

V O L U M - C I



## ORDENANCES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT DE SALOU  
**PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D' ORDENACIÓ URBANA  
TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003



TEXT REFÓS elaborat en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 21-05-03, de suspensió de l'aprovació definitiva del P.O.U.M.

Qualsevol referència terminològica continguda en el present document que correspongui al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, s'ha d'entendre substituïda pel seu equivalent de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.



# VOLUM - C1

## ORDENANCES URBANÍSTIQUES

<b>TITOL I DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>1</b>
<b>Cap. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.....</b>	<b>2</b>
Art. 1 Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	2
Art. 2 Naturalesa .....	2
Art. 3 Marc legal .....	2
Art. 4 Contingut i interpretació .....	3
Art. 5 Vigència .....	3
Art. 6 Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal .....	3
Art. 7 Regulació del programa d'actuació urbanística municipal.....	4
<b>Cap. II DESENVOLUPAMENT DEL PLA.....</b>	<b>5</b>
Art. 8 Iniciativa i competències .....	5
Art. 9 Desenvolupament del Pla en el sòl urbà .....	5
Art. 10 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl no urbanitzable .....	5
Art. 11 Desenvolupament del Pla en Sòl urbanitzable.....	5
Art. 12 Desenvolupament del Pla d'Ordenació urbanística municipal respecte als sistemes urbanístics .....	6
Art. 13 Planejament derivat.....	6
Art. 14 Plans parcials urbanístics .....	6
Art. 15 Plans especials urbanístics .....	7
Art. 16 Plans de millora urbana .....	7
Art. 17 Catàleg de béns protegits.....	8
Art. 18 Precisió de límits.....	8
<b>Cap. III GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....</b>	<b>9</b>
Art. 19 Elecció dels sistemes d'actuació.....	9
Art. 20 Polígons d'actuació urbanística .....	9
Art. 21 Sistema d'actuació en Sòl urbà.....	9
Art. 22 Sistema d'actuació en Sòl urbanitzable .....	9
Art. 23 Concessions per a equipaments i aparcaments .....	10
<b>Cap IV INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LICÈNCIES .....</b>	<b>11</b>
Art. 24 Actes subjectes a llicència .....	11
Art. 25 Actuacions d'altres entitats públiques .....	11
Art. 26 Procediment .....	11
Art. 27 Contingut de les llicències .....	11
Art. 28 Caducitat de les llicències.....	11
Art. 29 Condicions d'atorgament de les llicències.....	12
Art. 30 Sol·licitud .....	12
Art. 31 Llicència de parcel·lació.....	13
Art. 32 Projectes d'urbanització .....	13
Art. 33 Llicència d'obres majors de nova construcció i reformes.....	13



Art. 34	Llicències d'obres menors.....	15
Art. 35	Requisits del projecte tècnic.....	16
Art. 36	Llicència de 1era ocupació.....	17
Art. 37	Deficiències esmenables i no esmenables.....	17
Art. 38	Obres i instal.lacions qualificades fora d'ordenació.....	18
Art. 39	Obres de consolidació.....	18
Art. 40	Edificacions disconformes.....	18
Art. 41	Infraccions urbanístiques.....	18
<b>TITOL II DISPOSICIONS COMUNES.....</b>		<b>19</b>
<b>Cap I PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ.....</b>		<b>20</b>
Art. 42	Definició dels paràmetres d'ordenació.....	20
Art. 43	Definició dels conceptes.....	20
<b>Cap II DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL.....</b>		<b>23</b>
Art. 44	Planta soterrani.....	23
Art. 45	Planta baixa.....	24
Art. 46	Planta pis.....	24
Art. 47	Planta golfes.....	24
Art. 48	Planta coberta.....	24
Art. 49	Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.....	25
Art. 50	Elements sobre la coberta.....	26
Art. 51	Elements tècnics de les instal.lacions i serveis comuns.....	27
Art. 52	Cossos sortints.....	27
Art. 53	Elements sortints.....	28
Art. 54	Ventilació i il.luminació.....	28
Art. 55	Celoberts.....	29
Art. 56	Patis de ventilació.....	30
Art. 57	Superfície mínima dels habitatges.....	31
Art. 58	Tanques Provisionals.....	31
<b>REGULACIÓ DELS USOS.....</b>		<b>32</b>
<b>Cap III DISPOSICIONS GENERALS.....</b>		<b>32</b>
Art. 59	Bases de la regulació.....	32
Art. 60	Conceptes.....	32
Art. 61	Desenvolupament de la regulació d'usos.....	32
Art. 62	Classes d'usos globals o principals.....	33
Art. 63	Usos provisionals.....	35
Art. 64	Simultaneïtat d'usos.....	35
Art. 65	Usos disconformes.....	35
Art. 66	Usos del subsòl.....	36
<b>Cap IV DISPOSICIONS PARTICULARS.....</b>		<b>37</b>
Art. 67	Usos compatibles amb l'ús d'habitatge.....	37
<b>Cap V ÚS DE SERVEIS.....</b>		<b>38</b>
Art. 68	Condicions generals.....	38
Art. 69	Activitats de serveis.....	38



Art. 70	Ús de serveis .....	38
Art. 71	Condicions de funcionament .....	38
Art. 72	Activitats admeses.....	40
<b>Cap IV ÚS D'APARCAMENT.....</b>		<b>41</b>
Art. 73	Definició .....	41
Art. 74	Condicions dels espais d'aparcament i garatges.....	41
Art. 75	Reserva de places de garatge en els edificis.....	41
Art. 76	Previsions de garatges en ampliacions i modificacions .....	42
Art. 77	Ubicació de les places d'aparcament .....	42
Art. 78	Dimensions constructives.....	43
Art. 79	Trasters domèstics i cambres de depuració .....	44
Art. 80	Característiques constructives, instal.lacions i acabats dels garatges.....	44
Art. 81	Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials .....	45
Art. 82	Prohibicions per a l'ús d'aparcament .....	46
<b>TITOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>		<b>47</b>
<b>Cap I DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>48</b>
Art. 83	Classificació i qualificació del sòl .....	48
Art. 84	Els sistemes.....	48
Art. 85	Les zones .....	48
<b>REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....</b>		<b>49</b>
<b>Cap II DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>49</b>
Art. 86	Definició dels sistemes urbanístics.....	49
Art. 87	Desenvolupament dels sistemes.....	49
Art. 88	Sistemes urbanístics generals i locals .....	49
<b>SISTEMA DE COMUNICACIONS.....</b>		<b>50</b>
<b>Cap III SISTEMA DE COMUNICACIONS. TRANSPORT TERRESTRE. SISTEMA FERROVIARI.....</b>		<b>50</b>
Art. 89	Definició .....	50
Art. 90	Règim de limitacions .....	50
Art. 91	Classificació del sòl ferroviari.....	50
Art. 92	Condicions d'edificació i ús .....	51
Art. 93	Limitacions per raons urbanístiques.....	51
Art. 94	Protecció de la xarxa ferroviària .....	51
Art. 95	Condicions especials per als Plans Parcials.....	51
Art. 96	Adscripció a d'altres sistemes .....	51
Art. 97	Mesures de seguretat.....	51
Art. 98	Llicència municipal.....	51
Art. 99	Àmbit del Pla de Millora Urbana del ferrocarril.....	51
<b>Cap IV SISTEMA DE COMUNICACIONS. TRANSPORT TERRESTRE. SISTEMA VIARI .....</b>		<b>53</b>
Art. 100	Definició .....	53
Art. 101	Tipus de vies .....	53
Art. 102	Desenvolupament .....	54
Art. 103	Necessitat de llicència.....	54



