m per a ús residencial.
3.9 Alçada màxima lliure PB: 4 m.
3.10 Cossos sortints PB: No.
3.11 Cossos sortints PP: Si, oberts (màxim 50% de la façana).
Alçada mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.
Vol màxim: 0,30 m.
3.12 Pendent màxim de la coberta: 30%.
3.13 Espais lliures d'edificació:
Els espais lliures d'edificació, constituïran espais d'ús comunitari, o bé, d'ús privatiu sempre que estiguin vinculats als habitatges de planta baixa. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície. En el projecte d'edificació es definirà la proposta d'ordenació dels espais no edificats, delimitant i definint l'ús comunitari i privatiu.

4. Condicions d'ús

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
--------------	--------------

- Us Principal 1

Habitatge(Hb) Plurifamiliar	PB i PP
-----------------------------	---------

- Usos secundaris compatibles amb el principal

Despatxos professionals compatibles amb l'habitatge	PB i PP
Bar-Restaurant (Br)	PB
Comercial (Co)	PB
Oficina (Of)	PB
Educatiu (Ed)	PB
Cultural (Cu)	PB
Esportiu (Es)	PB
Administratiu (Ad)	PB

L'ús d'habitatge en PB només s'admetrà amb façana al pati d'illa obert i en una fondària màxima de 9 m a comptar des de l'alineació al pati d'illa. Les obertures principals de les sales, habitacions i cuines no podran obrir a les façanes a carrer

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)	PS
-----------------	----

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar de forma comunitària dins de l'edificació.
La rampa d'accés a l'aparcament podrà ocupar l'espai exterior de la parcel·la, sempre que sigui descoberta.

5. Condicions de cessió i urbanització

S'haurà de cedir i urbanitzar l'àrea destinada a viari de l'illa 5 que figura en els plànols de la Modificació puntual de la UA.VI-3.

El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit delimitat per la modificació, en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte a allò que determina la normativa del PTSEC (CUT 21.06.2004).

Art. 287 bis-7 Subclau 15p

(MOD. PUNTUAL PGOU 30 – ACORD CUT 26/01/2005 – DOGC 06/05/2005)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Ordenació específica.
- 1.2 Edificació aïllada, fora de les zones de reculada i de la zona de servitud de protecció de la Llei 22/1988 de Costes.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 La totalitat de sòl privat del polígon B té la consideració de parcel·la mínima indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Edificabilitat màxima sobre rasant: 4.118,20 m², assignada al polígon B pel projecte de divisió polygonal.
- 3.2 Zona de reculada:
 - A alineació dels carrers 8 m.
 - A altres partions 8 m.
- 3.3 Ocupació màxima PS: 60%. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada de l'apartat 3.2 d'aquest article. La rampa d'accés a la planta soterrani es podrà situar en la zona de reculada sempre que sigui descoberta i en cap cas no es podrà situar a la zona de servitud de protecció.
L'ocupació de cap nova edificació no podrà envair la zona de servitud de protecció.
- 3.4 Ocupació màxima PB: 40% fora de la zona de reculada.
Ocupació màxima PP: 20% (més un 5% màxim dels cossos sortints).
L'ocupació de cap nova edificació no podrà envair la zona de servitud de protecció.
- 3.5 Alçada màxima: 10,00 m equivalent a PB+2PP (3).
- 3.6 Alçada mínima lliure PS: 2,30 m.
- 3.7 Alçada mínima lliure PB: 2,50 m.
- 3.8 Cossos sortints PB: No
- 3.9 Cossos sortints PP: Si, oberts/tancats.
 - Màxim 5% d'ocupació projecció PB
 - Longitud màxima i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada.
 - No podran envair el vol de la zona de servitud de protecció.
- 3.10 Coberta: Plana.
- 3.11 Espais lliures d'edificació:
Seran obligatòriament enjardinats, es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície.
Les instal·lacions i activitats a la zona de servitud de protecció de costes estaran subjectes a les autoritzacions administratives que preveu la llei de Costes i el seu Reglament.

4. Condicions d'ús

Usos admesos

- Ús principal:
 - Hoteler (Ho), en edifici exclusiu.
- Ús perceptiu
 - Aparcament (Ap)

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hoteleres, més una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'usos secundaris, a situar dins de l'edificació.

Així mateix, es reservarà un espai situat dins de la propietat i en accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.

5. Condicions d'urbanització

Cessió d'una franja de 12 m d'amplada paral·lela a la actual carretera TV-3146 per a la futura ampliació del Passeig Pau Casals. En aquests terrenys s'haurà de realitzar un tractament provisional, a base d'enjardinament, mentre no s'executi l'ampliació del vial.

CAPÍTOL VUITÈ

CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA EDIFICATÒRIA (Clau 16)

Art. 288. Definició

És aquella edificació estructurada en un conjunt o no i consolidada total o parcialment que es pretén mantenir, no admetent-se alteracions de l'aprofitament ni de les disposicions dels volums i adaptant-se, per tant, les determinacions d'ordenació a una realitat física anterior concretada, o bé a una norma o projecte anterior a l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 289. Subclaus

S'estableixen sis subclaus:

Subclau 16a
Subclau 16b
Subclau 16c
Subclau 16d
Subclau 16e
Subclau 16f

SUBCLAU 16a**Art. 290. Tipus d'ordenació**

- Per a cada unitat de zona es podrà formular un Pla especial que reguli concretament les condicions d'ordenació, tot respectant les determinacions i finalitats establertes per aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 291. Condicions de la parcel·la

- Les existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 292. Condicions de l'edificació

- En absència de planejament especial, les obres de reforma de les edificacions existents s'ajustaran als tipus d'ordenació, condicions de l'edificació i a l'estructura edificatòria realment existent en cada unitat de zona.

Art. 293. Condicions d'ús

- En absència de planejament especial s'admetran els usos relacionats a continuació, en la modalitat predominant a la unitat de zona abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.
- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.
- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1

- Usos Secundaris públics compatibles amb**Principal 1**

Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Magatzem (Ma)	PB i PP	PP-3
Activitats de Serveis (Ac)	PB	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3

190

Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Pubs musicals i similars (Pm)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb**Principal 1**

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB	
Industrial (In) Categoria 2a	PS, PB i PP	PP-3

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)	PB i PP	PP-3
--------------	---------	------

- Usos Secundaris públics compatibles amb**Principal 2**

Bar-Restaurant (Br)	
Comercial (Co)	
Oficina (Of)	
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.
Educatiu (Ed)	
Cultural (Cu)	
Religiós (Re)	
Lleure (Ll)	
Esportiu (Es)	

- Usos Secundaris industrials compatibles amb**Principal 2**

Industrial (In) Categoria 1a	PS i PB
------------------------------	---------

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap)	PS i PB
En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 50 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.	

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

191

SUBCLAU 16b

Art. 294. Regulació amb condició específica

Les edificacions existents conformen la base dels paràmetres d'ordenació, edificació i ús. Qualsevol canvi proposat s'atendrà a les condicions de regulació de l'article següent (295).

En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 295. Condicions de regulació

Aquesta subclau, en el cas de qualsevol canvi dels paràmetres existents, es regularà amb els mateixos paràmetres que la subclau 16a pel que fa a:

- Tipus d'ordenació
- Condicions de la parcel·la
- Condicions de l'edificació

Art. 296. Condicions d'ús

La regulació d'usos queda definida en els plànols.

SUBCLAU 16c

Art. 297. Tipus d'ordenació

- Edificació aïllada.
 - Parcel·les 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, indicades als plànols.
- Edificació segons alineació de vial.
 - Parcel·la 9 indicada als plànols.

Art. 298. Condicions de la parcel·la

(PLA ESPECIAL 7- ACORD CUT 11/11/1998 – DOGC 24/02/1999)

- Superfície mínima:
 - Es mantindran les parcel·les indicades als plànols.

Parcel·la 1 sup.	7.018 m ²
Parcel·la 2 sup.	9.393 m ²
Parcel·la 3 sup.	9.715 m ²
Parcel·la 4 sup.	8.824 m ²
Parcel·la 5 sup.	15.540 m ²
Parcel·la 6 sup.	12.114 m ²
Parcel·la 7 sup.	16.211 m ²
Parcel·la 8 sup.	14.558 m ²
Parcel·la 9 sup.	14.552 m ²

- La seva modificació, en el seu cas, es portarà a terme mitjançant Estudi de Detall, la qual cosa comportarà, així mateix, la nova ordenació de l'edificació, com a requisit previ a l'aprovació de la nova parcel·lació. En aquest cas, la superfície mínima de les noves parcel·les serà de 5.000 m².

Parcel·la 9

Superfície mínima: Es proposa la configuració en tres grans parcel·les resultants de la incorporació dels vials de vianants sense tenir en compte la seva superfície a l'ordre del compliment de superfície mínima 5.000 m².

Art. 299. Condicions de l'edificació

(PLA ESPECIAL 7- ACORD CUT 11/11/1998 – DOGC 24/02/1999)

- Edificació aïllada.
 - Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers públic 8,00 m.
 - A altres parts de les parcel·les 5,00 m., a aquests efectes computarà com a parcel·la el viari privat interior de la mateixa, sigui o no de vianants.
 - Ocupació màxima PS: igual a PB

c) Ocupació màxima PB:

- Parcel·la 6 el 15%
- Parcel·les 5, 7 i 8 el 30%
- Parcel·les 1, 2, 3 i 4 el 40%

d) Alçada màxima:

- 18,50 m equivalent a PB+4 (5)
- 9,00 m equivalent a PB+2 (3)
- 9,00 m equivalent a PB+1 (2)

segons zones indicades als plànols.

e) Dimensions màximes de l'edificació:

- Les que se'n deriven de les màximes de les parcel·les.

f) Els espais lliures d'edificació seran obligatòriament enjardinats, i dins de cada parcel·la es registraran com a espais indivisibles, no permetent-se la seva segregació individualitzada.

2. Edificació segons alineació de vial.

a) L'edificació es situarà a l'alineació del Passeig Pau Casals i dels carrers Muntanyals i Monestir de Poblet. Es podrà reular parcialment en funció de les necessitats pròpies del projecte, en aquest cas, la zona de reculada s'incorporarà com espai públic als carrers confrontants.

b) L'edificació es podrà situar alineada o reculada respecte de les partions interiors de la parcel·la, i s'hauran de tractar en qualsevol cas com façanes als carrers, tinguin o no accés des de l'exterior.

c) Ocupació màxima PS: igual a PB.

d) Ocupació màxima PB: 60%

e) Alçada màxima: 9,00 m equivalent a PB+1 (2).

Parcel·la 9

1. L'edificació serà segons alineació a vial, excepte en diferents zones que regularan 5 metres, segons plànol normatiu.

2. Ocupació màxima PS: Igual a PB.

3. Ocupació màxima PB: 60%.

4. Altura màxima: 9 m equivalent a PB+2(3).

Art. 300. Condicions d'edificabilitat

1. El sostre edificable màxim per a tot el sector delimitat pel Passeig de Pau Casals, carrer dels Muntanyals, carrer del Camí del Racó i carrer del Monestir de Poblet serà de 88.000 m², d'acord amb el sostre màxim assignat a cada parcel·la:

Parcel·la 1	10.600 m ²
Parcel·la 2	14.250 m ²
Parcel·la 3	14.250 m ²
Parcel·la 4	10.550 m ²
Parcel·la 5	8.350 m ²
Parcel·la 6	2.000 m ²
Parcel·la 7	8.850 m ²
Parcel·la 8	8.150 m ²
Parcel·la 9	11.000 m ²
Total sostre	88.000 m ²

2. Les superfícies màximes edificables assenyalades per a cada parcel·la es podran redistribuir parcialment fins a un màxim del $\pm 10\%$, sempre i quan es mantingui el sostre màxim total del sector, i això no suposi un augment d'ocupació o d'alçada màxima establertes per a cadascuna de les parcel·les.
3. En cas de fer ús de la variació admesa ($\pm 10\%$) en l'edificabilitat màxima assignada a cada parcel·la, l'augment o disminució que representi s'haurà d'inscriure obligatòriament en el Registre de la Propietat.

Art. 301. Condicions d'ús

(PLA ESPECIAL 7 – ACORD CUT 11/11/1998 – DOGC 24/02/1999)

1. Parcel·les 1, 2, 3, 4, 5, 7 i 8

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.

- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.

- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Educatiu (Ed)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Cultural (Cu)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB, PP1 i PP	PP1-2, PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	
- Us Principal 2		
Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1, PP-3
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2		
Bar-Restaurant (Br)		
Comercial (Co)		
Oficina (Of)		
Sanitario-Assistencial (Sa)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.	
Educatiu (Ed)		

Cultural (Cu)
Religiós (Re)
Lleure (Ll)
Esportiu (Es)

- Us Preceptiu

Aparcament (Ap) PS i PB

En cas d'ús principal 1 habitatge (Hb) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, més una plaça d'aparcament per cada 100 m² destinats a altres usos, a situar dins de l'edificació.

En cas d'ús Principal 2 hotel·ler (Ho) serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada 5 places hotel·leres a situar dins de l'edificació.

Així mateix es reservarà un espai situat dins de la propietat i en l'accés principal de l'establiment que permeti les tasques d'embarcament i desembarcament de passatgers i equipatges. Aquest espai tindrà la capacitat mínima suficient per a 3 autobusos.

2. Parcel·la 6.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal 1	
Esportiu (Es)	PB i PP1
- Usos secundaris públics compatibles amb Principal	
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1

3. Parcel·la 9.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ
- Us Principal 1	
Comercial (Co)	PB i PP
- Usos secundaris públics compatibles amb Principal 1	
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP
Oficina (Of)	PB i PP
Educatiu (Ed)	PB i PP
Cultural (Cu)	PB i PP
- Ús Principal 2	
Vivenda plurifamiliar (Hb) y Hotel·ler (Ho)	PB i PP
- Ús Preceptiu	
Aparcament (Ap)	PS o superficial
Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hotel·leres,	

a situar en planta soterrani o de superfície, com a la resta del complex hotel·ler.

Per dificultats d'accés no caldrà fer l'emplaçament d'autobusos.

SUBCLAU 16d**Art. 302. Regulació amb condició específica**

Les edificacions existents conformen la base dels paràmetres d'ordenació, edificació i ús.

En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 303. Condicions de la parcel·la

Les existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 304. Condicions de l'edificació

Solament s'admetran les obres de reforma i manteniment de les edificacions existents, que s'ajustaran al tipus d'ordenació, condicions de l'edificació i a l'estructura edificatòria realment existent abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 305. Condicions d'ús

S'admetran els usos relacionats a continuació, en la modalitat predominant abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

- Situació 1. En PB només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre.

- Situació 2. En PP1 només quan sigui ús exclusiu no compatible amb cap altre i a més gaudeixi d'accés independentitzat o bé d'accés connectat a la PB si aquesta compta amb el mateix ús.

- Situació 3. En PP quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a aquest ús.

USOS ADMESOS	LOCALITZACIÓ	SITUACIÓ
- Us Principal 1		
Habitatge (Hb) Plurifamiliar	PB i PP	PB-1
- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 1		
Bar-Restaurant (Br)	PB i PP1	PP1-2
Comercial (Co)	PB i PP1	PP1-2
Oficina (Of)	PB i PP	
Sanitario-Assistencial (Sa)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Educatiu (Ed)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3

Cultural (Cu)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Religiós (Re)	PB i PP	PP-3
Lleure (Ll)	PB i PP	PP-3
Esportiu (Es)	PB,PP1 i PP	PP1-2,PP-3
Administratiu (Ad)	PB i PP	

- Us Principal 2

Hoteler (Ho)	PB i PP	PB-1,PP-3
--------------	---------	-----------

- Usos Secundaris públics compatibles amb Principal 2

Bar-Restaurant (Br)	En la modalitat de dispensari, consultori i bressol.
Comercial (Co)	
Oficina (Of)	
Sanitario-Assistencial (Sa)	
Educatiu (Ed)	
Cultural (Cu)	
Religiós (Re)	
Lleure (Ll)	
Esportiu (Es)	

SUBCLAU 16e

Art. 306. Regulació amb condició específica

Les edificacions existents conformen la base dels paràmetres d'ordenació i edificació. Qualsevol canvi proposat s'atendrà a les condicions de regulació de l'article següent (307).

Art. 307. Condicions de regulació

Aquesta subclau, en el cas de qualsevol canvi dels paràmetres existents, es regularà amb els mateixos paràmetres que la subclau 16a pel que fa a:

- Tipus d'ordenació
- Condicions de la parcel·la
- Condicions de l'edificació

Art. 308. Condicions d'ús

La regulació d'usos queda definida en els plànols.

200

Art. 308 bis

SUBCLAU 16f

(MOD. PUNTUAL PGOU 27- ACORD CUT 21/05/2003 – DOGC 30/07/2003)

1. Regulació amb condició específica

Les edificacions existents conformen la base dels paràmetres d'ordenació, edificació i ús. Qualsevol canvi proposat s'atendrà a les condicions de regulació de l'apartat següent.

En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

2. Condicions de regulació

Aquesta subclau, en el cas de qualsevol canvi dels paràmetres existents, es regularà amb els mateixos paràmetres que la subclau 16a pel que fa a:

- Tipus d'ordenació
- Condicions de la parcel·la
- Condicions de l'edificació

3. Condicions d'ús

Usos admesos:

- Oficina (Of)
- Comercial (Co)
- Restaurant; l'ús de restaurant s'admet d'acord amb la definició establerta a l'article 5 del Decret 317/1994, de 4 de novembre, pel qual s'estableixen les normes sobre l'ordenació i classificació dels establiments de restauració.

S'autoritzarà qualsevol dels usos admesos sempre i quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a un sol ús i activitat amb unitat de gestió.

201

CAPÍTOL NOVÈ**EDIFICACIONS O ELEMENTS ARQUITECTÒNICS
A PROTEGIR (Clau 17)****Art. 309. Definició**

És aquella edificació, o part d'ella, element/s d'edificació/ns i/o arquitectònic/s que es pretén protegir, totalment o parcial, com element individualitzat o bé dins d'un conjunt.

Art. 310. Tipus d'ordenació

Per a cada unitat es podrà formular un Pla especial que reguli les condicions d'ordenació de qualsevol intervenció edificatòria, que podrà com a màxim, incrementar el volum edificat en un 20%.

Art. 311. Condicions de la parcel·la

Les existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 312. Condicions de l'edificació

En absència de planejament especial solament es podran realitzar obres de manteniment i conservació que requeriran d'informe favorable de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat.

Les edificacions i elements a protegir situats en sòl urbà i sòl urbanitzable que figuren al Registre de Béns d'Interès Cultural o tenen aquesta consideració, es relacionen a continuació amb l'expressió del seu número de registre:

Torre de l'Ermida de la Pineda	R.I.-51-6792
Torre de l'Abadia	R.I.-51-7312
Portal de Sant Antoni	R.I.-51-6789
Torre del Delme	R.I.-51-6791
Castell de Vila-seca de Solcina	R.I.-51-6788
Torre del C.Verge de la Pineda, núm.9	R.I.-51-7314
Torre del C.Sant Josep, núm.21	R.I.-51-7315
Torre de la Ramona o Torre de l'Ira	R.I.-51-7316
Torre Tuias del Café	R.I.-51-7317
Torre de Ca Poblet	R.I.-51-7318
Torre C.Monterols, núm.9 (C.Creus,8)	R.I.-51-7319
Torre C.Riudoms, núm.2 (cant.C.Major)	R.I.-51-7313

Les obres de manteniment i conservació d'aquests elements requeriran de llicència municipal previ acord favorable de la Comissió Territorial del Consell del Patrimoni Cultural.

Art. 313. Condicions d'ús

En absència de planejament especial solament s'admetran els usos existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació. El planejament especial podrà determinar els usos de nova implantació.

CAPÍTOL DESE
REGULACIÓ D'ÀREES

LA PLANA

Art. 314. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PL-1

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'àrea delimitada pel carrer projectat núm.1, Escola de Sant Joan, Camí del Mas de la Cuca i Camí dels Morts.
- La superfície compresa en l'àrea és de 18.056 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 3.316 m², dels quals 1.899 m² són ja de titularitat municipal.

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació amb ordenació específica, subclau 15a.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 315. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PL-2

(MOD. PUNTUAL PGOU 26 – ACORD CUT 05/03/2003 – DOGC 23/07/2003)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'àrea delimitada pel Camí dels Morts, una línia paral·lela al carrer projectat núm. 2, situada a 19 metres cap a l'est des del límit del vial, darreres de les cases situades al carrer Misericòrdia, darreres de les cases situades al carrer de Sant Ramon, carrer de Sant Ramon en zona verda projectada i darreres de les cases situades al carrer de Sant Ramon fins al camí dels Morts.

La superfície compresa en l'àrea és de 7.742 m².

204

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 2.417 m², dels quals 160 m² són ja de titularitat municipal (Camí dels Morts).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 1.038 m² (cessió).
- El nombre màxim d'habitatges de la Unitat d'Actuació és de 38 ut.
- La parcel·lació assenyalada en els plànols, per a la clau 12d, és indicativa. El projecte de Reparcel·lació haurà de determinar la configuració de les parcel·les definitives amb l'assignació del nombre d'habitatges per a cada cos d'edificació.

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial en filera unifamiliar, subclau 12d.
 - Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 10c.
- L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions d'urbanització

- El projecte d'urbanització haurà de preveure el tractament adequat de les mitgeres que donin front a zones de parcs i jardins, amb materials resistents al desgast superficial i a l'envelliment (pedra, obra vista, etc.) i que al mateix temps compleixin els requeriments i condicions tècniques d'una façana exterior.

5. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de Reparcel·lació, en la modalitat de Compensació Bàsica.

VILA-SECA

Art. 316. ORDENACIÓ DE L'ÀREA PERI. VI-1

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls delimitats pel carrer de la Riera, Avinguda Ramon d'Olzina, prolongació del carrer Vic, la Rambla de Catalunya, el carrer Tarragona, el carrer Requet de Fèlix, carrer Anselm Clavé, carrer Tenor Josep Forasté, carrer del Comte Sicart, carrer del Cellar, prolongació del carrer de les Creus, prolongació carrer de l'Hospital i prolongació de l'avinguda Verge de Montserrat, segons s'assenyala als plànols de qualificació del sòl a escala 1:1.000.
- La superfície compresa en l'àrea és de 190.550 m².

2. Objectius

- Conèixer l'estructura de la propietat i l'edificació existent en ordre a poder definir les polítiques que cal impulsar per tal d'aconseguir la revitalització del teixit urbà existent i la renovació d'una part significativa, a determinar pel propi PERI, dels

205

- habitatges existents en condicions de dimensió i salubritat adequades al temps i al mercat que impedeixi la seva degradació.
- Redefinir els espais públics existents i determinar aquells que en execució del PERI hauran d'incorporar-se per tal d'aconseguir una estructura dels sistemes viari, parcs i jardins i equipaments adequada al fi que es pretén.
 - Definir els paràmetres específics que regularan la construcció i els usos, introduint-hi una proposta detallada dels elements a conservar, aquelles altres que es poden renovar i en quines condicions s'ha de fer.
 - Definir les polítiques econòmiques i de gestió que des de l'Ajuntament impulsaran el procés per tal d'assolir els objectius assenyalats en el punt primer.

3. Condicions d'ordenació i edificació

- No es podran augmentar les condicions d'aprofitament que resultin dels paràmetres edificatoris avui existents, considerats globalment per a la total àrea ordenada.
- El nombre màxim d'habitatges per hectàrea neta serà de 75 uts.
- S'haurà d'incrementar la superfície destinada actualment a ús públic, sistemes viari, parcs i jardins i equipaments.

4. Condicions de gestió

- El propi PERI assenyalà els sistemes d'actuació, poden determinar sistemes diferents per a les subàrees diferenciades en què es pugui dividir la total àrea ordenada.

Art. 317. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-1 (MOD. PUNTUAL PGOU 5 – ACORD CUT 15/07/1997 – DOGC 05/12/1997)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès entre els carrers de la Riera, Avinguda de la Generalitat (prolongació), Avinguda Verge de Montserrat (prolongació) i Monterols (prolongació).
- La superfície compresa en l'àrea és de 15.822 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 5.378 m².
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 3.541 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.
 - L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
 - L'espai sotacoberta (golpes) podrà ser habitable quan conformi unitat(s) registral(s) amb la planta immediatament inferior i compleixin el nivell d'habitabilitat exigible. En cap cas es sobrepassarà el volum delimitat per la coberta terminal, d'acord amb l'art. 66.3 de la normativa del Pla general.

206

- Mitjançant un Estudi de Detall (que haurà de comprendre com a mínim una illa sencera) es podran modificar les condicions d'edificació i ús en el següent sentit:
 - a) Profunditat màxima edificable en PB: 16 m deixant la resta de pati d'illa com a verd privat d'ús comunitari.
 - b) Ús d'habitatge en PB amb façana al pati interior d'illa, i ús d'aparcament i/o locals comercials en PB amb façana al carrer (amb una profunditat mínima de 6 m des de la línia de façana).

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 318. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-2 (MOD. PUNTUAL PGOU 23 – GOVERN GENERALITAT 21/10/2003 – DOGC 11/12/2003)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès entre els carrers, Avinguda de la Generalitat (prolongació), carrer de Reus i carrer Monterols: El límit sud-est el constitueix l'alineació de les façanes posteriors dels edificis existents al carrer de les Creus i un tram del carrer Monterols.
- La superfície total de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA.VI-2 és de 29.738 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 8.562 m² (cessió gratuïta i obligatòria).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 3.997 m² (cessió gratuïta i obligatòria).
- S'adscriu al sistema d'equipaments la superfície de 2.793 m² (cessió gratuïta i obligatòria).
- Seran de cessió gratuïta i obligatòria els terrenys (2.541 m²), destinats a aparcament de superfície i reserva de viari.

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació amb ordenació específica, subclau 15i i, edificació segons alineació de vial, subclau 11a.
- L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides al plànol d'ordenació.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

5. Condicions d'urbanització

- S'hauran d'urbanitzar la totalitat dels vials, parcs, jardins i aparcament.
- El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte l'existència de les restes arqueològiques.

207

Art. 319. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-3

1. Descripció

- És l'àmbit comprès entre els carrers, Avinguda de la Generalitat (prolongació), de l'Hospital (prolongació), Camí del Castell i darreres edificats del carrer de Castillejos i celler de la Cooperativa.
- La superfície compresa en l'àrea és de 57.633 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 20.706 m², dels quals 4.125 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 5.238 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'apliquen les regulacions de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11a.
- Edificació segons alineació de vial. Filera unifamiliar, subclau 12c.
- Edificació aïllada unifamiliar, subclau 14c.

L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 320. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-4
(MOD. DE L'ÀMBIT DE LA UA.VI-4 I UA.VI-6 – AP. DEF. PLE AJUNTAMENT 25/02/1994)

1. Descripció

- L'àmbit de la Unitat és el que queda definit en els plànols de la Modificació de la delimitació.
- La superfície compresa en l'àrea és de 9.102 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 3.016 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 1.800 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'apliquen les regulacions de:

- Edificació segons alineació de vial illa densa, subclau 10b.
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.

- Edificació amb ordenació específica, subclau 15b.

L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 321. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-5

1. Descripció

- L'àmbit de la Unitat és plenament coincident amb el definit per la mateixa Unitat al Pla especial Miramar.
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.243 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 1.183 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 276 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 322. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-6
(MOD. DE L'ÀMBIT DE LA UA.VI-4 I UA.VI-6 – AP. DEF. PLE AJUNTAMENT 25/02/1994)

1. Descripció

- L'àmbit de la Unitat és el que queda definit en els plànols de la Modificació de la delimitació.
- La superfície compresa en l'àrea és de 4.316 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 1.446 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'apliquen les regulacions de:

- Edificació segons alineació a vial illa densa, subclau 10b.

- Edificació segons alineació a vial amb pati d'illa, subclau 11b.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 323. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-7

1. Descripció

- És l'àmbit comprès pels terrenys ocupats actualment pel celler cooperatiu.
- La superfície compresa en l'àrea és de 6.520 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 1.398 m², dels quals 594 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 2.181 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'apliquen les regulacions de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11a.
 - Edifici principal del Celler Cooperatiu. Se li assigna la clau 17. Edificacions o elements arquitectònics a protegir i la subclau 9a2 d'equipaments i ús industrial en categories 1a, 2a i 3a.
- L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 324. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-8 (ANUL·LAT MOD. PUNTUAL PGOU 22 – ACORD CUT 03/07/2002 – DOGC 22/11/2002)

Art. 325. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-9

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'illa situada entre els carrers Avinguda de la Generalitat, Jacint Verdaguer, del Vent i Verge de la Fuensanta.
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.672 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 216 m² (cessió).

210

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13d.
 - L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
 - Són d'aplicació en aquesta Unitat d'Actuació les determinacions de la Clau 4a, referides a la protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 326. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-10

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'illa situada entre el carrers Avinguda de la Generalitat, Jacint Verdaguer, Verge de la Fuensanta i Angel Guimerà
- La superfície compresa en l'àrea és de 4.336 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 216 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13d.
 - L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
 - Són d'aplicació en aquesta Unitat d'Actuació les determinacions de la Clau 4a, referides a la protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 327. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-11

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'illa situada entre els carrers Avinguda de la Generalitat, Jacint Verdaguer, Angel Guimerà i la continuació del carrer Francesc Macià (o calçada lateral de l'Avinguda Ramon d'Oizina).
- La superfície compresa en l'àrea és de 4.184 m².

211

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 254 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13d.
 - L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
 - Són d'aplicació en aquesta Unitat d'Actuació les determinacions de la Clau 4a, referides a la protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 328. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-12

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn la propietat situada a la cruïlla del carrer Francesc Macià i de la Font.
- La superfície compresa en l'àrea és de 651 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 181 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 329. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-13

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per l'illa situada entre l'Avinguda Ramon d'Olzina, carrer de l'Oest, UA.VI-14, carrer de la Font i carrer de Ponent.
- La superfície compresa en l'àrea és de 1.676 m².

212

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 153 m² del carrer de la Font, i 146 m² del porxo. Total 299 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 617 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 330. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-14

1. Descripció

- És l'àmbit comprès entre el carrer de la Font, UA.VI-13 i l'Avda. Ramon d'Olzina.
- La superfície compresa en l'àrea és de 836 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 270 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 331. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-15
(PLA ESPECIAL 6 – ACORD CUT 11/03/1998 – DOGC 09/07/1998)

1. Descripció

- L'àmbit comprèn l'illa situada entre els carrers Requet de Fèlix, Tarragona, Sir Esteve Morell Scott i Vic.
- La superfície compresa en l'àrea és de 10.027 m².