Art. 104	Protecció del sistema viari bàsic.....	55
Art. 105	Carrers per a vianants.....	55
Art. 106	Publicitat .....	55
Art. 107	Àrees de servei, clau 32.....	55
Art. 108	Àrees d'aparcament, 7V/Ap i clau 31 .....	56
<b>Cap V SISTEMA DE COMUNICACIONS. SISTEMA MARÍTIM, PORTUARI-COSTANER .....</b>		<b>57</b>
Art. 109	Definició .....	57
Art. 110	Ordenació urbanística de la zona costanera .....	57
Art. 111	Intervenció municipal .....	58
<b>Cap VI SISTEMA DE COMUNICACIONS. ÀREES DE PROTECCIÓ. SISTEMA HIDROGRÀFIC</b>		<b>59</b>
Art. 112	Definició i règim.....	59
Art. 113	Delimitació .....	59
Art. 114	Condicions .....	59
<b>Cap VII SISTEMA DE COMUNICACIONS. CAMÍ DE RONDA.....</b>		<b>60</b>
Art. 115	Definició .....	60
Art. 116	Delimitació .....	60
Art. 117	Determinacions .....	60
<b>Cap VIII SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS .....</b>		<b>61</b>
Art. 118	Definició .....	61
Art. 119	Determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal .....	61
Art. 120	Usos .....	61
Art. 121	Condicions dels espais lliures públics .....	62
<b>Cap IX SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....</b>		<b>63</b>
Art. 122	Definició .....	63
Art. 123	Definició dels usos .....	63
Art. 124	Tipus d'equipaments.....	63
Art. 125	Determinacions en sòl urbà .....	64
Art. 126	Altres determinacions.....	64
Art. 127	Assignació d'usos.....	64
Art. 128	Condicions d'edificació .....	64
<b>Cap X SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. SERVEIS TÈCNICS .....</b>		<b>66</b>
Art. 129	Definició i contingut .....	66
Art. 130	Condicions d'ús i funcionals.....	66
Art. 131	Mesures particulars de protecció de les instal.lacions de subministrament d'energia elèctrica .....	67
Art. 132	Mesures particulars de les instal.lacions de telecomunicacions.....	67



<b>TITOL IV REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....</b>	<b>69</b>
<b><u>REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LES ZONES.....</u></b>	<b><u>70</u></b>
<u>RÈGIM DEL SÒL URBÀ.....</u>	<u>70</u>
Art. 133 Estructuració.....	70
<b>Cap I DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>71</b>
Art. 134 Definició.....	71
Art. 135 Condició general sobre l'entorn urbà.....	71
Art. 136 Alineacions i rasants .....	71
<b>Cap II REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL.....</b>	<b>72</b>
Art. 137 Definició dels conceptes.....	72
Art. 138 Alineació de vial .....	72
Art. 139 Planta soterrània.....	72
Art. 140 Planta baixa d'un edifici .....	73
Art. 141 Regles sobre determinació d'alçades .....	73
Art. 142 Regles sobre mitgeres en l'edificació en alineació de vial .....	74
Art. 143 Profunditat edificable .....	74
Art. 144 Espai lliure interior d'illa .....	74
Art. 145 Cossos sortints .....	75
Art. 146 Elements sortints .....	75
<u>Disposicions particulars. Zona de nucli antic, clau 10 .....</u>	<u>76</u>
Art. 147 zona 10.....	76
<b>Cap III REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA. PARÀMETRES ESPECÍFICS .....</b>	<b>77</b>
Art. 148 Definició de conceptes.....	77
Art. 149 Forma i mida de la parcel·la .....	77
Art. 150 Solars disconformes .....	78
Art. 151 Condicions de façana mínima de parcel·la .....	78
Art. 152 Ocupació màxima de la parcel·la .....	78
Art. 153 Sòl no ocupat per l'edificació.....	79
Art. 154 Piscines.....	79
Art. 155 Planta soterrani.....	80
Art. 156 Planta baixa.....	80
Art. 157 Separacions mínimes .....	80
Art. 158 Desenvolupament del volum edificable .....	80
Art. 159 Condicions d'edificabilitat i aprofitament .....	81
Art. 160 Llargada i perímetre màxim de l'edificació.....	81
Art. 161 Construccions i elements auxiliars .....	81
Art. 162 Tanques.....	82
Art. 163 Adaptació topogràfica i moviment de terres .....	82
<u>I Disposicions particulars. Zona de blocs aïllats, clau 11 .....</u>	<u>84</u>
Art. 164 Subzona 11 a .....	85
Art. 165 Subzona 11 b .....	86



Art. 166 Subzona 11 c.....	87
Art. 167 Subzona 11 d .....	89
Art. 168 Subzona 11 e.....	91
Art. 169 Subzona 11 f.....	93
Art. 170 Subzona 11 g.....	95
Art. 171 Subzona 11 h.....	97
Art. 172 Subzona 11 i.....	99
Art. 173 Subzona 11 k.....	101
Art. 174 Subzona 11 m.....	103
Art. 175 Subzona 11 n.....	104
Art. 176 Subzona 11 o.....	105
Art. 177 Subzona 11 p .....	106
Art. 178 Subzona 11 r.....	107
Art. 179 Subzona 11 s.....	109
Art. 180 Subzona 11 v .....	111
Art. 181 Subzona 11 w .....	113
<u>II Disposicions particulars. Zona d'edificació unifamiliar aïllada, clau 12 .....</u>	<u>114</u>
Art. 182 Subzona 12 a .....	115
Art. 183 Subzona 12 b .....	116
Art. 184 Subzona 12 c.....	117
Art. 185 Subzona 12 d .....	119
Art. 186 Subzona 12 e.....	120
Art. 187 Subzona 12 f.....	121
Art. 188 Subzona 12 g.....	122
Art. 189 Subzona 12 h.....	123
Art. 190 Subzona 12 i.....	124
Art. 191 Subzona 12 k.....	125
Art. 192 Subzona 12 m.....	125
Art. 193 Subzona 12 p .....	126
<u>III Disposicions particulars . Zona d'edificació segons volumetria específica, clau 13 .....</u>	<u>127</u>
Art. 194 Condicions de l'edificació.....	127
Art. 195 Zonificació .....	127
Art. 196 Paràmetres urbanístics i interpretació .....	128
Art. 197 Subzona 13 a1 .....	129
Art. 198 Subzona 13 a2 .....	130
Art. 199 Subzona 13 a3 .....	131
Art. 200 Subzona 13 a4 .....	132
Art. 201 Subzona 13 a5 .....	133
Art. 202 Subzona 13 a6 .....	134
Art. 203 Subzona 13 a7 .....	135
Art. 204 Subzona 13 a8 .....	136
Art. 205 Subzona 13 a9 .....	137
Art. 206 Subzona 13 b1 .....	138
Art. 207 Subzona 13 b2 .....	139
Art. 208 Subzona 13 b3 .....	140





Art. 209 Subzona 13 b4 .....	142
Art. 210 Subzona 13 b5 .....	143
Art. 211 Subzona 13 b6 .....	145
Art. 212 Subzona 13 b7 .....	146
Art. 213 Subzona 13 b8 .....	147
Art. 214 Subzona 13 b9 .....	148
Art. 215 Subzona 13 c1.....	149
Art. 216 Subzona 13 c2.....	150
Art. 217 Subzona 13 c3.....	151
Art. 218 Subzona 13 c4.....	152
Art. 219 Subzona 13 c5.....	153
Art. 220 Subzona 13 c6.....	154
Art. 221 Subzona 13 c7 .....	155
Art. 222 Subzona 13 c8.....	156
Art. 223 Subzona 13 c9.....	157
Art. 224 Subzona 13 d1 .....	158
Art. 225 Subzona 13 d2 .....	159
Art. 226 Subzona 13 d3 .....	160
Art. 227 Subzona 13 d4 .....	161
Art. 228 Subzona 13 d5 .....	162
Art. 229 Subzona 13 d6 .....	163
Art. 230 Subzona 13 d7 .....	164

IV Disposicions particulars. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.  
clau 14 ..... 165

Art. 231 Condicions d'ordenació .....	165
Art. 232 Tipus d'ordenació .....	165

V Disposicions particulars. Zona d'usos comercials, clau 15 ..... 166

Art. 233 Tipus d'ordenació .....	166
----------------------------------	-----

**Cap IV REGULACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ (Clau 30) .....** 168

Art. 234 Subzona 30 a. Protecció de l'edificació .....	168
Art. 235 Paràmetres comuns.....	168
Art. 236 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al nucli de Salou	169
Art. 237 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al Cap de Salou	170
Art. 238 Subzona 30 b. Protecció de les restes arqueològiques .....	171
Art. 239 Subzona 30 c. Elements inclosos al Catàleg de béns protegits .....	174

**Cap V POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....** 176

Art. 240 Delimitació .....	176
Art. 241 Paràmetres .....	176
Art. 242 Polígons d'actuació .....	176
Art. 243 Cessió de sòl amb aprofitament .....	177
Art. 244 Polígon d'actuació urbanística PAU-S.04 .....	178
Art. 245 Polígon d'actuació urbanística PAU-S.05 .....	179
Art. 246 Polígon d'actuació urbanística PAU-S.06 .....	180
Art. 247 Polígon d'actuació urbanística PAU-S.07 .....	181