213

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 873 m² (cessió).
- S'adscriu a l'ús de zona verda privada la superfície de 3.625 m².
- S'adscriu a l'ús de zona verda pública la superfície de 1.029 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema d'equipaments la superfície de 2.584 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació amb ordenació específica, subclau 15i.
 - L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida al plànol núm. 4 del PERI.
 - El projecte de construcció haurà d'incorporar el projecte d'ordenació i enjardinament del verd privat. El verd privat haurà de disposar d'arbrat a prop de la tanca perimetral.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

5. Condicions d'urbanització

- Completar urbanització i serveis (enllumenat, aigua, electricitat, telèfon, gas...) i arbrat a les voreres perimetrals.
- Realitzar la urbanització completa del viari i verd públic de cessió.

Art. 332. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-16**1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn el sòl ocupat per una construcció industrial existent situada al carrer Galceran de Pinós, al costat del Parc del Colomí.
- La superfície compresa en l'àrea és de 1.032 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 294 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 72 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial. Filera unifamiliar, subclau 12a, amb un màxim de cinc habitatges.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 333. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-17**1. Descripció**

- És l'àmbit comprès per l'illa situada entre els carrers Avinguda Ramon d'Olzina, Galceran de Pinós, Robert d'Aguiló i Sir Esteve Morell Scott.
- La superfície compresa en l'àrea és de 8.530 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 2.695 m² (cessió).
- S'adscriu a l'ús de zona verda privada la superfície de 1.960 m².

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació amb ordenació específica, subclau 15d.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 334. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-18

(PERI 18 – ACORD CUT 05/04/2001 – DOGC 22/06/2001)

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn l'àrea situada entre els carrers, Avinguda Ramon d'Olzina, Galceran de Pinós, Castellet i traçat de la via del FFCC.
- La superfície compresa en l'àrea és de 32.600 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 10.770 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 7.760 m² (cessió).
- S'adscriu a l'ús de zona verda privada 3.040 m².
- S'adscriu al sistema d'equipaments la superfície de 4.230 m² (cessió).
- S'adscriu al sistema de serveis tècnics 144 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'apliquen les regulacions de:
- Edificació amb ordenació específica, subclaus 15e i 15f i 15k.

L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 335. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-19

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls que fan front a les mitgeres descobertes dels edificis dels carrers Pirineus, de l'Occident i Avinguda Ramon d'Olzina i limitats pel carrer projectat de nova creació, prolongació teòrica del carrer Jacint Verdaguer.
- La superfície compresa en l'àrea és de 7.545 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 3.962 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclaus 11b i 11c.
 - L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.
 - Són d'aplicació en aquesta Unitat d'Actuació les determinacions de la Clau 4a, referides a la protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 336. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-20

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn l'àrea situada entre els carrers Avinguda Ramon d'Olzina, Mas d'en Gras, Mossèn Lluís Batlle (prolongació) i de l'Occident.
- La superfície compresa en l'àrea és de 10.433 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 5.068 m², dels quals 2.750 m² són ja de titularitat municipal.

3. Condicions d'edificació i ús

216

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 337. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-21

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn parcialment l'illa situada entre els carrers Avinguda Ramon d'Olzina, Riera, Escorxador, Sant Antoni, Plaça de Sant Esteve, Sant Pere i prolongació del carrer de Vic.
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.750 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 225 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.
 - Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tot el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'Avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 338. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-22

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per la propietat situada a la cruïlla dels carrers de la Font i de la Riera.
- La superfície compresa en l'àrea és de 1.707 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema d'equipaments la superfície de 412 m² (cessió).

217

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 339. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-23**1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn la propietat situada entre el carrer Riera i els darreres de les cases del carrer Sant Antoni, en un punt concret arriba al carrer Sant Antoni en una faixa de 5 m. d'ample.
- La superfície compresa en l'àrea és de 2.715 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 230 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.
- Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tot el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'Avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art.339bis ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-29
(RESOLUCIÓ CONSELLER R4 – 21/11/1995)

218

1. Descripció

- Comprèn un buit urbà situat entre la carretera N-340 (Av. de Ramon d'Olzina), unes edificacions que confronten amb el carrer de Maragall, el carrer de l'Heura i un gran paquet de sòl destinat a equipaments.
- L'objectiu de la unitat d'actuació és l'obtenció dels sòls destinats al sistema de parcs i jardins, així com part de la vialitat que l'envolta i la seva urbanització.
- La superfície total de la UA és de 5.906 m².

2. Condicions d'ordenació

- L'ordenació proposada és d'edificació en alineació de vial amb una alçada de PB+5PP (19m) concentrada als dos extrems d'un gran espai de parcs i jardins, tal com es dibuixa en el plànol annex.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 2.340 m².
- S'adscriu al sistema viari l'extensió de 1.044 m².
- Total de sòl de cessió 3.384 m² (57,3%).

3. Condicions d'edificació i ús

- L'aprofitament de la Unitat d'actuació ve donat per l'aplicació dels paràmetres reguladors de la subzona d'edificació segons alineació de vial illa densa (clau 10b) –art. 169 i següents de la Normativa- amb una alçada màxima de les edificacions de PB+5PP (19m).
- L'edificació situada a l'oest de la Unitat d'actuació haurà de respectar en PB el porxo que es dibuixa en el plànol annex a la present resolució, amb una alçada mínima lliure de 4 m. Es respectarà l'accés al pas de vianants per sota la CN-340 fins la desafectació de l'actual carretera (el moment en que passi a ser una avinguda).
- S'haurà de redactar, prèviament a un avantprojecte del conjunt de les edificacions per tal de garantir un tractament unitari.

4. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de compensació.

LA PINEDA**Art. 340. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-1****1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn l'àrea situada entre la carretera de Tarragona a Salou (TV-3146), el Camí del Racó i el carrer Muntanyals.
- La superfície compresa a l'àrea és de 61.030 m².

219

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 7.676 m², dels quals 610 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 5.572 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada unifamiliar, subclau 14a.
 - Edificació amb ordenació específica, subclau 15h.

L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

A la zona de servitud de protecció costanera s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 341. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-2
(MOD. PUNTUAL PGOU 16 – ACORD CUT 21/12/2000 – DOGC 25/04/2001 - 19/05/2006)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per part de les illes delimitades pels carrers Hipòlit Làzaro, Isaac Albéniz, Enrico Caruso i Sèquia Major. S'exclouen de l'àmbit les propietats d'edificis existents.
- La superfície compresa en l'àrea és de 58.871 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 12.401 m², dels quals 2.510 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 18.234 m² (cessió). Part dels quals estan inclosos a l'àmbit del Projecte de Recuperació i Arranjament de l'Espai de la Sèquia Major de Vila-seca.
- Cessió a l'Ajuntament del terreny (no edificable) de forma triangular situat darrera de les edificacions consolidades al costat muntanya del c. Amadeu Vives.

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclaus 13a i 13e.
- L'àmbit d'aplicació de cada subclau i la regulació d'alçades queden definides als plànols.

220

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de cooperació.

Art. 342. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-3
(MOD. PUNTUAL PGOU 16 – ACORD CUT 21/12/2000 – DOGC 25/04/2001 - 19/05/2006)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per les illes delimitades pels carrers Alfredo Kraus, Amadeu Vives, Enrico Caruso i la Sèquia Major. S'exclou de l'àmbit la propietat d'habitatges marginals existents.
- La superfície compresa en l'àrea és de 39.420 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 6.221 m², dels quals 600 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 13.970 m² (cessió). Part dels quals estan inclosos a l'àmbit del Projecte de Recuperació i Arranjament de l'Espai de la Sèquia Major de Vila-seca.

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13f.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 343. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-4
(MOD. PUNTUAL PGOU 14 – ACORD CUT 12/04/2000 – DOGC 16/06/2000)

1. Descripció

- És l'àmbit comprès per les illes delimitades pels carrers Amadeu Vives, Isaac Albéniz i Alfredo Kraus, segons plànol annex.
- La superfície compresa en l'àrea és de 22.749,25 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 5.495,79 m², dels quals 840 m² són ja de titularitat municipal.

3. Condicions d'edificació i ús

221

S'aplica la regulació de:

- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13a.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de cooperació.

La gestió de la unitat d'actuació haurà de regularitzar la situació de l'Edifici Coronas situat al carrer Montserrat Caballé, 11, de la Pineda, segons informe del tècnic municipal de data 5 de desembre de 1991 (document annex).

Art. 344. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-5

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls delimitats pel carrer Victòria dels Angles, línia de ZMT, carrer Plácido Domingo, carrer de Luis Mariano, Passeig Pau Casals i carrer projectat de nova creació.
- La superfície compresa en l'àrea és de 56.860 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 16.235 m², dels quals 5.280 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 8.105 m², dels quals 1.175 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema d'equipaments la superfície de 11.850 m² (cessió).

En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13b.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 345. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-6

(MOD. PUNTUAL PGOU 15 – ACORD CUT 07/02/2001 – DOGC 28/05/2001)

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls delimitats per: carrer Plácido Domingo, límit de la parcel·la ocupada per l'edifici Paradís Playa, línia de ZMT., límit exterior del Pla parcial Porta del Mar i carrer Luis Mariano.
- La superfície compresa en l'àrea és de 44.355 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 7.711 m², dels quals 960 m² són ja de titularitat municipal, i una franja de 10 m d'amplada i 2.415 m² de superfície com ampliació del carrer Plácido Domingo. Aquesta franja serà enjardinada i podrà contenir els accessos a les propietats que hi donen front. En el cas d'ús hotel·ler podrà contenir una franja de 5 m d'amplada que permeti les tasques puntuals d'embarcament i desembarcament dels viatgers i equipatges.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 12.630 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Ordenació específica, subclau 15j.
- En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 346. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-7

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls del Pla parcial Porta del Mar.
- La superfície compresa en l'àrea és de 41.920 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 8.685 m², (cessió).
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 9.040 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13b.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
- En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de cooperació.

Art. 347. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.PI-8

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls delimitats pel límit exterior del Pla parcial Porta del Mar, línia de ZMT., carrer projectat núm. 18 i sector PP.PI-2.
- La superfície compresa en l'àrea és de 26.840 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 8.866 m², dels quals 740 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 3.040 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada plurifamiliar, subclau 13c.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.
- En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de cooperació.

224

CAPÍTOL ONZÈ

EDIFICACIONS FORA D'ORDENACIÓ

Art. 348. Edificacions fora d'ordenació sobre les que es preveu l'expropiació en aquesta Revisió

Aquelles edificacions que quedin dins dels àmbits compresos pels sistemes viari, parcs i jardins i equipaments comunitaris quedaran en situació de fora d'ordenació segons el previst al punt 1 de l'article 93 del Text Refós, i amb les limitacions assenyalades al paràgraf primer del punt 2 del mateix article.

No s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí es podran realitzar les petites reparacions que exigeixin la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble.

Art. 349. Edificacions fora d'ordenació sobre les que no es preveu l'expropiació

Aquelles edificacions que si bé queden dins dels àmbits compresos pels sistemes viari, parcs i jardins i d'equipaments comunitaris i per tant queden fora d'ordenació segons el previst al punt 1 de l'article 93 del Text Refós, però no es preveu la seva expropiació en el programa d'actuació del Pla, quedaran sota les limitacions assenyalades en el paràgraf segon del punt 2 de l'article 93 del Text Refós. Les parts afectades d'aquestes edificacions s'assenyalen en els plànols amb la lletra "A" (afectació viària).

Art. 350. Edificacions amb volum disconforme

Aquelles edificacions amb volum disconforme a les determinacions d'aquesta Revisió, però sense cap afecció dels sistemes, no seran considerades fora d'ordenació, i serà d'aplicació el previst als punts 3, 4 i 5 de l'article 93 del Text Refós.

225

TÍTOL CINQUÈ**REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ INDUSTRIAL**

226

CAPÍTOL PRIMER**DISPOSICIONS GENERALS****Art. 351. Definició**

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. Comprèn, així mateix, aquells sòls que tot i que avui no reuneixen la condició d'urbans establerta a la Llei, estaven classificats com a sòl urbà o urbanitzable en el PG-76 i s'inclouen en una Unitat d'Actuació en la que es determinen i fixen les càrregues urbanístiques a les que han de fer front i l'àmbit en que aquestes troben la justa compensació amb els beneficis.
3. En el supòsit de sòls que hagin adquirit o adquireixen la condició d'urbans per execució del Planejament parcial o document similar, la classificació com urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial o especial, ni excusa del compliment de les previstes, si és el cas, en aquest Pla general i els documents que el desenvolupin.

Art. 352. Elements de Regulació

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla general qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories següents:
 - a) Gran Indústria (Clau 20)
 - b) Indústria mitjana (Clau 21)
 - c) Indústria aparador i petita indústria (Clau 22)
2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics i/o de cessió, es delimiten les àrees convenients, polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. En redactar els documents de desenvolupament del Pla general caldrà justificar expressament les solucions que s'apartin de les pautes indicatives sobre ordenació volumètrica, vialitat d'ús privat i àrees de cessió previstes a aquesta Revisió.

Art. 353. Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades, en el cas que sigui necessari, pels Estudis de Detall i/o els Plans especials, que hauran de desenvolupar en el cas que sigui procedent, o que el Pla general determini de forma expressa els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats.

Art. 354. Règim provisional

1. Mentre no hagin estat desenvolupades les Unitats d'Actuació previstes per aquest Pla general, únicament es podran autoritzar obres de conservació i manteniment que no suposin modificació d'usos o processos, augments de capacitat de producció i/o emmagatzematge i edificació.

227

Art. 355. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitat d'Actuació

1. Si no s'indica una altra cosa, en totes les àrees és d'aplicació el sistema de compensació.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria els sòls per a parcs i jardins, vials i equipaments, en els termes previstos a l'article 120 del TR. de la Llei Urbanística Catalana, considerant les precisions introduïdes en el sòl urbà de la Gran Indústria.

CAPÍTOL SEGON
GRAN INDÚSTRIA (Clau 20)

Art. 356. Definició

Comprèn les àrees ocupades prioritàriament per edificacions d'ús industrial de caràcter aïllat i de grans dimensions, situades sobre grans parcel·les i amb usos classificats com a peril·losos i contaminants.

Art. 357. Subclaus

S'estableixen dues subclaus:

Subclau 20a
Subclau 20b

SUBCLAU 20a**Art. 358. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.

Art. 359. Condicions de la parcel·la

1. L'existent abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació i qualificada de sòl urbà, clau 20a, considerada com una única parcel·la i no admetent-se segregacions.

Art. 360. Condicions de l'edificació

1. Coeficient d'edificabilitat màxim sobre parcel·la neta: 0,10 m²st/m²sòl destinat a l'edificació.
2. Alçada màxima: 8 m equivalent a PB+1 (2)
3. En els àmbits confrontants a la zona de domini públic costaner, s'estarà al que disposa la vigent Llei 22/88 de Costes.

Art. 361. Condicions d'ús

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. Les instal·lacions i serveis auxiliars existents de la refinaria REPSOL.
2. Les ampliacions dels serveis auxiliars i complementaris de la refinaria REPSOL es subjectaran al compliment dels requisits establerts a l'article 132 bis i 365.2 d'aquestes normes urbanístiques.

230

SUBCLAU 20b**Art. 362. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.

Art. 363. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 10.000 m².
2. Façana mínima: 90 m.

Art. 364. Condicions de l'edificació

1. Índex d'edificabilitat net: 1 m²st/m²sòl.
2. Ocupació màxima de parcel·la: 40% en PB.
3. Alçada màxima: 12 m.
4. Zona de reculada:
 - A l'alineació de vials exteriors públics: 20 m.
 - A altres partions: 20 m.
5. Es preveuran espais enjardinats en els sòls lliures d'edificació, preferentment a la zona de reculada de la façana a vial.

Art. 365. Condicions d'ús

Les característiques d'usos i activitats admesos en aquesta subclau, per a cada una de les zones A (Ai) i B (Bi), delimitades als plànols, són les següents:

1. Zona A. Industrial Gran Indústria (Ai)
 - Només estaran permeses les instal·lacions auxiliars i certes activitats industrials definides en la Categoria 3a. de l'art. 94 de les NNUU del PGOU. sempre que quedi clarament demostrat que no podran produir danys ni molèsties als habitants de Vila-seca.
 - No s'autoritzarà cap de les activitats incloses en qualsevol dels grups descrits en l'Annex 1 "Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera" del Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 22/83 de 21 de novembre de protecció de l'ambient atmosfèric.
 - Addicionalment, no s'autoritzaran, siguin quines siguin les substàncies que intervinguin, les instal·lacions industrials a què fa referència l'Annex 1 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 sobre aplicació a Catalunya del Decret 391/1988 sobre prevenció d'accidents majors (o el seu equivalent del RD 886/1988 i posterior modificació RD. 952/1990).
 - No s'autoritzen els emmagatzemaments de productes inclosos en els Annexos 2 i 3 de l'Ordre esmentat, o els que considerin peril·losos d'acord amb els criteris expressats en l'Annex 4 de la mateixa Ordre (o els seus equivalents en el RD 886/1988 i en la modificació establerta en el RD 952/1990).

231

- La quantitat mínima d'un producte (dins d'un recipient, dipòsit, envàs, sac, bidó, etc.) que tindrà la consideració d'emmagatzemament, haurà d'establir-se en cada cas, en base a les característiques específiques de perillositat del producte per a l'home i medi ambient. (En l'Annex 3 de l'Ordre citada hi ha una llista de quantitats mínimes que pot ajudar en aquest sentit).
- No obstant les limitacions anteriors, dins d'aquesta zona A, es podran autoritzar instal·lacions considerades auxiliars (per exemple, laboratoris d'investigació, unitats de producció d'aigües potables, determinants tipus de magatzems, oficines), determinades activitats industrials, sempre que es demostrï que les activitats que s'hi duran a terme no podran ser perniciosos ni molestes, ni per a l'home ni per al medi ambient i que l'impacte visual sigui acceptable; manteniment i substitució dels elements en ús, i millora de les activitats existents en l'actualitat, sempre que no augmenti el valor del risc de l'activitat existent.
- Per aquesta demostració caldrà efectuar una avaluació d'impacte ambiental i un estudi de seguretat de l'activitat en qüestió (en aquest cas no es considera necessari efectuar una anàlisi quantitativa de risc, com s'exigeix en la zona B) perquè es parteix de la base que l'activitat per la que es demana la llicència és, en principi, reconeguda com a no perillosa.
- S'admeten els usos actuals existents en tant en quant perdurin en les actuals instal·lacions.

2. Zona B. Industrial Gran Indústria (Bi)

- A més de les instal·lacions i activitats establertes i en funcionament, estaran permeses les instal·lacions i activitats industrials definides com a Categories 3a., 4a. i 5a. per l'art. 94 de les NNUU del Pla general.
- En aquesta zona, per obtenir una llicència d'activitat, a més a més del que estableix la legislació d'aplicació, les empreses hauran de portar a terme i presentar als Serveis Tècnics Municipals els següents estudis:
 - a) Anàlisi quantitativa de risc (AQR) aplicada a la població de Vila-seca (nudi) i de la Pineda (en època estival), i al Centre Recreatiu i Turístic (considerant el màxim nombre de visitants).
El risc s'avaluarà com a risc global (víctimes mortals/any), risc individual (probabilitat individual de mort per any) i risc social (expressat en forma de corba F/N, essent F la freqüència d'un determinat accident i N el nombre de víctimes mortals).
Per efectuar l'AQR, les empreses utilitzaran la metodologia i les tècniques més adequades i comunament acceptades per a aquest tipus d'avaluacions.
L'AQR haurà d'acomplir el contingut i característiques que estableix la "Directriz Básica para la Elaboración y Homologación de los Planes Especiales del Sector Químico", publicada al BOE. 6 de febrer de 1992 i posteriors revisions de la mateixa.
 - b) A més de l'estudi de conseqüències propi de l'AQR, les empreses hauran de realitzar un estudi dels efectes produïts en la població de Vila-seca, La Pineda i visitants del CRT., com a conseqüència del pitjor cas accidental que afecti: a l'emmagatzemament, a les instal·lacions de procés i el transport de mercaderies per carretera, ferrocarril o canonada.

- Per carretera, s'haurà d'analitzar el recorregut obligatori que hagin d'efectuar els camions cisterna. En aquest cas, es tindrà en compte la freqüència de pas del transport i la distància als nuclis habitats.
- c) Estudi d'avaluació d'impacte ambiental en l'etapa d'operació (s'haurà d'indicar clarament les emissions gasoses, efluents líquids, residus sòlids, olors, sorolls...), independentment dels EIA que siguin obligatoris quan es sol·liciti una llicència municipal.
- d) Descripció de les mesures de control en relació a la seguretat i al medi ambient i dels tractaments previstos per a l'eliminació o disminució de les emissions, abocament, etc.

CAPÍTOL TERCER
INDUSTRIA MITJANA (Clau 21)

Art. 366. Definició

Comprèn les àrees ocupades prioritàriament per edificacions d'ús industrial aïllades de dimensions regulars i usos no perillosos ni contaminants.

Art. 367. Subclaus

S'estableix una subclau:

Subclau 21a

234

SUBCLAU 21a

Art. 368. Tipus d'ordenació

1. Edificació aïllada.

Art. 369. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 4.000 m².
2. Façana mínima: 40,00 m.

Art. 370. Condicions de l'edificació

1. Índex d'edificabilitat net: 1,5 m²st/m²sòl.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers: 8,00 m.
 - A altres partions: 8,00 m.
3. Ocupació màxima: 60%.
4. Alçada màxima: 15,00 m.

Art. 371. Condicions d'ús

- Ús Principal

Industrial (In) Categories 1ª, 2ª, 3ª i 4ª

- Usos Secundaris compatibles amb Principal

Habitatge (Hb) màxim d'un habitatge per parcel·la destinat a personal de vigilància i manteniment

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of)

Magatzem (Ma)

Activitats de serveis (Ac)

Esportiu (Es)

Administratiu (Ad)

Àrees al servei del sistema viari (As)

- Ús Preceptiu

Aparcament (Ap)

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'edificació a situar dins de l'àmbit del sòl privat.

235

CAPÍTOL QUART

INDUSTRIA APARADOR I PETITA INDUSTRIA (Clau 22)

Art. 372. Definició

Comprèn les àrees ocupades prioritàriament per edificacions d'ús industrial i/o comercial de caràcter aïllat o en filera i en les que l'activitat comercial és subsidiària en general de la industrial.

Art. 373. Subclaus

S'estableixen quatre subclaus:

Subclau 22a
Subclau 22b
Subclau 22c
Subclau 22d

SUBCLAU 22a

Art. 374. Tipus d'ordenació

1. Per a cada unitat de zona es podrà formular un Pla especial que reguli concretament les condicions d'ordenació, tot respectant les determinacions i finalitats establertes per aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 375. Condicions de la parcel·la

1. Les existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació.

Art. 376. Condicions de l'edificació

1. En absència de planejament especial, les obres de reforma de les edificacions existents s'ajustaran als tipus d'ordenació, condicions de l'edificació i a l'estructura edificatòria realment existent en cada unitat de zona.

Art. 377. Condicions d'ús

- Ús Principal

Industrial (In) Categories 1ª, 2ª, 3ª i 4ª

- Usos Secundaris compatibles amb Principal

Bar-Restaurant (Br)
Comercial (Co)
Oficina (Of)
Magatzem (Ma)
Activitats de serveis (Ac)
Educatiu (Ed) Escola taller
Esportiu (Es)
Administratiu (Ad)
Àrees al servei del sistema viari (As)
Aparcament (Ap)

SUBCLAU 22b**Art. 378. Tipus d'ordenació**

1. Edificació aïllada.

Art. 379. Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima: 1.000 m².
2. Façana mínima: 25,00 m.

Art. 380. Condicions de l'edificació

1. Índex d'edificabilitat net: 0,7 m²st/m²sòl.
2. Zona de reculada:
 - A l'alineació dels carrers: 6,00 m.
 - A altres partions: 6,00 m.
3. Ocupació màxima: 35%.
4. Alçada màxima: 8,00 m.
5. Espais lliures d'edificació: seran preferentment enjardinats a la zona de reculada de la façana al carrer.

Art. 381. Condicions d'ús**- Ús Principal**

Industrial (In) Categories 1ª, 2ª i 3ª

- Usos Secundaris compatibles amb Principal

Habitatge (Hb) màxim d'un habitatge en parcel·les de més de 4.000 m² destinat a personal de vigilància i manteniment.

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of)

Magatzem (Ma)

Activitats de serveis (Ac)

Sanitario-Assistencial (Sa) Dispensari, consultori i clíniques veterinàries

Educatiu (Ed) Escola taller

Lleure (Ll) en edifici exclusiu

Discoteca, sales de festa i espectacles i similars (Di) en edifici exclusiu

Pubs musicals i similars (Pb)

Esportiu (Es)

Administratiu (Ad)

Abastament (Ab)

Àrees al servei del sistema viari (As)

- Ús Preceptiu**Aparcament (Ap)**

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'edificació a situar dins de l'àmbit del sòl privat.

Art. 381 bis-1 SUBCLAU 22c
(RESOLUCIÓ CONSELLER R5 – 13/03/1996)

1. Tipus d'ordenació

1.1 Edificació entre mitgeres (en filera).

2. Condicions de la parcel·la

2.1 Superfície mínima: 2.000 m²

2.2 Façana mínima: 25,00 m.

3. Condicions de l'edificació

3.1 Índex d'edificabilitat net: 0,7 m²st/m²sòl.

3.2 Zona de reculada:

- A l'alineació del carrer: 6,00 m.

- A partió posterior: 6,00 m.

- Les dues parcel·les extremes hauran de deixar també 6 m a partions laterals.

3.3 Ocupació màxima: 65%.

3.4 Alçada màxima: 8,00 m.

3.5 Espais lliures d'edificació: seran preferentment enjardinats a la zona de reculada de la façana al carrer.

3.6 Caldrà redactar un avantprojecte únic del conjunt de les edificacions per tal de garantir el tractament unitari.

4. Condicions d'ús

- Ús Principal

Industrial (In) Categories 1a, 2a i 3a

- Usos Secundaris compatibles amb Principal

Habitatge (Hb) màxim d'un habitatge en parcel·les de més de 4.000 m² destinat a personal de vigilància i manteniment.

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of)

Magatzem (Ma)

Activitats de serveis (Ac)

Sanitario-Assistencial (Sa) Dispensari, consultori i clíniques veterinàries

Educatiu (Ed) Escola taller

Lleure (Ll) en edifici exclusiu

Discoteca, sales de festa i espectacles i similars (Di) en edifici exclusiu

Pubs musicals i similars (Pb)

Esportiu (Es)

Administratiu (Ad)

Abastament (Ab)

Àrees al servei del sistema viari (As)

- Ús Preceptiu

Aparcament (Ap)

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'edificació a situar dins de l'àmbit del sòl privat.

Art. 381 bis-2 Subclau 22d

(MOD. PUNTUAL PGOU 32 – ACORD CUT 02/02/2006 – DOGC 23/05/2006)

1. Tipus d'ordenació

- 1.1 Edificació aïllada.

2. Condicions de la parcel·la

- 2.1 Les de la parcel·la existent abans de l'aprovació de la Modificació Puntual del PGOU que estableix l'assignació d'aquesta subclau. La parcel·la és indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- 3.1 Índex d'edificabilitat net: 0,7 m²st/m²sòl

- 3.2 Zona de reculada:

- A l'alineació del carrer: 6,00 m.
- A partió posterior: 6,00 m.

- 3.3 Ocupació màxima: 35%

- 3.4 Alçada màxima: 8,00 m.

- 3.5 Tipologia de l'edificació

- Edificació tipus comercial-aparador.
- Tractament unitari de l'edificació en tot el seu perímetre i conjunt. Especialment a les façanes i coberta, amb tractament homogeni que preservi la bona imatge de l'edificació. No es permetran volums o construccions auxiliars no integrades en la seva composició en el conjunt edificat.

- 3.6 Espais lliures d'edificació

- Tractament preferentment enjardinat i arbrat, especialment els espais amb façana al carrer.
- Les zones d'aparcament fix es situaran a la zona posterior de l'edificació.
- Els accessos de vehicles s'hauran de preveure per la zona més propera a la plaça Ramon Berenguer IV.
- Tanca a carrer: ha de delimitar perfectament la propietat, amb un tractament unitari, de qualitat i durabilitat contrastada.
- En els espais lliures d'edificació es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta d'aquests espais, com pot ser l'emmagatzematge de productes i estacionament desordenat de vehicles.

- 3.7 Condicions d'urbanització

- S'ha d'executar la vorera exterior en tot el perímetre de la façana al viari públic. Com a mínim ha d'incloure el paviment (inclos vorades, rigoles, guals, passos vianants, senyalització, enllumenat, arbrat i els serveis necessaris). A tal efecte s'haurà de redactar un projecte o memòria valorada que resolgui de forma correcta i funcional la trobada amb la rotonda d'enllaç amb la N-340a. Aquest document haurà de ser aprovat prèviament o simultàniament a la llicència d'obres i/o activitat.
- Per a l'obtenció de la llicència d'obres i/o activitat, serà perceptiva la presentació de la proposta d'ordenació dels espais lliures, especificant i detallant, com a mínim, les característiques i localització dels següents elements: tanca, accessos de vianants i vehicles, circulacions interiors, superfícies enjardinades, paviments, tipus de vegetació i arbrat. L'ordenació proposada (que doni compliment als requeriments d'aquesta subclau) formarà part de les condicions de la llicència.

Edificacions amb ordenació disconforme

- La construcció existent té un volum "d'edificació disconforme" respecte als paràmetres vigents i als modificats. Mentre es mantingui l'actual construcció s'autoritzaran les obres de consolidació, i rehabilitació que estiguin d'acord amb les condicions bàsiques del nou plantejament. En quant al tractament de l'edificació i espais lliures, així com a les condicions d'urbanització i d'ús, seran exigibles les noves determinacions (article 102 de la Llei d'Urbanisme).

Limitacions legislació de carreteres

- S'haurà de donar compliment a la Llei de Carreteres de l'Estat (25/1988) i el seu reglament (RD 1812/1994), pel que fa a les limitacions en relació als terrenys immediats a les carreteres, atenent a la classificació de sòl urbà que tenen els terrenys afectats per aquesta subclau des de la vigència del Pla general de Vila-seca (1 setembre 1993).

4. Condicions d'ús**- Ús Principal:**

Comercial (Co): composició arquitectònica i imatge d'edifici-aparador.

L'ús comercial al detall en forma de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecte a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004 (Decret 211/2001, de 24 de juliol)

- Altres usos admesos:

Oficina (Of)

Administratiu (Ad)

Àrees al servei del sistema viari (As)

- Ús Preceptiu

Aparcament (Ap)

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 50 m² d'edificació, a situar dins de l'àmbit del sòl privat.