Art. 248	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.08 .....	182
Art. 249	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.10 .....	183
Art. 250	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.11 .....	184
Art. 251	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.12 .....	185
Art. 252	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.13 .....	186
Art. 253	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.14 .....	188
Art. 254	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.15 .....	189
Art. 255	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.16 .....	190
Art. 256	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.17 .....	191
Art. 257	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.18 .....	192
Art. 258	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.20 .....	193
Art. 259	Polígon d'actuació urbanística PAU-S.22 .....	194
Art. 260	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.01 .....	195
Art. 261	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.02 .....	196
Art. 262	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.03 .....	197
Art. 263	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.04 .....	198
Art. 264	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.05 .....	199
Art. 265	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.06 .....	200
Art. 266	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.07 .....	201
Art. 267	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.08 .....	202
Art. 268	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.09 .....	203
Art. 269	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.10 .....	204
Art. 270	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.11 .....	205
Art. 271	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.12 .....	206
Art. 272	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.14 .....	207
Art. 273	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.16 .....	208
Art. 274	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.17 .....	209
Art. 275	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.18 .....	210
Art. 276	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.19 .....	211
Art. 277	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.20 .....	212
Art. 278	Polígon d'actuació urbanística PAU-CS.21 .....	213
<b>Cap VI</b>	<b>PLANS DE MILLORA URBANA .....</b>	<b>214</b>
Art. 279	Delimitació de Plans de Millora Urbana .....	214
Art. 280	Cessió de sòl amb aprofitament .....	214
Art. 281	Pla de Millora Urbana PMU.01 .....	215
Art. 282	Pla de Millora Urbana PMU.02 .....	216
Art. 283	Pla de Millora Urbana PMU.03 .....	217
Art. 284	Pla de Millora Urbana PMU.04 .....	218
Art. 285	Pla de Millora Urbana PMU.05 .....	219
Art. 285	bis Pla de Millora Urbana, PMU.06.....	220
<b>TITOL V</b>	<b>REGULACIÓ DEL CENTRE RECREATIU TURÍSTIC .....</b>	<b>222</b>
<b>Cap I</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>223</b>
Art. 286	Centre Recreatiu i Turístic .....	223
Art. 287	Planejament executat .....	223
<b>Cap II</b>	<b>REGULACIÓ DE LA ZONA COMERCIAL, "RAMBLA DEL PARC" .....</b>	<b>225</b>



Art. 288	Paràmetres comuns de sòl privat .....	228
Art. 289	Condicions estètiques comunes de les parcel·les i espais oberts .....	228
Art. 290	Paràmetres de la zona C1 .....	228
Art. 291	Paràmetres de la resta de zones .....	231
Art. 292	Paràmetres dels equipaments comunitaris .....	233

## **TITOL VI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU) .....234**

### **Cap I DISPOSICIONS GENERALS ..... 235**

Art. 293	Definició i tipus.....	235
Art. 294	Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU	235
Art. 295	Parcel·lacions i segregacions .....	235
Art. 296	Reconstrucció i rehabilitació de masies.....	236
Art. 297	Camins rurals.....	236
Art. 298	Elements auxiliars i tanques.....	236
Art. 299	Condicions de procediment .....	237
Art. 300	Condicions d'ús.....	237

### **Cap II CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE..... 238**

Art. 301	Disposicions generals.....	238
Art. 302	Construccions agrícoles .....	238
Art. 303	Habitatge familiar .....	239
Art. 304	Actuacions específiques d'interès públic .....	239
Art. 305	Construccions i instal·lacions d'obres públiques .....	239

### **Cap III ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE..... 240**

Art. 306	Definició .....	240
Art. 307	Sòl agrícola permanent, clau 20 .....	240
Art. 308	Zona de camping, clau 21 .....	240

## **TITOL VII REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....241**

### **Cap I DISPOSICIONS GENERALS ..... 242**

Art. 309	Definició i tipus.....	242
Art. 310	Edificabilitat dels sectors.....	242
Art. 311	Destí del sòl en l'ordenació .....	242
Art. 312	Densitat .....	243
Art. 313	Aprofitament urbanístic del sector.....	243
Art. 314	Habitatges de protecció pública.....	243
Art. 315	Desenvolupament del sòl urbanitzable .....	243
Art. 316	Infraestructures i serveis.....	244
Art. 317	Obres en sòl urbanitzable.....	244
Art. 318	Zones de protecció .....	244
Art. 319	Zones de sòl apte per a la urbanització.....	244

### **Cap II DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE..... 245**

Art. 320	Condicions d'urbanització.....	245
Art. 321	Vialitat i comunicacions .....	245



Art. 322	Condicions de l'edificació.....	245
Art. 323	Sectors en desenvolupament: PPR-1, 1ª fase.....	245
Art. 324	Sector 01. Barenys.....	249
Art. 325	Sector 02. Sangulí.....	250
Art. 326	Sector 03. Pla de les Pomes-Barenys.....	251
Art. 327	Sector 04. Emprius nord.....	252
Art. 328	Sector 05. Emprius sud.....	253
<b>TITOL VIII REGULACIONS ESPECÍFIQUES.....</b>		<b>254</b>
<b>Cap I REGULACIÓ DELS ESPAIS ENJARDINATS.....</b>		<b>255</b>
Art. 329	Objecte.....	255
Art. 330	Limitacions en l'afectació de l'arbrat.....	255
Art. 331	Espai no ocupable per l'edificació.....	255
Art. 332	Sòl no ocupat per l'edificació.....	256
Art. 333	Mesures medi ambientals.....	256
Art. 334	Protecció contra l'impacte visual.....	257
Art. 335	Documentació en la sol·licitud de llicències.....	257
<b>Cap II REGULACIONS ESTÈTIQUES, REQUISITS MÍNIMS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS.....</b>		<b>258</b>
Art. 336	Façanes.....	258
Art. 337	Materials emprats.....	258
Art. 338	Conjunts residencials o comercials.....	258
Art. 339	Composició de façanes.....	259
Art. 340	Terrasses.....	259
Art. 341	Accessos als habitatges.....	259
Art. 342	Rentadors.....	259
Art. 343	Requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars.....	260
Art. 344	Desguàs d'aigües pluvials.....	260
Art. 345	Desguàs d'aigües negres.....	260
Art. 346	Instal·lacions.....	260
Art. 347	Instal·lació de xemeneies.....	261
Art. 348	Condicions de les xemeneies.....	261
Art. 349	Instal·lació d'ascensors.....	262
Art. 340	Ordenances.....	262
<b>Cap III REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS HOTELERS.....</b>		<b>263</b>
Art. 351	Àmbit d'aplicació.....	263
Art. 352	Tipus d'ordenació.....	263
Art. 353	Condicions de la parcel·la.....	263
Art. 354	Condicions de l'edificació.....	263
<b>Cap IV REGULACIÓ DELS LOCALS I ACTIVITATS.....</b>		<b>267</b>
Art. 355	Objecte.....	267
Art. 356	Àmbit d'aplicació.....	267
Art. 357	Condicions mínimes.....	267
Art. 358	Activitats musicals.....	268
Art. 359	Bars.....	268



Art. 360	Bars musicals .....	269
Art. 361	Discoteques.....	270
Art. 362	Altres activitats.....	271
Art. 362 bis	Establiments comercials .....	271
<b>Cap V</b>	<b>REGULACIÓ DELS SISTEMES DE CLIMATITZACIÓ .....</b>	<b>272</b>
Art. 363	Àmbit d'aplicació.....	272
Art. 364	Climatització dels edificis de nova construcció .....	272
Art. 365	Climatització dels edificis existents.....	272
Art. 366	Climatització dels locals .....	273



# TÍTOLI

**DISPOSICIONS GENERALS**



## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAP. I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

#### **Art.1 Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**

El present Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Salou, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### **Art. 2 Naturalesa**

Aquest text del Pla d'ordenació urbanística municipal és el resultat de la Revisió del Pla General aprovat definitivament el 8 d'abril de 1992 que a la vegada revisava el Pla General de Vila-seca i Salou aprovat el 14 de desembre de 1976.