- Altres condicions d'ús:

- S'autoritzarà qualsevol dels usos sempre i quan impliqui la completa adscripció de tot l'edifici a un sol ús i activitat, amb unitat de gestió. La imatge i composició de l'edificació serà la que es determina per a l'ús comercial.
- També s'admeten els següents usos només quan tinguin caràcter auxiliar i complementari de l'ús principal i dels altres usos admesos:
 - Magatzem (Ma): de materials i elements que no pugin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones
 - Tallers i activitats de serveis (Ac) i industrials de 1a i 2a categoria.

CAPÍTOL CINQUÈ
REGULACIÓ D'ÀREES

VILA-SECA

Art. 382. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-24

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn tot el sòl qualificat de sòl urbà en l'àrea delimitada per l'Avinguda Ramon d'Olzina, carretera de Vila-seca a La Pineda, vial de Ronda i llevant del sector PP.VI-3 i UA.VI-28.
- La superfície compresa en l'àrea és de 56.352 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 19.782 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Indústria aparador i petita indústria, subclau 22b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 383. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-25

1. Descripció

- És l'àmbit comprès pels sòls situats entre l'antiga carretera CN-340, la via del FFCC i l'actual carretera N-340.
- La superfície compresa en l'àrea és de 58.780 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 16.732 m², dels quals 8.104 m² són ja de titularitat municipal.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 9.296 m² (cessió).

244

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Indústria aparador i petita indústria, subclau 22a i 22b.

L'àmbit d'aplicació de cada subclau queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 384. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-26

(MOD. PUNTUAL PGOU 34 – ACORD C/UT 20/11/2002 – DOGC 28/02/2003)
(RESOLUCIÓ CONSELLER R2 – 14/01/1994)

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn els sòls delimitats per l'Autovia Tarragona-Salou, actual carretera de La Pineda (TV-3148), terreny de l'Ermita de la Pineda, nous accessos a les indústries i el límit del terme municipal fins a l'Autovia Tarragona-Salou.
- La superfície compresa en l'àrea és de 717.520 m².

2. Condicions d'ordenació

- Es crearà un vial de servei per a l'ús i accés privatiu de les indústries.
- La xarxa viària s'establirà en funció de les necessitats de l'ordenació industrial i de les condicions de seguretat, prèvia autorització municipal.
- El viari interior de la Indústria, per raons de seguretat, serà d'ús privatiu amb el compromís de manteniment per part de les indústries.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 66.000 m² (cessió), que se situarà en una faixa de protecció de 25 m. d'amplada de promig, al llarg de l'Autovia de Tarragona a Salou (AP-1) i la carretera de Vila-seca a la Pineda (TV-3148), segons s'assenyala als plànols a E.1:1.000.

Aquest sòl qualificat de verd públic de protecció es cedirà a l'Ajuntament, si bé la Indústria podrà retenir l'ús privatiu en les condicions següents:

- a) Serà una àrea tractada de verd i arbrada en la que no es permetrà cap altre ús que aquells que no siguin incompatibles amb la condició de verd públic i accessos a la Indústria des del viari públic.
- b) El manteniment i conservació d'aquests sòls serà a càrrec de la Indústria, permetent-se el seu tancament per l'exterior, per raons de seguretat, sempre que aquest tancament ho sigui amb elements vegetals i filat metàl·lic o reixa incorporada al mateix.
- L'empresa AISCONDEL, S.A. respecte les esferes i tancs d'emmagatzematge de VCM, EDC i etilè existents, emprendre les actuacions contingudes en el conveni urbanístic pactat amb l'Ajuntament de Vila-seca, el març de 2001, segons les condicions i terminis que allí s'acorden.

245

- L'ordenació d'aquesta Unitat d'Actuació està condicionada al compliment del Conveni, signat el 18.12.92 entre l'Ajuntament i les empreses químiques, en un termini màxim de 3 mesos a comptar des de la data de la publicació de l'Aprovació Definitiva d'aquest Pla general. Transcorregut el termini esmentat sense que s'hagi donat compliment al Conveni de referència, els terrenys compresos en la Unitat d'Actuació UA.VI-26, es classificaran com a sòl urbanitzable programat, i els hi seran d'aplicació els paràmetres definits a l'art. 388 de l'Aprovació Inicial del Pla general de 20 de desembre de 1991.
- La implantació de noves activitats que hagin de comportar fraccionament del sòl per aconseguir instal·lacions de superfície reduïda o l'establiment d'usos industrials que no corresponguin a l'actual estructura de les plantes químiques emplaçades, que requereixi una nova ordenació de la vialitat i serveis requeriran l'elaboració d'un pla especial que abracci la zona objecte de transformació i al si del qual es faci la previsió de la nova ordenació. El Pla especial haurà de valorar la conveniència per al sector petroquímic d'aquesta transformació.

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Edificació aïllada Gran Indústria, subclau 20b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau queda definida als plànols.

- Els usos admesos d'aquesta àrea seran únicament els permesos a la zona A, Industrial Gran Indústria (Ai), o a la zona B, Industrial Gran Indústria (Bi), definides en la subclau 20b, i d'acord amb la distribució per illes que s'assenyala en els plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 385. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-27

1. Descripció

- L'àmbit serà el definit pels següents límits: al Nord-Est pel límit del terme municipal, al Sud per la via del ferrocarril Barcelona-Madrid, i a l'Oest la zona d'afecció de reserva ferroviària definida als plànols.
- La superfície compresa en l'àrea és de 12.796 m².

2. Condicions d'ordenació

- La xarxa viària s'establirà en funció de les necessitats de l'ordenació industrial i de les condicions de seguretat, prèvia autorització municipal. El viari interior de la Indústria, per raons de seguretat, serà d'ús privatiu amb el compromís de manteniment per part de les indústries.
- S'adscriu al sistema de parcs i jardins la superfície de 6.715 m² (cessió). Aquest sòl qualificat de verd públic de protecció es cedirà a l'Ajuntament, si bé la Indústria podrà retenir l'ús privatiu en les condicions següents:

246

- a) Serà una àrea tractada de verd i arbrada en la que no es permetrà cap altre ús que aquells que no siguin incompatibles amb la condició de verd públic i accessos a la Indústria des del viari públic.
- b) El manteniment i conservació d'aquests sòls serà a càrrec de la Indústria, permetent-se el seu tancament per l'exterior, per raons de seguretat, sempre que aquest tancament ho sigui amb elements vegetals i filat metàl·lic o reixa incorporada al mateix.

3. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de:

- Edificació aïllada Gran Indústria, subclau 20b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau queda definida als plànols.

- Els usos admesos d'aquesta àrea seran únicament els permesos a la zona A, Industrial Gran Indústria (Ai), definits en la subclau 20b.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 386. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-28

1. Descripció

- És l'àmbit que comprèn tot el sòl qualificat de sòl urbà en l'àrea delimitada per l'Avinguda Ramon d'Olzina, sector PP.VI-3, carrer projectat núm. 7 i el sector UA.VI-24.
- La superfície compresa en l'àrea és de 5.488 m².

2. Condicions d'ordenació

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 1.393 m² (cessió).

3. Condicions d'edificació i ús

- S'aplica la regulació de:
- Indústria aparador i petita indústria, subclau 22b.

L'àmbit d'aplicació de la subclau queda definida als plànols.

4. Condicions de gestió

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

247

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 387. Definició

1. El Pla general qualifica com a sòl urbanitzable programat residencial els terrenys on, per llurs condicions i situació, es preveu o admet la implantació de noves unitats urbanes amb un ús preferent d'habitatge i quina urbanització està prevista en el seu Programa d'Actuació.
2. La delimitació del sòl urbanitzable residencial queda assenyalada en els plànols de classificació del sòl a escala 1:5.000.
3. La delimitació dels diversos sectors de sòl urbanitzable residencial es detalla als plànols de qualificació del sòl a escala 1:1.000.

Art. 388. Condicions urbanístiques

Les determinacions específiques del Pla general en sòl urbanitzable programat són les següents:

- a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla general a través de Plans parcials.
- b) Assignació d'usos globals admesos i intensitat d'ús.
- c) Nombre màxim d'habitatges en cada sector, en funció de la posició urbana, previsions d'equipaments i idoneïtat de cada lloc.
- d) Reserves de sòl per a parcs i jardins i dotacions.
- e) Previsió dels paràmetres fonamentals de la parcel·lació i edificació.
- f) Assignació de l'índex d'edificabilitat sectorial.
- g) Localització o traçat preferent, amb caràcter indicatiu, del sistema de vialitat, edificacions i espais lliures i d'equipaments del sector.
- h) Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- i) Aprofitament mitjà de la superfície total de sòl programat en cada quadrienni, i el de cada un dels sectors.
- j) Sistema d'actuació en cada sector per a l'execució de Pla parcial.

Art. 389. Regulació

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. La definició de les condicions urbanístiques de cada sector de sòl urbanitzable residencial queda establerta en el Capítol Segon d'aquest Títol amb la denominació "Regulació de Sectors".
2. Els aspectes propis d'ordenació detallada de les edificacions, vialitat i dotacions, contemplats en els plànols a escala 1:1.000, podran modificar-se en el Pla parcial si es justifica expressament la millor idoneïtat de la nova solució.

TÍTOL SISÈ

ORDENACIÓ DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL

3. L'índex d'edificabilitat sectorial (brut) s'entén referit a l'àmbit del sector. Hom no computarà les superfícies de pas públic sota porxos, ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.
4. A part de les condicions d'urbanització específiques per a cada sector, es preveu, amb caràcter general, que tots els vials disposin d'arbrat, la localització dels quals haurà de definir el Pla parcial. El projecte d'urbanització detallarà les característiques de l'arbrat i enjardinament del mobiliari urbà i de la senyalització. També contemplarà la supressió de barreres arquitectòniques.
5. Els Plans parcials determinaran la tipologia i ordenació de les edificacions per cada illa, i fixarà els espais lliures d'edificació que hauran d'anar enjardinats. També regularà el manteniment i conservació d'aquests espais que haurà d'anar a càrrec dels propietaris o de les Comunitats de Propietaris.
6. Els sòls urbanitzables residencials incrementaran les reserves de sòl destinades a serveis tècnics, ambientals i/o dotacions per satisfer les necessitats que genera la fluctuació estacional de la població.

Art. 390. Aprofitament mitjà

De conformitat amb el que disposa l'article 84 de la Llei del Sòl i els articles 25 i del 121 al 126 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector a través de la seva edificabilitat sectorial.

Art. 391. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran, en extensió, les que s'indiquen en la present Normativa i, en tot cas, com a mínim aquelles que compleixin les quanties fixades per a cada tipus de zona o sector i pels destins següents:
 - a) El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
 - b) El sòl destinat a jardins públics i espais d'esbarjo.
 - c) El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació bàsica i per altres serveis públics que el Pla parcial determini.
 - d) El sòl que en sostre edificable materialitzi el 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Art. 392. Sectors de sòl urbanitzable programat

Aquest Pla general delimita els següents sectors de sòl urbanitzable residencial.

VILA-SECA

- **Sector PP.VI-1**
Sector Residencial a l'oest del carrer Era del Delme.
- **Sector PP.VI-2**
Sector Residencial situat entre el carrer Era del Delme i la carretera de La Pineda.

LA PINEDA

- **Sector PP.PI-1**
Sector Residencial situat entre el carrer Amadeu Vives, Tomás Luis de Vitoria, Passeig Pau Casals i Centre Escolar.
- **Sector PP.PI-2**
Sector Residencial situat entre el carrer Luis Mariano, carretera de Tarragona a La Pineda i continuació del límit de sòl urbà.
- **Sector PP.CRT-1**
Sector de sòl urbanitzable corresponent al Centre Recreatiu Turístic.

CAPÍTOL SEGON
REGULACIÓ DE SECTORS

VILA-SECA

Art. 393. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-1
Sector Residencial a l'Oest del carrer Era del Delme
(MOD. PUNTUAL PGOU 29 – ACORD CUT 02/03/2005 – DOGC 14/06/2005)

1. Superfície del sector: 68.437 m².
2. Coeficient d'edificabilitat brut: 0,80m²st/m²sòl.
3. Número màxim d'habitatges: 342.
4. Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 10.950 m².
5. Reserva mínima de sòl (parcs/jardins + viari): 10.950 m².
6. Reserva mínima de sòl per equipaments: 30.700 m².
7. Condicions de parcel·la
 - Superfície mínima: 1.000 m².
 - Façana mínima: 30 m.
8. Condicions de l'edificació.
 - Ocupació màxima en el conjunt de la parcel·la:
 - 50% en PB.
 - 60% en PS.
 - Alçada màxima: 20,30 m PB+5 (6). Per a casos puntuals i edificis amb caràcter de fita s'admetran alçades majors.
 - Tipologia:
 - Edificació aïllada.
 - Edificació segons alineació a vials.
 - Ordenació específica.
 - Els espais lliures d'edificació seran obligatòriament enjardinats i d'ús comunitari. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.
9. Condicions d'ús:
 - Ús principal: Habitatge (Hb)
 - Altres usos admesos:
 - Hotel·ler (Ho): En edifici exclusiu
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Sanitariu-Assistencial (Sa): Dispensari i Consultori. Altres usos, en edifici exclusiu
 - Educatiu (Ed)
 - Cultural (Cu)
 - Religios (Re)
 - Lleure (Ll). En PB o en edifici exclusiu
 - Esportiu (Es)
 - Administratiu (Ad)
 - Industrial (In): 1ª i 2ª Categoria
 - Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima en PB i/o PS. Una plaça per habitatge, una plaça per cada 5 llits (ús d'hotel) i una plaça per cada 50 m² d'altres usos.

252

10. Determinacions indicatives:

- Vialitat: Ronda exterior. Estructura viària confrontant amb l'existent al seu entorn.
 - Localització, segons plànol, de l'equipament i zona verda.
 - En els terrenys pels quals discorre la conducció d'aigua de les obres d'infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona (Clau 4a), s'estableix una franja de protecció de 10 m a cada costat de la canalització, tal i com es representa als plànols.
- A les esmentades àrees de protecció no es permetrà edificació de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís de l'Agència Catalana de l'Aigua, previ a la llicència municipal, pels moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin realitzar dins les referides franges.
- Com sigui que la limitació expressada no ha de suposar minva d'edificabilitat dels terrenys confrontants ni del total del sector, sinó més aviat una reordenació de l'aprofitament urbanístic, acumulant la que correspongués a les esmentades àrees de "non edificandi" a la resta de l'àmbit del sector o polígon, la qual cosa, d'altra banda, sempre resultarà factible, a causa del seu caràcter lineal i l'escassa entitat de l'afecció.

11. Condicions d'urbanització:

- Amplada mínima de vials: 12 m.
- Tots els vials disposaran d'arbrat.
- El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
- Es respectarà el traçat de la canonada d'aigua del Consorci d'Aigües de Tarragona. En el cas de contemplar la seva modificació, s'haurà de sol·licitar permís a la Junta d'Aigües, i si aquest fos favorable, les despeses corresponents s'inclouran dins les càrregues del sector.