#### **Art. 3 Marc legal**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal està redactat d'acord amb:
  - la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (DOGC 3.600, 21.3.2001)
  - els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
  - el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.
  - la llei 6/98, de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions
  - Reial Decret 4/2000, de 23 de juny de 2000, "medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes"
2. Qualsevol referència a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos i els seus desenvolupaments.
3. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal que reguli l'ús i disposició del territori i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, la legislació urbanística vigent.
4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:
  - Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. (DOGC 3.600, 21.3.2001).....(LIU)
  - Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny pel qual s'aprova el reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78).....(RP)
  - Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.7.79 i 28 de 1.2.79).....(RG)
  - Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78).....(RD)



- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística D 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82).....(RPL)
- Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm. 557 de 3.7.85).....(RM)
- Ley 6/98, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones (publicat al BOE 89, 14.04.98).....(LS)

#### **Art. 4 Contingut i interpretació**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat d'acord amb l'art. 59 de la LIU pels següents documents:
  - a) Memòria i estudis complementaris.
  - b) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts al pla.
  - c) Normes urbanístiques.
  - d) Catàleg de béns a protegir.
  - e) Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - f) Documentació mediambiental.
2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Salou i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics. Amb tot s'estarà al que disposa l'art. 10 LIU.

#### **Art. 5 Vigència**

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tindrà vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió (Art. 92 LIU).

#### **Art. 6 Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal les següents:
  - El transcurs de 8 anys des de la data d'aprovació definitiva.
  - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori.





- Quan ho determinin disposicions urbanístiques de rang superior.
- Quan s'hagi consolidat el 50% del sòl urbanitzable delimitat previst.
- Quan s'hagi esgotat qualsevol dels sòls previstos pel desenvolupament del Pla, tant de tipus turístic com d'habitatge permanent.
- Circumstàncies sobrevingudes que comportessin la necessitat de classificació d'un sòl concret no previst en el Planejament actual.
- Que no es fes efectiu el trasllat del FFCC o que aquest comportés una altra infraestructura que impedis la permeabilitat del teixit urbà.
- Alteració substancial de les premisses bàsiques dels objectius i criteris continguts en el Planejament, i que justifiquin sobradament la posta en crisi del Planejament.

3. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb el que es preveu a l'art. 93 de la LLIU.

4. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LLIU.

#### **Art. 7 Regulació del programa d'actuació urbanística municipal**

Si s'escau, l'Ajuntament redactarà el PAUM d'acord amb l'establert a l'art. 60 i 61 de la LLIU.



## **CAP. II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA**

### **Art. 8 Iniciativa i Competències**

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal correspon a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció dels instruments de planejament derivat dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

### **Art. 9 Desenvolupament del Pla en el sòl urbà**

El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 112 de la LIU mitjançant polígons d'actuació urbanística, la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Tanmateix la divisió poligonal no continguda al pla i la modificació d'aquesta divisió poligonal es tramitarà d'acord amb el procediment regulat per l'art. 113 de la LIU.

### **Art. 10 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en sòl no urbanitzable**

Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge i de les vies de comunicació, espais forestals, millora dels àmbits rurals, implantació de campings i d'establiments de turisme rural, i per altres objectius de l'ordenament urbanístic vigent.

### **Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable**

1. En Sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació urbanística es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics (Art. 58.6 LIU). El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.

2. En el Sòl urbanitzable no delimitat pel Pla d'ordenació urbanística cal redactar necessàriament un Pla parcial de delimitació.

3. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon o subdividir-se en dos o més polígons. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ser diferent per a cadascun dels polígons conforme el que disposa l'art. 112 LIU.



## **Art. 12 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes urbanístics**

El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre Sistemes urbanístics si són compresos en àmbits d'actuació urbanística sotmesos al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'art. 150 de la LIU. Tanmateix, es podran formular plans especials urbanístics per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori.

D'acord amb l'establert a l'art. 34 de la LIU els sistemes urbanístics que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà són:

- Sistema urbanístic de Comunicacions
- Sistema urbanístic d'Espais lliures públics
- Sistema urbanístic d'Equipaments comunitaris

## **Art. 13 Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics i Plans de millora urbana.
2. L'objecte i les determinacions dels Plans parcials urbanístics es concreten a l'article 65 de la LIU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyala l'article 83 de la LIU. Respecte als Plans parcials de delimitació s'estarà al que disposa l'art. 84 de la LIU.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics es detallen a l'article 67 de la LIU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyala l'art.83 de la LIU.
4. L'objecte i finalitats dels Plans de millora urbana es detallen a l'art. 68 de la LIU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyala l'article 83 de la LIU.
5. Tots els plans i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents decrets de desplegament.
6. El planejament derivat en el desenvolupament haurà de preveure l'adopció dels criteris ambientals i propostes d'ordenances que figuren a l'informe medioambiental (volum F).

## **Art. 14 Plans Parciais Urbanístics**

1. Els Plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions previstes a l'article 65 i estar compostats per a documentació senyalada a l'art. 66 de la LIU. En el supòsit de que el Pla Parcial es proposi desenvolupar subsectors s'hauran de complir els requisits previstos



a l'article 91 de la LIU. Si el Pla Parcial és de delimitació, a més, ha d'incloure la justificació específica a què es refereix l'art. 66.2 de la LIU.

2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre'n la immediata execució. Concretament, els Plans Parcial hauran de contemplar la qualificació del sòl, la regulació dels usos i dels paràmetres d'edificació, l'assenyalament d'alineacions i rasants, la definició dels paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, l'establiment de les condicions de gestió i terminis corresponents, i la precisió i característiques del traçat de les obres d'urbanització bàsiques. A més, han de concretar els sòls reservats per a zones verdes i espais lliures públics i també per a equipaments.

3. A banda de l'expressat a l'apartat anterior, els propietaris dels terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial tenen el deure de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, l'emplaçament d'aquest sòl caldrà concretar-lo en el procés de reparcel·lació.

4. El Pla Parcial haurà de preveure la delimitació dels polígons i la modalitat del sistema de reparcel·lació aplicable, que podrà ser diferent per a cadascun dels polígons (Art. 112.2 LIU). Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades subjectant-se als tràmits fixats per l'art. 113 de la LIU.

5. 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, podrà fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.

6. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics generals inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial hauran de seguir les determinacions establertes als art. 34 i 35 de la LIU.

7. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure, a més, les determinacions que indica l'art. 96 de la LIU i hauran de contenir la documentació específica a què es refereix l'article 97 de la LIU.

8. En tractar-se de Plans Parcial referits a sectors d'urbanització prioritària serà d'aplicació allò previst als articles 16 i següents de la LIU.

#### **Art. 15 Plans Especials Urbanístics**

Els Plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat.

#### **Art. 16 Plans de Millora Urbana**

1. Els Plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. Així mateix els és d'aplicació els art. 65 i 66 de la LIU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'art. 65 pel que fa a la reserva del sòl.

2. Quan tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, llevat que no alterin ni els usos principals, ni els



aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

#### **Art. 17 Catàleg de béns protegits**

1. D'acord amb el que es preveu als articles 59 i 69 de la LIU, el Catàleg de béns protegits forma part imperativa dels documents del pla d'ordenació urbanística municipal.

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.

3. Així mateix, el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un Catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'art.47.3 de la LIU.

#### **Art. 18 Precisió de límits**

La delimitació de polígons d'actuació urbanística, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'ordenació urbanística municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament derivat que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del vuit per cent (8%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures públics o d'equipaments comunitaris en sòl públic si això suposa la disminució de la seva superfície.
- Si hi apareguessin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala prevaldrà el que indiqui el plànol més gran, és a dir, el que tingui una definició més acurada.
- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal 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, amb tot s'estarà a l'establert a l'art. 10 LIU.



## **CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

### **Art. 19 Elecció dels sistemes d'actuació**

1. Tal com especifica l'art. 115.3 de la LIU, en ocasió de l'aprovació el planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'art. 113.1.d) de la LIU, l'administració competent ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat a aplicar.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel programa d'actuació urbanística municipal, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquest Pla es considera preferent el sistema de reparcel·lació, amb tot, els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació tal i com especifica l'art. 115.4 de la LIU.

### **Art. 20 Polígons d'actuació urbanística**

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen l'art. 112.4 de la LIU. Així mateix, es podrà modificar la divisió poligonal establerta per aquest Pla i es podran delimitar nous polígons d'actuació amb l'objecte de facilitar la gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla. Conservant la coherència del pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons. Quan un sector de planejament urbanístic es desenvolupi mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ser diferent per cada un dels polígons ( Art. 112.2 de la LIU).

### **Art. 21 Sistema d'actuació en sòl urbà**

Per l'execució en sòl urbà es suficient l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest conté l'ordenació detallada, si no és així cal aprovar un pla de millora urbana.

### **Art. 22 Sistema d'actuació en sòl urbanitzable**

1. La divisió poligonal per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la definirà el pla parcial urbanístic corresponent.

2. Cada sector del pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació d'acord amb l'art. 115.4 de la LIU. No obstant això, si transcorreguts tres



mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució pel tràmit de delimitació de polígons, sense que això suposi la redacció d'una modificació de planejament.

### **Art. 23 Concessions per a equipaments i aparcaments**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments que en l'execució del planejament siguin de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió administrativa per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.
2. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà adscrits a sistemes per a la construcció d'aparcaments soterranis.



## **CAP.IV - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LICÈNCIES**

### **Art. 24 Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'art. 1 del R.D. i 179 de la LIU, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no permet ometre, en cap cas, l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no serà suficient per a iniciar l'obra o l'activitat.

3. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

### **Art. 25 Actuacions d'altres entitats públiques**

En relació als actes senyalats a l'article anterior i 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 llicència. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2 de la LIU, i els art. 8 i 9 del RD.

### **Art. 26 Procediment**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

### **Art. 27 Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a els condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut del projecte.

### **Art. 28 Caducitat de les llicències**

1. Els terminis d'execució de les obres seran, en general, els següents:

a) Habitatges unifamiliars:

Sis mesos per començar les obres i dotze mesos per acabar-les.





b) Resta de les edificacions:

Dotze mesos per començar les obres i vint-i-quatre per acabar-les.

En la resta regirà allò previst a l'art 181 de la LLU.

2. Aquelles edificacions amb llicència d'obres concedida durant la vigència del PG-92 i amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació, les quals es troben en situació de cobertura d'aigües, se'ls podrà atorgar nova llicència per finalitzar les obres amb idèntics paràmetres a l'anteriorment concedida, si bé les mateixes hauran de quedar enllestides en el termini màxim no prorrogable de 36 mesos computats a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, per la qual cosa la nova llicència haurà d'ésser sol·licitada tres mesos abans com a mínim d'una data d'inici d'obres suficient per a complir l'esmentat termini màxim que, en qualsevol cas, haurà de ser superior a 12 mesos.

### **Art. 29 Condicions d'atorgament de les llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el de destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Per concedir llicència els terrenys hauran de tenir la condició de solar, és a dir, en els termes fixats a l'art. 29 de la LLU.

3. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

4. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposa l'art. 41 de la LLU.

### **Art. 30 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 adreçades a l'Alcaldia i subscrietes 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.

e) Es podrà acompanyar del certificat sobre aprofitament urbanístic previst a l'article 30 de la LLU, si s'ha obtingut prèviament.

### **Art. 31 Llicència de parcel·lació**

D'acord amb el que especifica l'art. 184 de la LLU tota parcel·lació urbanística ha de ser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i altres excepcionals. L'autorització o denegació s'haurà de realitzar en funció del compliment o no de la parcel·lació urbanística.

### **Art. 32 Projectes d'urbanització**

Tot projecte d'urbanització, quant al contingut, haurà de complir els condicionants que determina el RDL 2/2000, de 16 de juny, pel que s'aprova els text refós de la llei de contractes de les Administracions Públiques.

### **Art. 33 Llicència d'obres majors de nova construcció i reformes**

1. La sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran amb els documents següents:

a) Si s'escau, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.

b) Projecte tècnic signat per facultatiu ( o facultatiu) competent i visat pel Col·legi Professional, Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció, visat pel corresponent Col·legi Professional.

2. El projecte a què fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres de les quals es sol·licita la llicència, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a) Memòria en la qual es descriu i s'indiquen les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que se'n consigni la categoria i situació.

b) Els plànols de projecte que s'indiquen a continuació:

- Plànol topogràfic, amb corbes de nivell amb equidistància mínima de metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No s'admetran bases fotogràmiques provinents de vols.
- Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries que incloguin el terreny 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'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables.

- Plànols de detall dels habitatges a escala mínima E: 1/50, on hi constarà la superfície útil.

En obres de reforma i/o ampliació en la planta i seccions es dibuixarà l'estat actual i definitiu de l'immoble.

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.

d) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, 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. Normes sobre aïllament tèrmic i acústic.
- C. Normes sobre habitabilitat
- D. Normes sobre barreres arquitectòniques.
- E. Totes aquelles normatives d'obligat compliment.

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.

4. Quan es demani la instal·lació de grua torre (les quals únicament es podran instal·lar com element auxiliar d'una obra de construcció) la documentació a tràmit haurà d'estar integrada com a mínim pels següents documents:

- a) Instància on s'indiqui l'usuari de la grua, instal·lador de la grua, núm. de llicència d'obra major a auxiliar amb la grua.
- b) Projecte redactat per tècnic competent i degudament visat en el qual es grafii plànol d'ubicació de la grua i zones d'afectació.
- c) Estudi de seguretat i salut.
- d) Original o fotocòpia compulsada de la pòlissa d'assegurança o de certificat d'assegurança de la companyia asseguradora en què consti expressament detallat que la grua que se sol·licita, ubicada a l'obra a la qual auxilia, disposa de cobertura total de qualsevol gènere d'accidents que pugui produir el seu funcionament i la seva estada a l'obra. Aquesta documentació haurà de venir a nom de l'usuari de la llicència de grua.
- e) Transcorreguts quinze dies des de l'atorgament de la llicència i abans de posar en marxa la grua cal portar: original o fotocòpia compulsada dels documents GR-1, GR-2



i GR-3 degudament diligenciats i segellats pel Servei Territorial d'indústria de Tarragona.

5. Tindran la consideració d'obres majors, entre d'altres les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les obres de moviments de terres quan produeixin variacions de més-menys 1,5m.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.
- les obres de construcció de marquesines que requereixin estructura portant.
- construcció de piscines.
- col·locació de rètols i anuncis de grans dimensions sobre la coberta.
- les ampliacions d'edificacions amb independència del sistema constructiu emprat.
- instal·lacions d'antenes de telecomunicacions.

#### **Art. 34 Llicències d'obres menors**

1. Es consideren obres menors aquelles que són de senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva, i que no suposin alteracions a la fonamentació, a l'estructura, o a les condicions de seguretat dels edificis i instal·lacions de tota mena.

2. 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, situació i valoració. El pressupost s'acompanyarà de l'enumeració de les unitats d'obra a realitzar i una estimació global del cost.

3. En els casos en què es necessiti la presentació de plànols, aquests seran delineats, fets a escala i acotats de forma que representi fidelment l'obra que es pretén executar. En cas de reforma caldrà presentar l'estat anterior a les obres que es demanen.

4. En les obres que s'enumeren a continuació serà necessària la redacció d'un projecte tècnic degudament visat que contingui una memòria de la descripció literal (indicant qualitat de materials i amidaments detallats), els plànols delineats i la intervenció d'un facultatiu competent en l'execució de l'obra:

- Substitució i col·locació de baranes a les terrasses d'un edifici (s'haurà de justificar l'estabilitat de les mateixes)
- Reparació de cobertes i terrats amb modificació de pendents.
- Reparació i rehabilitació de façanes (amb mitjans penjats, bastides, grues o camions plataforma).
- Instal·lació, muntatge i desmuntatge de bastides, ponts i similars.
- Construcció de pous i fosses sèptiques
- Apuntalaments
- Reformes interiors d'habitatges (quan aquestes afecten l'habitabilitat)



- Adequament de locals comercials per a destinar-los a bars, restaurants i activitats musicals.
- Instal·lació de tancaments a les terrasses d'acord amb l'ordenança específica.
- Execució de basses de més d'1 m d'alçada i 25 m<sup>2</sup> de superfície
- Tancament de places de garatge situades en planta soterrani

5. En els casos següents només serà necessari presentar memòria descriptiva amb indicació exhaustiva dels materials emprats ( estat d'amidaments), pressupost, ..., i plànols delimitats i acotats a escala adient, de les obres que es pretenen executar:

- Tendals oberts
- Rètols, banderes i anuncis lluminosos
- Realització de rafals agrícoles (amb indicació de la ubicació dins la finca i les separacions a les llindes)
- Treballs d'anivellament sempre que no produeixin variacions de més a menys 1,50m. respecte la rasant natural
- Formació de cambres de bany en locals i magatzems
- Instal·lació de conductes de fums
- Construcció de casetes de fusta de superfície inferior o igual a 30 m<sup>2</sup>
- Reforma de locals comercials
- Execució de basses de menys d'1 m d'alçada i 25 m<sup>2</sup> de superfície
- Execució de tanca definitiva solar

6. En els que s'anuncien a continuació, serà necessària la presentació de la descripció literal de les obres i pressupost detallat:

- Construcció, reparació o supressió de guals a les voravies.
- Reparació i substitució de canonades
- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva distribució
- Reforma interior d'un habitatge (si no s'afecta l'habitabilitat)
- Reparació i rehabilitació de cuines i cambres de bany
- Impermeabilització de cobertes i terrats
- Col·locació de tanques provisionals d'obra
- Casetes provisionals d'obra
- Col·locació de guals
- Col·locació de portes i persianes en obertures
- Reparació de tanca definitiva del solar
- Reparació i substitució de paviments
- Col·locació de fusteria i reixes.