12. Sistema d'actuació: Compensació.

Art. 394. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-2
Sector Residencial situat entre el carrer Era del Delme i la Carretera de La Pineda.
(MOD. PUNTUAL PGOU 8 – ACORD CUT 03/02/1999 – DOGC 01/04/1999)

1. Superfície del sector: 266.103 m².
 2. Coeficient d'edificabilitat brut: 0,65 m²st/m²sòl
 3. Número màxim d'habitatges: 1.307.
 4. Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 27.036 m².
 5. Reserva mínima de sòl (parcs/jardins)+ viari: 126.426 m².
 6. Reserva mínima de sòl per equipaments: 38.292 m².
 7. Condicions de parcel·la
 - Superfície mínima:
 - Per zones plurifamiliars: 1.000 m².
 - Per zones unifamiliars arreglades: 120 m².
- Façana mínima:

253

- Per zones plurifamiliars: 30 m.
- Per zones unifamiliars arrencgerades: 5,80 m.

8. Condicions de l'edificació

- Ocupació màxima de parcel·la:
 - 50% en PB.
 - 60% en PS.
- Alçada màxima: 20,30 m PB+5. Per a casos puntuals i edificacions amb caràcter de fita s'admetran alçades majors.
- Tipologia:
 - Edificació plurifamiliar aïllada.
 - Edificació plurifamiliar segons alineació a vial.
 - Edificació d'habitatges unifamiliars arrencgerats.
 - Els espais lliures d'edificació seran obligatòriament enjardinats i d'ús comunitari. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions esportives lleugeres de superfície.

9. Condicions d'ús:

- Ús principal: Habitatge (Hb)
- Altres usos admesos:
 - Hotel·ler (Ho): En edifici exclusiu
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Sanitari-Assistencial (Sa): Dispensari i consultori. Altres usos, en edifici exclusiu.
 - Educatiu (Ed)
 - Cultural (Cu)
 - Religios (Re)
 - Lleure (Ll): En PB o en edifici exclusiu
 - Esportiu (Es)
 - Administratiu (Ad)
 - Industrial (In). 1a Categoria
- Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima en PB i/o PS. Una plaça per habitatge, una plaça per cada 5 llits (ús d'hotel). Per als altres usos la previsió de places d'aparcament s'establiran d'acord amb les determinacions de l'art. 105.2.b de les Normes urbanístiques del pla general.

10. Determinacions indicatives:

- Vitalitat: Ronda exterior; semi-ronda interior; rambla coincident amb l'actual carrer Era del Delme; vial entre carrer Era del Delme i carrer de l'Estrella.
- Localització, segons plànol, de l'equipament.
- En els terrenys pels quals discorre la conducció d'aigua de les obres d'infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les Comarques de Tarragona (Clau 4a), s'estableix una franja de protecció de 10 m. a cada costat de la canalització.

254

A les esmentades àrees de protecció no es permetrà edificació de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís de la Junta d'Aigües, previ a la llicència municipal, pels moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin realitzar dins les referides franges. Com sigui que la limitació expressada no ha de suposar minva d'edificabilitat dels terrenys confrontants ni del total del sector, sinó més aviat una reordenació de l'aprofitament urbanístic, acumulant la que correspongués a les esmentades àrees de "non edificandi" a la resta de l'àmbit del sector o polígon, la qual cosa, d'altra banda, sempre resultarà factible, a causa del seu caràcter lineal i l'escassa entitat de l'afecció.

11. Condicions d'urbanització:

- Amplada mínima de vials: 12 m, que es podrà reduir a 8 m si el vial és de trànsit restringit.
- Tots els vials disposaran d'arbrat.
- El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
- També preveurà la conducció de les aigües pluvials provinents del carrer Riera i el col·lector general d'aigües residuals del nucli de Vila-seca.
- Es respectarà el traçat de la canonada d'aigua del Consorci d'Aigües de Tarragona. En el cas de contemplar la seva modificació, s'haurà de sol·licitar permís a la Junta d'Aigües, i si aquest fos favorable, les despeses corresponents s'inclouran dins les càrregues del sector.

12. Sistema d'Actuació: Cooperació

LA PINEDA

Art. 395.

ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.PI-1.

Sector Residencial situat entre els carrers Amadeu Vives, Tomas Luis de Vitoria, Passeig Pau Casals i Centre Escolar.

(MOD. PUNTUAL PGOU 13 – ACORD CUT 29/09/1999 – DOGC 03/02/2000)
(MOD. PUNTUAL PGOU 11 – ACORD CUT 29/09/1999 – DOGC 03/02/2000)

- Superfície del sector: 82.844 m².
 - Coefficient d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²sòl.
 - Número màxim d'habitatges: 420.
 - Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 2.988 m².
 - Reserva mínima de sòl (parcs/jardins)+ viari: 31.630 m².
 - Reserva mínima de sòl per equipaments: 19.204 m².
 - Condicions de parcel·la:
 - Superfície mínima: 2.000 m².
 - Façana mínima: 40 m.
 - Condicions de l'edificació.
 - Ocupació màxima de parcel·la:
 - 25% en PP.
 - 40% en PB.
 - 60% en PS.
- A la planta soterrani es podrà ocupar la meitat de la zona de reculada prevista en aquest article, és a dir, 4 m a l'alineació de vial i 4 m a altres partions.
- Alçada màxima: 20 m PB+5 (6).

255

- Tipologia:
 - Edificació aïllada: separació mínima a vials, 8 m, a altres partions 5 m.
 - Els espais lliures d'edificació seran obligatòriament enjardinats i d'ús comunitari. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície.
 - 9. Condicions d'ús:
 - Ús principal preceptiu: Habitatge (Hb)
 - Altres usos admesos:
 - Hotel·ler (Ho): En edifici exclusiu
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Sanitari-assistencial (Sa)
 - Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima en PB i/o PS. Una plaça per habitatge, una plaça per cada 5 llits (ús d'hotel) i una plaça per cada 50 m² d'altres usos.
 - 10. Determinacions indicatives:
 - Vialitat: Vial de ronda carrer Tomas Lluís de Vitoria; rotonda d'accés (cruïlla amb Passeig Pau Casals).
 - Ordenació de l'edificació retirada de la façana al Passeig Pau Casals definint un espai verd intermedi.
 - Localització, segons plànol, de l'equipament i zona verda.
 - Ordenació de les edificacions.
 - 11. Condicions d'urbanització:
 - Amplada mínima de vials: 16 m.
 - Tots els vials disposaran d'arbrat.
 - El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
 - 12. Sistema d'Actuació: Compensació
- Art. 396. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.PI-2.**
Sector Residencial situat entre el carrer Luis Mariano, carretera de Tarragona a La Pineda i continuació del límit de sòl urbà.
(MOD. PUNTUAL PGOU 4 – ACORD CUT 18/03/1997 – DOGC 05/11/1997)
 (MOD. PUNTUAL PGOU 11 – ACORD CUT 29/09/1999 – DOGC 03/02/2000)
1. Superfície del sector: 81.638 m².
 2. Coeficient d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²sòl.
 3. Número màxim d'habitatges: 370
 4. Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 14.690 m².
 5. Reserva mínima de sòl (parcs/jardins)+ viari: 45.131 m².
 6. Condicions de parcel·la:
 - Superfície mínima: 2.000 m²

- Façana mínima: 40 m.
 - 7. Condicions de l'edificació.
 - Ocupació màxima de parcel·la:
 - 25% en PP.
 - 40% en PB.
 - 60% en PS. En aquesta planta es podrà reduir a la meitat la zona de reculada prevista en aquest article, és a dir, 4 m a límits de parcel·la.
 - Alçada màxima: 14 m PB+3 (4).
 - Tipologia:
 - Edificació aïllada: separació mínima a vials i límits de parcel·la: 8 m.
 - Els espais lliures d'edificació seran obligatòriament enjardinats i d'ús comunitari. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície.
 - 8. Condicions d'ús:
 - Ús principal preceptiu: Habitatge (Hb)
 - Altres usos admesos:
 - Hotel·ler (Ho): En edifici exclusiu
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Sanitari-assistencial (Sa)
 - Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima en PB i/o PS. Una plaça per habitatge, una plaça per cada 5 llits (ús d'hotel) i una plaça per cada 50 m² d'altres usos.
 - 9. Determinacions indicatives:
 - Vialitat: carrer Lluís Mariano; vial d'accés des de la Carretera de Tarragona (eix longitudinal nord-sud del sector).
 - Localització, segons plànol, de sòl per a zona verda.
 - Ordenació de les edificacions.
 - 10. Condicions d'urbanització:
 - Amplada mínima de vials: 16 m.
 - Tots els vials disposaran d'arbrat.
 - El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
 - 11. Sistema d'Actuació: Compensació.
- Art. 397. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.CRT-1.**
Sector de Sòl Urbanitzable corresponent al Centre Recreatiu Turístic.

La Llei 2/1989 disposa que l'àmbit territorial destinat a usos hotelers, residencials i comercials, amb els seus serveis, es classificarà com a sòl urbanitzable per al seu desenvolupament mitjançant Pla parcial (art. 8).

En el procés de la tramitació del Pla parcial es podran reduir a la meitat els terminis fixats per la legislació urbanística per a cada tràmit, llevat de la informació pública i dels recursos, en base al caràcter d'urgència que la Llei 2/89 atorga al procediment.

Als efectes de considerar els organismes competents per a la seva tramitació i aprovació, cal tenir en compte el Decret 326/1989 de 19 de desembre, pel qual es disposa el compliment de la sentència de la Sala 3a. del Tribunal Suprem dictada en el recurs d'apel·lació núm. 267/1988 de segregació del nucli de Salou del municipi de Vila-seca i Salou, i pel qual s'acorda la segregació esmentada i, ensems, aprovar la constitució d'un nou municipi amb la denominació i capitalitat a Salou.

El centre turístic i recreatiu es veu afectat per la segregació esmentada en tant que, a conseqüència d'aquesta, el seu àmbit urbanitzable queda inclòs en part al terme de Vila-seca i en part al terme de Salou, raó per la qual el Pla parcial que el desplega tindrà el caràcter de plurimunicipal.

Com a Pla parcial plurimunicipal d'iniciativa privada li són d'aplicació els articles 139 i concordants del Reglament de Planejament, que disposen que els promotors l'han de presentar a la Diputació Provincial, que serà la competent per a l'aprovació inicial i provisional.

L'aprovació definitiva del Pla parcial correspon, segons l'article 138.3 del Reglament de Planejament al Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el qual, per l'Ordre de 9 de maig de 1989, delegà aquesta funció a les Comissions d'Urbanisme, i per tant l'aprovació definitiva d'aquest Pla parcial correspon a la Comissió d'Urbanisme de Tarragona per delegació.

La superfície de l'àmbit del PP.CRT-1 corresponent al Centre Recreatiu Turístic dins del municipi de Vila-seca és de 659.000 m².

El Pla parcial en qüestió ha de contenir les determinacions específiques que fixa la Llei 2/1989:

Les reserves de sòls per a cessions obligatòries i gratuïtes es realitzaran per a les finalitats que contempla la legislació urbanística i en les quanties en aquella, referides als àmbits hotelers, residencial i comercial.

Les vies internes i els espais lliures corresponents als àmbits segons usos globals que no tinguin repercussió en el funcionament general del sector podran ser de titularitat privada, i executades, conservades i mantingudes -en especial els seus jardins- a càrrec de la societat promotora, societat encarregada de la conservació, o de l'entitat urbanística col·laboradora que correspongui.

Així mateix, contindrà les determinacions que fixa el Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un centre recreatiu turístic a Vila-seca i Salou, i que, sens perjudici de les mínimes correccions que, si s'escau, siguin necessàries com a

conseqüència de l'elaboració i tramitació d'aquest Pla, es concreten de la manera següent:

Article 5 - apartat 5.2.2 de Decret 152/1989

"En règim de sòl urbanitzable, per el seu desenvolupament mitjançant Pla parcial, així mateix es preveurà:

a) El 30%, com a màxim de la total superfície del centre recreatiu turístic, destinat a usos residencials i hotelers. El nombre màxim d'habitatges serà de 2.477 i el coeficient màxim d'edificabilitat per a aquests usos serà el 0,06 m² de la superfície total del centre, de conformitat amb el que estableix l'article 2.f) de la Llei 2/1989.

b) 64 Ha. dedicades a serveis públics i usos predominantment comercials en les quals s'inclouen, així mateix, les cessions que legalment corresponen a l'Ajuntament. L'edificabilitat màxima per a aquest concepte, referida a l'àmbit del centre recreatiu turístic, serà de 0,03 m² de sostre per m² de sòl.

c) L'edificabilitat destinada a usos hotelers es computarà dins l'edificabilitat que preveuen els apartats anteriors en el sector que correspongui, sense perjudici del que prevegi el Pla per a la primera fase, amb referència a l'hotel centre de convencions.

Les reserves de sòl per a cessions obligatòries i gratuïtes es realitzaran per a les finalitats que contempla la legislació urbanística en les quanties que s'hi estableixen".

TÍTOL SETÈ

ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT INDUSTRIAL

260

CAPÍTOL PRIMER
DISPOSICIONS GENERALS

Art. 398. Definició

1. El Pla general qualifica com a sòl urbanitzable programat industrial els terrenys on, per llurs condicions i situació, es preveu o admet la implantació de noves unitats urbanes amb un ús industrial la urbanització de les quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.
2. La delimitació del sòl urbanitzable industrial queda assenyalada als plànols de classificació a escala 1:5.000 i de qualificació a escala 1:1.000.
3. La delimitació dels diversos sectors de sòl urbanitzable industrial es detalla als plànols de qualificació a escala 1:1.000.

Art. 399. Condicions urbanístiques

Les determinacions específiques del Pla general en sòl urbanitzable programat són les següents:

- a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla general a través de Plans parcials.
- b) Assignació d'usos globals admesos i intensitat d'ús.
- c) Reserves de sòl per a parcs i jardins i dotacions.
- d) Previsió dels paràmetres fonamentals de la parcel·lació i edificació.
- e) Assignació de l'índex d'edificabilitat sectorial.
- f) Localització o traçat preferent, amb caràcter indicatiu, del sistema de vialitat, edificacions i espais lliures i d'equipaments del sector.
- g) Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- h) Aprofitament mitjà de la superfície total de sòl programat en cada quadrienni, i el de cada un dels sectors.
- i) Sistema d'actuació en cada sector per a l'execució de Pla parcial.

Art. 400. Regulació

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. La definició de les condicions urbanístiques de cada sector de sòl urbanitzable industrial queda establerta en el Capítol següent amb la denominació "Regulació de Sectors".
2. Els aspectes propis d'ordenació detallada de la vialitat i dotacions contemplats en els plànols a escala 1:1.000, podran modificar-se en el Pla parcial si es justifica expressament la millor idoneïtat de la nova solució.
3. L'índex d'edificabilitat sectorial (brut) s'entén referit a l'àmbit del sector. Hom no computarà les superfícies de pas públic sota porxos, ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.
4. A part de les condicions d'urbanització específiques per a cada sector, es preveu, amb caràcter general, que tots els vials disposin d'arbrat, la localització dels quals haurà de

261

definir el Pla parcial. El projecte d'urbanització detallarà les característiques de l'arbrat i enjardinament del mobiliari urbà i de la senyalització.

5. Els Plans parcials determinaran la tipologia i ordenació de les edificacions per cada illa, i es delimitarà perfectament, quan correspongui, les zones amb edificacions en filera, assenyalant les alineacions de façana i fons d'edificació obligatòries.
6. També es regularan els espais lliures d'edificació que hauran d'anar enjardinats. L'emplaçament dels espais lliures d'edificació, mitjançant els corresponents plans parcials urbanístics, es concentraran en la mesura del possible i d'acord amb la racionalitat i la funcionalitat de l'ordenació, sobre els terrenys més propers als àmbits de la indústria química.