### **Art. 35 Requisits del projecte tècnic**

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin presentació d'un projecte tècnic, aquest vindrà signat per tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi Professional i amb el full d'assumpció de la direcció tècnica, figurant-hi, 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.



### **Art. 36 Llicència de 1a ocupació**

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

2. Amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'hauran de portar com a mínim els següents documents:

- a) Plànols d'estat definitiu que continguin: planta soterrani, planta baixa, plantes pis, planta coberta i plànol dels espais exteriors.
- b) Plànol d'implantació del conjunt amb suport informàtic.
- c) Certificat final d'obra.
- d) Manual d'ús i manteniment, d'acord amb la llei de l'habitatge quan sigui precís.

### **Art. 37 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, sent entre altres 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 la 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.
- g) No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.
- h) Qualsevol prohibició legal o reglamentària de concessió de llicència; manca d'aprovació del projecte d'urbanització, etc.



### **Art. 38 Obres i instal·lacions qualificades fora d'ordenació**

1. Els edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tindran la consideració de fora d'ordenació quan estiguin afectats per nous vials, zones verdes o altres elements que comportin expropiació o cessió del terreny on se situïn, o bé quan s'hagi de portar a terme la demolició o expropiació dels edificis.

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent:

- Obres prohibides i obres autoritzables.

1. Obres prohibides.

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

2. Obres autoritzables:

a) Amb caràcter general: Petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, seguretat i conservació de l'immoble.

b) Amb caràcter excepcional: Els canvis d'ús regulats pel que disposa l'art. 53.5 de la LIU

### **Art. 39 Obres de consolidació**

Aquest concepte recull tota iniciativa que contribueixi a esmenar aquells indrets de l'immoble que es considerin com a punts dèbils que puguin malmetre els seus valors o la seva permanència o durabilitat. Els termes en que s'entendrà aquesta actuació són els següents:

- a) Garantir l'estabilitat estructural
- b) Garantir l'estanqueïtat als agents, tant exteriors com interiors.

### **Art. 40 Edificacions disconformes**

1. Quan els edificis i les instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació i d'ampliació de sostre edificat, i a més, els canvis d'ús que estiguin d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

2. En el supòsit de substitució de l'edificació, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions d'aquest Pla aplicables a la part substituïda.

### **Art. 41 Infraccions urbanístiques**

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposa el Títol VII de la LIU.



# TÍTOL II

## DISPOSICIONS COMUNES





## TÍTOL II. DISPOSICIONS COMUNES

### CAP. I. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ

#### **Art. 42 Definició dels paràmetres d'ordenació**

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'**edificabilitat bruta** és el límit d'edificabilitat, expressat en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (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<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (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, siguin computable.
4. La **densitat màxima d'habitatges** és el nombre més alt d'habitatges que són admissibles en una àrea o en un solar.  
En el sòl urbà la densitat màxima es calcula referida al nombre de parcel·les mínimes que conformen el solar.
5. La **densitat màxima de places hoteleres** és el nombre màxim d'habitacions per metre quadrat de sostre edificat que es poden realitzar en una àrea o sector.

#### **Art. 43 Definició dels conceptes**

1. Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació.
2. Els conceptes que s'indiquen a continuació, tindran el següent significat:

#### **Condicions de parcel·la**

a) Parcel·la. S'entén per parcel·la la superfície de terreny desllindada com unitat predial i registrable. Les condicions de parcel·la són d'aplicació per a totes les obres de nova edificació, i se senyalarà en el règim corresponent a l'ús al que es destina, i en la regulació particular de la zona.

- *Superfície de parcel·la*: s'entén per superfície de parcel·la la dimensió de la projecció horitzontal de l'àrea compresa dintre dels llinars de la mateixa.
- *Parcel·la mínima*: les ordenances particulars de cada zona, fixen la parcel·la mínima en funció del compliment conjunt dels paràmetres de superfície mínima i façana mínima.



- *Relació edificació-parcel·la*: tota edificació estarà indissolublement vinculada a una parcel·la, circumstància aquesta que quedarà degudament registrada amb el senyalament de l'edificabilitat o altres condicions urbanístiques sota les que s'hagués edificat.
- *Agrupació o segregació*: la segregació o subdivisió de parcel·les podrà realitzar-se sempre que les parcel·les resultants compleixin amb les superfícies i façanes mínimes establertes en cada ordenança específica de la zona on s'ubiqui, i estiguin dotades d'accés públic rodat i de vianants. Regirà per a les parcel·les resultants de tals segregacions, les ordenances particulars o específiques de la zona en qüestió.

b) Solar. Parcel·la que de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, i a l'article 29 de la LIU, és apta per a ser edificada immediatament.

c) Llindars. S'entendrà per llindars les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen dels seus colindants i dels espais públics. Es pot distingir els diferents tipus de llindars:

- Llindar frontal, és el que delimita la parcel·la amb la via pública, bé sigui de vianants o de tràfic rodat, són llindars laterals els restants, essent el tercer el llindar oposat geomètricament al frontal.

- Quan les parcel·les llindin amb més d'una via pública, tindran consideració de llindar frontal totes elles, si bé s'entendrà com a front de parcel·la aquell llindar frontal en el que s'hagi projectat l'accés a la parcel·la. En el cas de complimentar l'anterior varis llindars, el frontal de parcel·la serà el que estigui circumdat per la jerarquia més gran. L'Ajuntament podrà exigir al propietari d'una parcel·la l'assenyalament dels seus llindars quan sigui necessari per motius urbanístics.

### **Condicions de l'edificació:**

d) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que assenyalen les Normes.

e) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa, estant així mateix per sota la rasant del terreny dins els límits que assenyalen les Normes.

f) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb les condicions mínimes establertes a la present Normativa.

g) Planta golfes. És aquella planta habitable situada sota la coberta inclinada de l'edifici per sobre de l'alçada reguladora màxima.

h) Planta àtic. És aquell cos edificat habitable situat a la planta coberta de l'edifici per sobre l'alçada reguladora màxima, constituint habitatge independent.



- i) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú a dit edifici, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; estació depuradora d'aigües brutes; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor i, fins i tot, per accés d'aquests al pla de terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar 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.
- j) Cossos sortints. Són els voladus 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.
- k) 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.
- l) Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació a les peces.
- m) Peces principals d'un habitatge tenen aquesta consideració. Les sales i dormitoris d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.
- n) Superfície útil mínima dels habitatges. La superfície útil mínima fixada per aquestes Normes que ha de complir qualsevol tipus d'habitatge no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons ni porxos.
- o) Contorn de l'edificació és el que resulta en funció dels paràmetres o constants del sistema d'ordenació.



## **CAPÍTOL II. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL**

### **Art. 44 Planta soterrani**

1. Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de la rasant de la planta baixa. (fig.1)
2. Les plantes soterrani, en altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que la cara superior del forjat-sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu i/o de la cota natural del terreny. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. (fig.2)
3. En els edificis emplaçats en terrenys en què existeixi gran diferència de nivell entre la vorera del carrer, o part anterior de l'edifici, i la posterior o interior del solar, podrà ser habitable la part baixa d'aquell, encara que resulti soterrani en relació amb el carrer o part anterior, sempre que, considerada la façana posterior com a principal i com a rasant el nivell natural dels terrenys en ella s'observin en relació amb les dites façanes i rasants posteriors, pels seus diversos locals, totes les altres prescripcions que contenen aquestes Ordenances. (fig. 3)
4. L'accés principal a l'edificació no es podrà realitzar per la planta soterrani.
5. L'alçada lliure de les plantes soterrani de les noves edificacions serà com a mínim de 2,30 metres.
6. Als soterranis, no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de dormitoris a l'ús hotel·ler, i només podrà ésser dedicat a aparcament de vehicles, trasters particulars, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars. A excepció dels establiments hotel·lers, que es regeixen per normativa específica, en planta soterrani no es podrà desenvolupar cap altre activitat que la de parking.
7. Els soterranis no es podran dividir en unitats independents vinculades a locals situats a la planta baixa. Aquelles situacions existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'admetran sempre i quan estiguessin contemplades al projecte en base al qual es va obtenir la llicència d'obres de l'edifici, podent-se destinar aquests espais a l'ús complementari de magatzem vinculat al local, no acceptant-se un ús públic dels mateixos llevat de lavabos al servei del local.
8. En el cas que es destini a un ús diferent als citats a l'apartat 6è d'aquest article, la planta soterrani computarà a efectes de sostre màxim edificable, excepte que les ordenances específiques determinin el contrari.
9. En els edificis d'habitatges al menys un dels elements verticals de comunicació (escala, ascensor) hauran de comunicar obligatòriament amb la planta soterrani.
10. La part de planta soterrani que sobresurt un metre respecte el nivell del sòl exterior haurà de situar-se necessàriament sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints per tal que no computi a efectes d'ocupació màxima. La planta soterrani haurà



de separar-se un mínim d'1,20 m respecte qualsevol llindegar de la finca i la rampa que li dóna accés haurà de separar-se un mínim d'1 m. (fig. 28)

11. La planta soterrani, excepte en la tipologia unifamiliar, podrà situar-se sota la zona de reculada lindant amb la via pública. En aquest àmbit la cota definitiva del paviment de la zona de reculada haurà de tenir la mateixa rasant que la voravia municipal.

#### **Art. 45 Planta baixa**

1. És el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits que amb referència a la rasant assenyalen aquestes normes.

2. Si no es diu el contrari, es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de planta baixa i altell. (fig.6)

3. La planta baixa per poder ser habitable haurà de tenir, com a mínim, entre el sòl i el paviment una cambra d'aire de 30 cm.

4. L'alçada mínima de la planta baixa de les noves edificacions serà de 3,5m per a usos comercials i hotelers i de 2,50 m en el cas d'habitatges. L'alçada màxima de la planta baixa serà de 4 m llevat que la normativa específica digui el contrari.

#### **Art. 46 Planta pis**

1. S'entén per planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre la planta baixa.

2. L'alçada lliure de les plantes pis no serà en cap cas inferior a 2,50 metres, havent-se de complir en tot moment la normativa vigent en matèria d'habitatge i activitats.

#### **Art. 47 Planta golfes**

1. És una planta sotacoberta habitable situada per sobre de l'alçada reguladora màxima.

2. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima en edificació unifamiliar, quan tinguin coberta inclinada i si ho indiquen expressament les ordenances de la zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de les plantes immediatament inferiors. (fig.7)

3. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes del càlcul del sostre màxim edificable.

4. La superfície total en planta de les golfes no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

#### **Art. 48 Planta coberta**

1. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima i haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30 %, ni el carener situar-se a més d'1,8 m per damunt del forjat sostre de l'última planta. (fig.8 i fig.9)



2. Els espais sotacoberta tindran la consideració de planta sempre i quan siguin susceptibles de ser utilitats, comptabilitzant per tant, quant a alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes i edificabilitat. L'espai sotacoberta no podrà destinar-se a traster.

3. Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir les llucanes, els penaus, els elements de ventilació, xemeneies i altres elements tècnics, antenes i claraboies; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

4. Per als edificis acabats amb coberta plana, es considerarà el pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

5. En els àmbits assenyalats com a zona de protecció de l'impacte visual, s'estarà a l'especificat a l'art. 334 de les ordenances reguladores del paisatge.

6. En aquells edificis construïts amb un planejament anterior que sobre l'alçada reguladora s'hagués construït planta àtic, tindrà la consideració de planta coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta tipus, considerant-se l'àtic com la planta situada a la planta coberta sobre l'alçada reguladora màxima.

#### **Art. 49 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes**

Es defineixen els següents conceptes:

a) Alçada màxima. És la dimensió màxima que poden assolir les edificacions.

b) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permès dins de l'alçada màxima.

S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada màxima i nombre màxim de plantes. (fig.10 i 11)

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. (fig.12)

2. L'alçada màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla superior de l'últim forjat resistent. (fig.13)

3. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui pel que fa a cada una de les parts esmentades, on l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. Visualment, la solució s'haurà d'ajustar al nombre màxim de plantes permès. (fig.15)



En cap dels casos en la tipologia d'edificació aïllada, les cotes de referència de les plantes baixes no podran ser establertes amb una variació absoluta de més o menys d'un metre en relació amb la cota natural del terreny. (fig.14)

4. En els conjunts residencials formats per més d'una edificació, l'alçada màxima s'amidarà en funció de l'alçada que correspon a cada un dels edificis, no s'admetran amidaments realitzats en funció del centre de gravetat del conjunt.

5. Als efectes del còmput del nombre màxim de plantes es comptabilitzaran els altells sempre que la seva superfície afecti a un mínim del 50% de la planta o part de la planta en la qual se situen.

6. L'alçada de les plantes pis d'un edifici haurà de ser igual per a tots els pisos, a excepció de la planta baixa i de la darrera planta.

7. Es permetrà una alçada lliure màxima entre forjats de planta pis de 2,90 m. quan es prevegi la instal·lació d'aire condicionat mitjançant sistema centralitzat. (fig.11)

#### **Art. 50 Elements sobre la coberta**

Per sobre del darrer forjat de l'edifici només es permetran:

1. La coberta definitiva de l'edifici, l'arrencada de la qual se situa conforme a l'especificat a l'art. 48.

2. Les baranes de façana i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre la planta coberta. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir 1 metre per sobre el nivell del paviment. El disseny d'aquestes baranes haurà de ser unitari pel conjunt de tot l'edifici.

3. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquests elements no podrà sobrepassar 1 metre per sobre el paviment en el pla de la façana; tanmateix, es podran aixecar fins a 1,80m en els plans perpendiculars a la façana.

4. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, aparells d'aire condicionat, etc.

5. Els badalots d'ascensors i escales ( tant privades com comunitàries) tindran una alçada màxima de 3,30 m havent-se de separar 3 m de la línia d'edificació. En la tipologia d'edificació alineada a vial s'hauran de separar 3m respecte la façana a via pública i es podran enrasar a la façana del pati d'illa.(fig.16)

6. Piscina i els elements necessaris pel seu funcionament, no podent tenir una alçada major de 1,50 m sobre la planta coberta, i una separació mínima a les façanes de 3 m.

7. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu que no siguin susceptibles de cobriment ni tancament lateral, amb una alçada màxima de 2,10 metres. No s'admetrà la realització de pèrgoles o porxos coberts.

8. Pantalles acústiques separades 3 m respecte la façana i amb una alçada màxima de 3,30 m.



## **Art. 51 Elementos técnicos de las instalaciones i servicios comunes**

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.
3. En cas que es trobin situats sobre la planta coberta no podran superar els 3 metres d'alçada màxima, havent de recular 3 metres respecte el pla de façana i d'estar envoltats per un perímetre delimitador. Quant a les xemeneies s'hauran de separar un mínim de 2m del límit de la edificació.
4. Per tal que les edificacions del municipi estiguin adaptades per a polítiques de gestió de residus tendents a propiciar l'increment del reciclatge, i per tant, a la preservació del medi ambient, es podrà redactar una ordenança municipal específica que desenvolupi aquest apartat del Pla conforme al que disposa l'art. 69 de la LLIU. En tant no s'aprovi, els nous edificis hauran de contemplar la previsió d'un espai situat a la planta baixa dins el volum edificat que permeti la instal·lació mínima de dos contenidors amb una superfície mínima 4 m<sup>2</sup>.
5. Instal·lacions de refrigeració i climatització.  
S'hauran de seguir les disposicions del títol VIII capítol V.
6. Les antenes hauran de situar-se a la coberta de l'edifici no sent autoritzable la seva instal·lació als cossos sortints ni a les zones no ocupades per l'edificació.
7. Caldrà preveure un dipòsit d'aigua potable de capacitat 250 l. pers/dia.

## **Art. 52 Cossos sortints**

1. Són els que surten en voladiu de la línia de la façana, o de l'alineació interior del pati d'illa, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'ocupables, siguin tancats, semioberts o oberts.(fig.17)
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments desmuntables o no desmuntables.  
  