Art. 401. Aprofitament mitjà

De conformitat amb el que disposa l'article 84 de la Llei del Sòl i els articles 25 i del 121 al 126 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector a través de la seva edificabilitat sectorial.

Art. 402. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran, en extensió, les que s'indiquen en la present Normativa i, en tot cas, com a mínim aquelles que compleixin les quanties fixades per a cada tipus de zona o sector i pels destins següents:
 - a) El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
 - b) El sòl destinat a jardins públics i espais d'esbarjo.
 - c) El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació bàsica i per altres serveis públics que el Pla parcial determini.
 - d) El sòl que en sostre edificable materialitzi el 10% de l'aprofitament mitjà del sector. En el sector PP.VI-5 es substituirà per la indemnització substitutòria prevista a la Llei.

Art. 403. Sectors de sòl urbanitzable programat

Aquest Pla general delimita els següents sectors de sòl urbanitzable industrial.

VILA-SECA

- Sector PP.VI-3
Sector Industrial situat al sud de l'Avinguda Ramon d'Olzina.
- Sector PP.VI-4
Sector Industrial situat al nord de l'antiga CN-340.
- Sector PP.VI-5
Sector Industrial contigu a la Gran Indústria.

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ DE SECTORS

VILA-SECA

Art. 404. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-3 Sector Industrial situat al sud de l'Avinguda Ramon d'Olzina

1. Superfície del sector: 91.270 m².
2. Coeficient d'edificabilitat brut: 1,7 m³/m².
3. Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 10% sector.
4. Reserva mínima de sòl (parcs/jardins)+viari: 36% sector.
5. Reserva mínima de sòl per equipaments: 4% sector.
6. Condicions de parcel·la
 - Superfície mínima: 1.000 m².
 - Façana mínima: 25 m.
7. Condicions de l'edificació.
 - Ocupació màxima de parcel·la:
 - 35% en PB.
 - Alçada màxima: 8 m.
 - Tipologia:
 - Edificació aïllada: separació mínima a vials i límits de parcel·la: 6 m.
 - Es preveuran espais enjardinats en els sòls lliures d'edificació, preferentment a la zona de reculada de la façana a vial.
8. Condicions d'ús:
 - Ús principal: Industrial (In). 1ª, 2ª i 3ª Categoria. Indústria aparador i petita indústria.
 - Altres usos admesos:
 - Habitatge (Hb): màxim d'1 habitatge, en parcel·les de més de 4.000 m², destinat a personal de vigilància i manteniment.
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Magatzem (Ma)
 - Activitats de serveis (Ac)
 - Sanitario-Assistencial (Sa): Dispensari, Consultori, i clínica veterinària.
 - Educatiu (Ed): escola taller
 - Lleure (Ll). En PB o en edifici exclusiu
 - Discoteca, Sala de festes i espectacles i similars (Di): en edifici exclusiu.
 - Pubs musicals i similars (Pm): en edifici exclusiu.
 - Esportiu (Es)
 - Administratiu (Ad)
 - Abastament (Ab)
 - Àrees al servei del sistema viari (As)
 - Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima dins de la parcel·la: una plaça per cada 100 m² d'edificació.

9. Determinacions indicatives:
 - Vialitat: Ronda exterior; Avinguda Ramon d'Olquina, i vial prolongació del carrer Galceran de Pinós.
 - Localització, segons plànol, de sòl per a equipaments i zona verda.
10. Condicions d'urbanització:
 - Amplada mínima de vials: 15 m.
 - Tots els vials disposaran d'arbrat.
 - El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
11. Sistema d'actuació: Compensació

Art. 405. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-4
Sector Industrial situat al nord de l'antiga CN-340.
(RESOLUCIÓ CONSELLER RS – 13/03/1996)

1. Superfície del sector: 421.057 m².
2. Coeficient d'edificabilitat brut: 3,5 m²/m².
3. Reserva mínima de sòl per a parcs i jardins: 10%.
4. Reserva mínima de sòl (parcs/jardins)+viari: 32%.
5. Reserva mínima de sòl per equipaments: 4%.
6. Condicions de parcel·la
 - Superfície mínima:
 - Edificació en filera: 500 m² (sup.màxima 2.000 m²) per unitat d'edificació.
 - Edificació aïllada: 2.000 m².
 - Façana mínima:
 - Edificació en filera: 12 m.
 - Edificació aïllada: 30 m.
7. Condicions de l'edificació.
 - Ocupació màxima de parcel·la:
 - Edificació en filera: 65% de la parcel·la.
 - Edificació aïllada: 50% de l'illa o sector.
 - Alçada màxima:
 - Edificació en filera: 8 m.
 - Edificació aïllada: 10 m.
 - Tipologia:
 - Edificació en filera: sep. mínima a vials: 8 m i a límit de parcel·la: 4 m.
 - Edificació aïllada: sep. mínima a vials: 12 m i a límit de parcel·la: 6 m.
 - Es preveuran espais enjardinats en els sòls lliures d'edificació, preferentment a la zona de reculada de la façana a vial.
8. Condicions d'ús:
 - Ús principal: Industrial (In). 1ª, 2ª, 3ª i 4ª Cat.
 - Altres usos admesos:
 - Habitatge (Hb): màxim d'1 habitatge, en parcel·les de més de 4.000 m², destinat a personal de vigilància i manteniment.
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
 - Oficina (Of)
 - Magatzem (Ma)
 - Activitats de serveis (Ac)
 - Sanitario-Assistencial (Sa): Dispensari, Consultori, i clínica veterinària.

264

- Educatiu (Ed): escola taller
- Lleure (Ll). En PB o en edifici exclusiu
- Discoteca, Sala de festes i espectacles i similars (Di): en edifici exclusiu.
- Pubs musicals i similars (Pm): en edifici exclusiu.
- Esportiu (Es)
- Administratiu (Ad)
- Abastament (Ab)
- Cementiri (Ce)
- Àrees al servei del sistema viari (As)
- Ús preceptiu:
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima dins de la parcel·la: una plaça per cada 100 m² d'edificació.

9. Determinacions indicatives:
 - El 25% com a mínim de sòl edificable ha de ser ocupat per edificació en filera. El Pla parcial determinarà la situació i condicions de les illes o zones amb edificació en filera. Preferentment aquesta tipologia d'edificació haurà d'ocupar illes completes amb assenyalament d'alineacions de façana i fons d'edificació obligatòries.
 - Vialitat: Prolongació ronda exterior al sud de Vila-seca i cruïlla amb la CN-340; prolongació ronda exterior al nord de Vila-seca fins cruïlla amb l'anterior; camí del Cementiri; vial paral·lel a via FFCC. que connecta amb el previst en el sòl urbà industrial. Connexió viària pel trànsit rodat amb la Plaça de la Constitució.
 - Localització, segons plànol de la zona verda de protecció del sistema ferroviari i al davant del Cementiri.
 - Qualificació d'equipament del sòl situat al voltant del cementiri i previsió de la seva ampliació a la zona residencial (darrera el Castell).
 - Aparcament del cementiri.
 - Pas soterrat per a la comunicació viària entre el Polígon Industrial i la Plaça de la Constitució.
10. Condicions d'urbanització:
 - Amplada mínima de vials: 16 m.
 - Pont superior línia FFCC (Ronda exterior nord)
 - La connexió viària pel trànsit rodat amb la Plaça de la Constitució es preveurà de forma preferent, si els condicionants tècnics ho permeten, amb un pas inferior per sota la línia del ferrocarril.
 - Tots els vials disposaran d'arbrat.
 - El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà, la senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
11. Sistema d'actuació: Cooperació

Art. 406. ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-5
Sector Industrial contigu a la Gran Indústria.
(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 1612/2005)

1. Superfície del sector: 431.016 m².
2. Coeficient d'edificabilitat brut: 3,00 m³/m².
3. La reserva mínima de sòls de cessió obligatòria serà la necessària per tal d'implantar les reserves ferroviàries definides a l'apartat 8 d'aquest article i al Pla Director de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona (PDAIT). Aquesta reserva computarà als efectes de cessions.

265

4. Sense perjudici de l'establert a l'apartat anterior, la reserva mínima de sòl de cessió obligatòria serà la que determina la legislació vigent per al sòl urbanitzable delimitat.
5. Condicions de parcel·la:
 - Superfície mínima: 10.000 m².
 - Façana mínima: 90 m.
6. Condicions de l'edificació:
 - Ocupació màxima de parcel·la: 40% en PB.
 - Alçada màxima: 12 m.
 - Tipologia:
 - Edificació aïllada: separació mínima a vials exteriors públics i límits de parcel·la: 20 m.
 - Es preveuran espais enjardinats en els sòls lliures d'edificació, preferentment a la zona de reculada de la façana a vial.
7. Condicions d'ús:

Els usos admesos i els requisits d'autorització en aquest sector es regulen per allò que disposa l'article 365.1 Zona A. Industrial Gran Indústria (Ai).

Mentre no s'aprovi el corresponent Pla parcial, els usos admesos seran els següents:

 - Els existents, solament es podran realitzar les obres de manteniment de la Indústria existent i aquelles que no suposin implementació de nous processos, ampliació de les capacitats actuals de producció i/o emmagatzematge.
 - Aparcament (Ap): Previsió mínima dins de la parcel·la: una plaça per cada 100 m² d'edificació.
8. Determinacions normatives:
 - Localització, segons plànol, de la reserva de verd públic en una franja de 50 m. d'amplada al llarg de la Carretera de La Pineda (Sup.:7.000 m²).
 - Localització de les reserves de sòl per als traçats ferroviaris definits en el projecte del Ministeri de Fomento (connexió Corredor del Mediterrani amb LAV Madrid-Barcelona-Frontera Francesa) i per a les connexions previstes en el PDAIT. Aquesta localització queda definida en els plànols.
 - El sòl de protecció de la xarxa viària qualificat de verd públic es cedirà a l'Ajuntament, si bé la indústria podrà retenir l'ús privatiu amb les condicions següents:
 - a) Serà una àrea tractada de verd i arbrada en la que no es permetrà cap altre ús que aquells que no siguin incompatibles amb la condició de verd públic i accessos a la indústria des del viari públic.
 - b) El manteniment i conservació d'aquests sòls serà a càrrec de la indústria, permetent-se el seu tancament per l'exterior, per raons de seguretat, sempre que aquests ho siguin amb elements vegetals i filat metàl·lic o reixa incorporada al mateix.
9. Condicions d'urbanització:
 - Es crearà un vial de servei per a l'ús i accés privatiu de les indústries.
 - La xarxa viària s'establirà el corresponent Pla Parcial en funció de les necessitats de l'ordenació industrial i de les condicions de seguretat.
 - El viari interior de la Indústria, per raons de seguretat, serà d'ús privatiu amb el compromís de manteniment per part de les indústries.
10. Sistema d'actuació: Compensació

266

Art. 406 bis **ORDENACIÓ DEL SECTOR PP.VI-6**
Sector Industrial situat al sud de l'Autopista A-7.
(MOD. PUNTUAL PGOU 24 – ACORD CUT 25/06/2003 – DOGC 13/07/2004)

1. Superfície del sector: 217.500 m².
2. Coeficient d'edificabilitat brut: 3,50 m³/m².
3. Reserva mínima de sòls per a parcs i jardins: 10%.
4. Reserva mínima de sòls (parcs i jardins)+viari: 32%.
5. Reserva mínima de sòls per a equipaments: 5%.
6. Condicions de parcel·la:
 - Superfície mínima:
Edificació en filera: 500 m² (sup. màxima 2.000 m²) per unitat d'edificació.
Edificació aïllada: 2.000 m².
 - Façana mínima:
Edificació en filera: 12 m.
Edificació aïllada: 30 m.
7. Condicions de l'edificació:
 - Ocupació màxima de parcel·la:
Edificació en filera: 65% de la parcel·la.
Edificació aïllada: 50% de l'illa o sector.
 - Alçada màxima:
Edificació en filera: 8 m.
Edificació aïllada: 10 m.
 - Tipologia:
Edificació en filera: separació mínima a vials: 8m i a límit de parcel·la: 4m.
Edificació aïllada: separació mínima a vials: 12m i a límit de parcel·la: 6m.
Es preveuran espais enjardinats en els sòls lliures l'edificació, preferentment a la zona de reculada de la façana a vial.
8. Condicions d'ús:
 - Ús principal: Industrial (In). 1a, 2a, 3a i 4a Cat.
 - Altres usos admesos:
 - Habitatge (Hb): màxim d'1 habitatge, en parcel·les de més de 4.000 m², destinat a personal de vigilància i manteniment.
 - Bar-Restaurant (Br)
 - Comercial (Co)
L'ús comercial al detall en forma de mitjà i gran establiment estarà subjecte a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004 (Decret 211/2001, de 24 de juliol)
 - Oficina (Of)
 - Magatzem (Ma)
 - Activitats de serveis (Ac)
 - Sanitari-Assistencial (Sa): Dispensari, Consultori, i clínica veterinària.
 - Educatiu (Ed): escola taller
 - Religios (Re): En edifici exclusiu
 - Lleure (Li): En PB o en edifici exclusiu
 - Discoteca, Sala de festes i espectacles i similars (Di): en edifici exclusiu.
 - Pubs musicals i similars (Pm): en edifici exclusiu.
 - Esportiu (Es)
 - Administratiu (Ad)

267

- Abastament (Ab)
- Cementiri (Ce)
- Àrees al servei del sistema viari (As)
- Aparcament (Ap)

9. Determinacions indicatives:

- El Pla parcial determinarà la situació i condicions de les illes o zones amb edificació en filera o aïllada. La tipologia d'edificació en filera haurà d'ocupar, preferentment, illes completes amb assenyalament d'alineacions de façana i fons d'edificació obligatoris.
- Vialitat: perllongament i connexió del viari del polígon l'Alba i del sector H.6 de Reus.
- Localització, segons plànol, de la zona verda de protecció del sistema ferroviari.
- Qualificació d'equipament del sòl situat al darrera del cementiri, entre la reserva viària del polígon de l'Alba i el límit del terme municipal.
- El Pla parcial haurà de preveure la reserva de sòl per l'ampliació de l'actual pas del ferrocarril per sota l'autopista (segons projecte de connexió corredor del Mediterrani-Línia Alta Velocitat) i d'un possible pas (soterrat o elevat respecte el ferrocarril) que doni continuïtat al vial paral·lel pel sud de l'autopista.
- Les Ordenances Reguladores del Pla parcial seran homogènies amb les del polígon de l'Alba i especialment en quant a les condicions mediambientals i a les determinacions i limitacions dels usos i activitats, (art. 13 apartat 11 de les OR del Pla Parcial l'Alba).
- Previsió de zones d'aparcaments per a camions.

10. Condicions d'urbanització:

- Amplada mínima de vials: 16 m.
- Completar la urbanització de les voreres perimetrals (c. de les Comes, de Vilagrassa i de les Franqueses).
- Urbanització de la connexió del vial paral·lel a l'autopista amb el pas existent sota el ferrocarril (connexió amb el camí del Castell i del Mas de Plana).
- Urbanització de la reserva de viari darrera del cementiri (límit polígon l'Alba).
- Tots els vials disposaran d'arbrat.
- El projecte d'urbanització preveurà el mobiliari urbà. La senyalització vertical i horitzontal i la supressió de les barreres arquitectòniques.
- Els materials i tipologia de la urbanització seran com a mínim de la qualitat de la ja executada en el polígon l'Alba, inclòs el model de tanca unificada de les parcel·les.
- Les canalitzacions de telecomunicacions seran de titularitat municipal.
- Connexió de les xarxes de serveis amb les existents al polígon l'Alba.
- S'establiran les mesures adequades (apantallaments, jardineria, etc.) per reduir l'impacte acústic de l'autopista.
- El Pla parcial haurà de contenir un estudi arqueològic de la zona i, en el seu cas, tenir-lo en compte en l'ordenació del propi Pla parcial i en el projecte d'urbanització.
- Es respectarà la protecció i servituds de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona (clau 4a). En cas de modificació o afectació de l'actual canonada, s'haurà de sol·licitar autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i si aquesta fos favorable, les despeses corresponents s'inclouran dins les càrregues del sector.
- S'ha de garantir i justificar la continuïtat dels desguassos d'aigües pluvials existents sota l'autopista.

10bis. Normatives sectorials:

268

- Tant en el Pla parcial com en el Projecte d'urbanització es justificarà el compliment de la Llei i Reglament de Carreteres i la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres (LOTT) i el seu reglament, especialment pel que fa a les zones de protecció i limitacions imposades en relació als terrenys immediats a l'autopista i al ferrocarril.

11. Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

269

TÍTOL VUITÈ

ORDENACIÓ DE SÒL NO URBANITZABLE

270

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 407. Definició

1. Comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals, la preservació dels valors paisatgístics i l'acotació dels espais en els quals es situen els emplaçaments urbans.

Art. 408. Elements de Regulació i Objectius

(MOD. PUNTUAL PGOU 31 – ACORD CUT 15/09/2005 – DOGC 16/12/2005)

1. Els objectius de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:
 1. Protegir aquests sòls mitjançant la limitació dels desenvolupaments urbans i de l'edificació.
 2. Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
 3. Establir els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
Es diferencien els tipus de sòl no urbanitzable següents:
 - Indústria aïllada en sòl no urbanitzable (Clau 50)
 - Sòl agrícola permanent (Clau 51)
 - Sòl rústic protegit (Clau 52)
 - Indrets o edificacions a protegit (clau 53)
 - Centre Recreatiu Turístic (CRT) en sòl no urbanitzable (Clau 54) i (Clau 55)
 - Protecció d'espais naturals (Clau 56)
 - Zona de càmping (Clau 57)
 4. En el sòl classificat com a no urbanitzable situat dins de l'àmbit del Pla Director de les Activitats Industrials i Turístiques del Camp de Tarragona, es tindran en compte les proteccions i limitacions específiques dels articles 143 bis d'aquestes normes i 22.b del Pla Director.
El règim d'usos i proteccions generals del sòl no urbanitzable seran els que es determinen per aquest Pla general i per la Llei 2/2002 d'urbanisme.

Art. 409. Desenvolupament del PG

1. Les determinacions que conté la Revisió del Pla general sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans especials que podran contemplar els objectius següents:
 - La protecció de conreus
 - La millora del medi rural
 - La protecció del paisatge i del béns naturals i culturals
 - La protecció i millora de la qualitat rural
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions contingudes en el Pla general, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

271

Art. 410. Vies urbanes

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals, o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquestes Normes o en els Plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art. 411. Parcel·lacions i Segregacions

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:
a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i en els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes per a activitats agràries per la legislació agrària corresponent i especialment al Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreus.
b) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals i demés vialitat de domini públic.
2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:
a) Es tindran les determinacions sobre vialitat reflectides en els plànols d'ordenació i en els plànols del cadastre.
b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Art. 412. Instal·lacions d'utilitat pública

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles i ramaders i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adscrits als usos permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública s'haurà d'observar el següent:
a) El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el propi Municipi el que efectua l'esmentada declaració s'haurà de tramitar de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquests sols efectes. També haurà d'assenyalar-se de forma expressa les raons en les quals es base la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.
c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 413. Instal·lacions d'Obres Públiques

272

1. D'acord amb el que preveu l'article 127 del TR per remissió del 128 i segons el procediment previst a l'article 68 del mateix TR es poden autoritzar construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, s'hauran d'observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. Tanmateix, en règim d'autorització provisional s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:
a) No existeix limitació de volum màxim.
b) La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²st/m²s.
c) L'autorització provisional haurà de ser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o la instal·lació. No podran ser concedides més de tres renovacions.
d) A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors abans esmentats.
3. L'eficàcia de les renovacions a les quals es refereix aquest article està condicionada a l'oferiment de garanties suficients en ordre a la restauració i, si és del cas millora de les condicions dels terrenys afectats en finalitzar l'ocupació.

Art. 414. Habitatges no agrícoles

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

1. Autorització d'acord al previst a l'article 127 per remissió del 128 del TR i segons el procediment previst a l'article 68 del mateix TR.
2. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

Art. 415. Condicions generals de les construccions

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, inclosos els acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió i s'evitaran les cobertes en pendents superiors a un 30% i en aquestes, els acabaments de pissarra o de qualsevol altre tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus de colorit o pintat.
2. A fi que l'adequació de la finca al nou ús al qual es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:
a) Es prohibeixen els tancaments per tanques amb materials d'obra, d'alçada superior a 0,50 m, llevat dels llindars amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril. En tot cas es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques se separaran com a mínim 2 m de l'alineació del camí i 4 m de l'eix dels vials.
b) A la zona on existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que es protegeixi la major part possible d'aquest, per a la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.

En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

273

c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos i les piscines.

Art. 416. Condicions de procediment

1. El Municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, i es condiciona l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris confrontants. A tals efectes els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.
3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca matriu.
4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les diverses administracions competents.
A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic exigida amb caràcter general per realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:
 - a) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i el drenatge necessaris. S'especificarà a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
 - b) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la previsió de construcció de pous negres, mines filtrants, etc. així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
 - c) En el cas concret de vaqueries, granges porcines i agrícoles, així com de les activitats de cunicultura, subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1961, caldrà seguir en caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament.

S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades responnent a cadascun dels articles als quals fa referència el Reglament i en especial la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de llicències.

S'hauran d'especificar mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en un àrea de 100 m de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització

respecte a tots els canals, sèquies, clamors i ramals de rec a una distància inferior de 150 m, mancant això, el més proper.

S'haurà d'especificar mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència de cadascun dels dipòsits, el tractament, si n'hi hagués, i el destí final.

CAPÍTOL SEGON

INDÚSTRIA AÏLLADA EN SÒL NO URBANITZABLE (Clau 50)

Art. 417. Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables qualificats com a tals a on estan emplaçades, amb anterioritat a aquest Pla general, instal·lacions industrials.

Art. 418. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les instal·lacions existents podran augmentar fins a un 50% del volum edificat existent a l'aprovació d'aquest Pla general.
2. En tot cas, s'hauran de complir les condicions d'ordenació establertes per a la ordenació de indústria aparador i petita indústria (Subclau 22b).

276

CAPÍTOL TERCER

AGRÍCOLA PERMANENT (Clau 51)

Art. 419. Definició

Comprèn el sòl qualificat com a tal d'interès agrícola del municipi.

Art. 420. Usos

En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

Habitatge agrícola aïllat (Hb-Ag)
Instal·lacions agrícoles (granges, hivernacles, sitges)

La resta d'usos, quan hagin de situar-se en sòl no urbanitzable, es regularan d'acord al que determinen els Arts. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 421. Nucli de població

1. Als efectes previstos al punt 4 de l'article 139 del TR. i a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 100 m, a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.
2. Excepcionalment, no es considerarà que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial o d'un camí. Tampoc quan es tracti de la duplicació de l'habitatge existent sempre que es conformi una única edificació o en tot cas la separació no sigui superior a 10 m.
3. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de 4 edificacions en el cercle de 5 Hes de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.
4. Les edificacions destinades a habitatges preexistents no donen lloc a la formació de nucli de població.

Art. 422. Habitatge agrícola aïllat

Les condicions d'edificació de l'ús de Residència Agrícola són les següents:
a) Només es permetran noves edificacions tant en finques de regadiu com de secà quan aquestes tinguin una superfície mínima de 4,5 Hes.
b) Així mateix, en finques de regadiu amb una superfície mínima d'1 Ha i edificació/ns existents abans de l'aprovació d'aquesta Revisió-Adaptació, es podran autoritzar noves edificacions adjacents a les actuals en la proporció d'un habitatge per cadascun dels existents, sempre i quan es doni aquella necessitat familiar de la pagesia resident.

277

La separació màxima entre l'edificació existent i la nova no serà major dels 10 m.
c) Les noves edificacions no trencaran cap camí ni donaran lloc a terraplens i terraplens superiors a 3,5 metres.
d) S'admet la reutilització d'edificis preexistents.

Art. 423. Instal·lacions agrícoles

1. Les condicions de l'edificació de l'ús agrícola en la modalitat de granges són les següents:
 - a) La finca mínima serà de 30.000 m², inclosos els terrenys d'una explotació.
 - b) El sostre edificat màxim per unitat d'edificació es fixa en 1.000 m².
 - c) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 10%.
 - d) El terrabuit i terraplè màxim serà de 3,5 m, sense afectar cap dels camins.
 - e) L'alçada màxima serà de 6 m.
 - f) La separació mínima de les partions serà de 10 m.
 - g) La distància mínima en relació a residències, agrícoles o no, situades en altres finques i reflectides en el plànol d'ordenació o noves serà de 100 m.En qualsevol cas, s'hauran d'acomplir les condicions higiènico-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.
També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració de l'Agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableixen les Normes, se seguirà la més restrictiva.
2. Les condicions d'edificació per a instal·lacions agrícoles en la modalitat d'hivernacles són les següents:
 - a) El terrabuit i el terraplenat màxim serà de 3,5 m.
 - b) La separació mínima de les partions serà de 5 m.

CAPÍTOL QUART

RÚSTIC PROTEGIT (Clau 52)

Art. 424. Definició

S'inclouen en aquests tipus aquells terrenys que tenen una significació o interès agrícola. També s'inclouen els terrenys amb valors naturals.

Art. 425. Usos

En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten l'ús següent:

Habitatge agrícola (Hb-Ag)

La resta d'usos, quan hagin de situar-se en sòl no urbanitzable, es regularan d'acord al que determinen els Arts. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 426. Nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra C) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 500 m, a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada.
2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de dues edificacions en un cercle de 5 Hes. de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 427. Habitatge agrícola

Són aplicables les condicions establertes a l'Art.422, sempre que la finca tingui al menys 7 Hes de superfície.

Es podrà autoritzar la reutilització de les edificacions existents.

CAPÍTOL CINQUÈ

INDRETS O EDIFICACIONS A PROTEGIR (Clau 53)

Art. 428. Definició

Són aquells indrets o edificacions sobre els que el Pla proposa la seva protecció, atesa les seves característiques. Les condicions d'aquesta Clau també seran aplicables als indrets o polígons de sòl urbà que en restin assenyalats als plànols. Les zones on l'Ajuntament té coneixement de l'existència de jaciment arqueològics figuren assenyalats com a indrets a protegir.

Art. 429. Condicions d'edificació i ús

Per qualsevol actuació que proposi la modificació del seu estat i/o la implantació i/o modificació de qualsevol ús, es requerirà l'autorització expressa de la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat, a més de la de l'Ajuntament, que determinaran la idoneïtat o no de la intervenció i/o ús proposat.

Les edificacions i elements a protegir situades en sòl no urbanitzable i que figuren al Registre de Béns d'Interès Culturals o tenen aquesta consideració, es relacionen a continuació amb l'expressió del seu número de registre:

Torre de Virgili	R.I.-51-6794
Torre d'en Dolça	R.I.-51-6795
Torre dels Carboners o de Pantaleoni	R.I.-51-6797
Torres del Mas d'en Ramon	R.I.-51-6796

Les obres de manteniment i conservació d'aquests elements requeriran l'oportuna llicència previ acord favorable de la Comissió Territorial del Consell del Patrimoni Cultural.

CAPÍTOL SISÈ

CENTRE RECREATIU TURÍSTIC (CRT) EN SÒL NO URBANITZABLE (Clau 54) i (Clau 55)

Art. 430. Definició

Són els sòls que qualificats com a no urbanitzables, ubicats a l'interior del CRT, constitueixen els àmbits descrits a dins del terme municipal a l'apartat 2.1 de l'article 5 del Decret 152/89 de la Generalitat.

Art. 431. Usos

Parc Temàtic d'Atraccions, les seves instal·lacions i serveis complementaris (assenyalats amb la clau 54).
Ús esportiu i els seus serveis complementaris (assenyalats amb la clau 54).
Sòls de cessió a l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic (assenyalats amb la clau 55).

Art. 432. Cessions

Pel que fa a cessions, cal remetre's al contingut de l'article 9 de la Llei 2/89, de 6 de febrer, sobre Centres Recreatius Turístics, que, en la part corresponent, diu literalment:

"Article 9

- 1 Dins l'àmbit objecte d'actuació es preveuran les cessions obligatòries de sòl següents:

a) Les reserves de sòls per cessions obligatòries i gratuïtes es realitzaran pels fins que contempla la legislació urbanística en les quanties establertes en aquella, referits als àmbits hotelers, residencials i comercials. En especial es cedirà en terrenys urbanitzats el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà per els usos hotelers, comercials, residencials, residencials i els seus serveis complementaris. (...).

b) En els àmbits del Parc Temàtic, espais lliures i zones esportives es cedirà un 3% per a equipaments públics col·lectius."

CAPÍTOL SETÈ**PROTECCIÓ D'ESPAIS NATURALS (Clau 56)****Art. 433. Definició**

Comprèn els sòls que es situen en una franja paral·lela a la Sèquia Major, d'una amplada de 15 m a cada costat.

Art. 434. Objectius

La qualificació d'aquests sòls, com a protecció d'espai natural, contemplats en la proposta del Pla d'Espais Naturals, pretén la conservació i protecció de la Sèquia Major, incloent-hi el sòl i la fauna a fi d'evitar la seva degradació.

Art. 435. Usos

S'estarà al que determina el Pla d'Espais Naturals. Entre tant aquest Pla no determini les especificacions precises d'aplicació no es permetrà cap ús en aquest espai que sigui incompatible amb la seva condició.

CAPÍTOL VUITÈ**ZONA DE CÀMPING (Clau 57)****Art. 436. Definició**

Comprèn els terrenys destinats a l'activitat d'acampada en implantacions no permanents.

Art. 437. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada referida a les de caràcter permanent.

Art. 438. Condicions de la parcel·la

1. Parcel·la mínima: la necessària per a la realització de l'activitat de càmping i dels usos complementaris.
2. La parcel·la o parcel·les destinades a aquesta activitat seran indivisibles. I es condicionarà l'eficàcia de la llicència per a l'activitat, a l'anotació registral de l'esmentat caràcter indivisible. En conseqüència queda prohibida qualsevol parcel·lació, fraccionament o segregació dels terrenys adscrits a l'activitat de càmping i usos complementaris.

Art. 439. Condicions de l'edificació

1. Coeficient d'edificabilitat màxim sobre parcel·la neta: 0,05 m²/m² referit a les edificacions i instal·lacions de caràcter permanent.
2. Alçada màxima: 4,00 m equivalent a PB (1)

Art. 440. Condicions d'ús**- Us principal**

Càmping (Ca)

- Usos secundaris compatibles amb principal

Habitatge (Hb) amb un màxim de 2 uts. per explotació.

Bar-Restaurant (Br)

Comercial (Co)

Oficina (Of) únicament les lligades a l'explotació del càmping.

Sanitario-Assistencial (Sa)

Religiós (Re)

Lleure (Ll)

Esportiu (Es)