La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'ocupació màxima i de la superfície de sostre edificable. No es podran situar sobre l'espai de reculada de l'edifici, ni podran volar sobre la vorera municipal.
3. Són cossos sortints semioberts els cossos volats que tanquin dos dels costats perpendiculars a la façana, bé sigui amb elements no desmuntables o desmuntables.

La superfície en planta dels cossos sortints semioberts computarà a efectes d'ocupació màxima, i als efectes del càlcul del sostre màxim s'estarà al que es grafia en les figures 31 i 35.





4. Són cossos sortints oberts aquells elements volats com les terrasses i els balcons que surten de la línia de la façana i que no tenen cap mena de peu dret estructural ni cap tipus d'element de tancament en cap dels seus costats.

La superfície en planta dels cossos sortints oberts computarà als efectes de l'ocupació màxima sobre la parcel·la, i no computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable amb les limitacions imposades a les figures 31 i 35.

5. En els cossos sortints oberts i semioberts no es podran instal·lar rentadors, calderes, ni altres elements de tipus tècnic ni tampoc escales.

### **Art. 53 Elements sortints**

1. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables, no 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.

2. Els elements sortints com sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents:

a) No s'admeten elements decoratius (marquesines, pèrgoles, etc...) que puguin afavorir una ulterior ampliació de superfície.

b) Les marquesines quant a vol seguiran l'establert pels cossos sortints.

3. Els elements sortints no permanents com són les veles, els rètols, els tendals, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article, i hauran de ser objecte d'un ordenança municipal específica conforme el que disposa l'art. 69 de la LUI.

### **Art. 54 Ventilació i il·luminació**

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, despatxos i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Els dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i es realitzin mitjançant shunts o elements similars autoritzats per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.



4. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

5. Als habitatges no es podran fer trasters interiors de superfície superior o igual a 4 m<sup>2</sup> si no estan ventilats i il·luminats des d'un espai exterior, pati d'illa, o celobert.

6. La ventilació i il·luminació de les galeries i estenedors interiors s'haurà d'efectuar obligatòriament mitjançant patis de ventilació.

7. La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

### **Art. 55 Celoberts**

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a 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 dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	12
4	12
5	16
6	16
més de 6	20

3. Els celoberts mixts, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixts s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per Escripura Pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixts.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més, les regles següents:



5.1 Les llums mínimes entre murs de celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2 L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície ( que ha de ser uniforme a totes les plantes), s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3 El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il.luminar o ventilar.

5.4 Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre que entre les parets del celobert i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.

6. No s'admetrà el cobriment amb tendals, ni el tancament dels espais interiors del celobert. (fig.20)

#### **Art. 56 Patis de ventilació**

1. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il.luminar o ventilar escales, galeries, estenedors, o peces on no s'habita normalment i que no són destinats ni a sales ( estar, menjador, despatx...) ni a dormitoris.

2. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixts, com els celoberts.

3. Les dimensions i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) i que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m.), (fig.21) i amb una superfície mínima segons la següent taula:

Alçada del pati (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7
4	7
5	9
6	9
més de 6	11

4. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

4.1 No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

4.2 L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.



4.3 El paviment del pati ha d'estar, com a màxim a 1 m. per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

5. Els patis de ventilació mixta han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixts.

6. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies sempre que entre les parets del pati i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del pati.

7. No s'admetrà el cobriment amb tendals, ni el tancament dels espais interiors dels patis de ventilació. (fig.20)

#### **Art. 57 Superfície mínima dels habitatges**

1. La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

2. Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil, així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

#### **Art.58 Tanques provisionals**

1. Tot terreny urbà o solar no edificat que confronti amb la via pública haurà de tancar-se amb una tanca definitiva de pedra, maó, formigó vist, o material similar, o bé provisionalment d'envà arrebossat amb morter i pintat i reforçat amb peus drets. Aquestes tanques hauran de tenir 2,00 metres d'alçada màxima, mantenir-se en bon estat, i hauran de seguir els paràmetres fixats a l'art. 162.

Les tanques hauran d'aixecar-se seguint la línia i la rasant oficial i els paraments es deixaran acabats com si es tractés d'una façana.

2. En l'execució d'obres de noves construccions o rehabilitacions d'edificis és obligatòria la instal·lació d'una tanca fixa de protecció de fusta (llisa i pintada), d'obra, o opaca de planxes metàl·liques al límit de la propietat que no podrà impedir el trànsit públic. Aquesta tanca haurà de mantenir-se en perfectes condicions de seguretat i ornat i no podrà realitzar-se amb malla electrosoldada, planxes metàl·liques, lones o similars.



## **REGULACIÓ DELS USOS**

### **CAP. III. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 59 Bases de la regulació**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal regula de forma detallada els usos admissibles dels terrenys qualificats com a sòl urbà, i s'entenen per prohibits els no expressament relacionats.
2. En el sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
3. En el sòl urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal assenyala l'ús global admissible de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris.
4. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes normes es regulen de forma específica l'ús de serveis i d'aparcament.

#### **Art. 60 Conceptes**

1. S'entén per ús admissible aquell, la implantació del qual, està permesa pel Pla.
2. S'entén per ús prohibit aquell, la implantació del qual, no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global o principal el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament derivat que ordeni una àrea o sector de planejament com a complement de l'ús global, però que en cap cas pot esdevenir ús principal del sector.
5. S'entén per usos compatibles aquells, la implantació dels quals, no és contradictòria amb l'ús global. La compatibilitat d'un ús respecte el global no implica la seva lliure implantació dins el mateix àmbit territorial, sinó únicament l'acceptació de que la seva presència pot ser simultània, sens perjudici de que aquesta interrelació obligui a assenyalar restriccions en la intensitat de l'ús compatible en funció del paràmetres de l'ús global.

#### **Art. 61 Desenvolupament de la regulació d'usos**

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



2. Tanmateix, els plans de millora urbana poden:

- Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- Prohibir usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
- Admetre usos no contemplats pel Pla d'ordenació urbanística municipal sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla d'ordenació urbanística municipal i mantinguts pel pla de millora urbana.

3. En el sòl urbanitzable el pla parcial urbanístic regularà detalladament els usos admesos.

4. En el sòl no urbanitzable, els plans especials per a la millora d' àmbits rurals poden prohibir usos que resultin perjudicials.

5. Els plans especials d'ordenació de recintes i conjunts artístics poden establir limitacions d'usos i que poden afectar a les rodalies de l'àmbit a protegir.

6. Els plans especials urbanístics poden concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

#### **Art. 62 Classes d'usos globals o principals**

Segons la seva funció es distingeixen en:

1. **Ús residencial d'habitatge**, comprèn l'edifici destinat a allotjament familiar. S'estableixen diferents categories:

- a) **Habitatge en edificació unifamiliar agrupada.** Comprèn el conjunt d'habitatges unifamiliars agrupats horitzontalment en una sola parcel·la, sempre que el projecte de totes elles constitueixi una unitat de disseny. Inclou les tipologies d'habitatges en filera i aparellats.
- b) **Habitatge en edificació unifamiliar aïllada.** Correspon a l'habitatge ubicat en parcel·la independent.
- c) **Habitatge plurifamiliar.** Comprèn un conjunt d'habitatges en un mateix edifici i parcel·la comú de forma que participen d'accessos, estructura i instal·lacions comunes.

2. **Ús residencial**, comprèn les instal·lacions destinades a allotjament comunitari.

- a) **Turístic-Hoteler.** Edificis destinats a allotjament de transeünts, com poden ser els hotels, apartahotels i, en general, els del ram de l'hostaleria.
- b) **Residència especial.** És l'ús que correspon a edificis que es destinen a l'allotjament d'una pluralitat de persones com són les residències, residències geriàtriques, col·legis majors i similars.

3. **Ús comercial**, és el que té per finalitat la prestació de serveis al públic sent, en general, complementari a l'ús residencial. Comprèn els següents usos permenoritzats:

- a) **Comerç.** És l'ús que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració



i les activitats lúdiques. Aquest ús seguirà el disposat a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials, PTSEC 2001-2004. En concret, pel que fa al SNU s'estarà al que determina l'art. 9.4 del PTSEC. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o seguretat de les persones o de les coses es regiran per l'establert a l'ús industrial. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat de l'edifici.

- b) **Oficines.** Aquest ús inclou les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat. Cal distingir:
  - b.1) Oficines: quan és una entitat que presta el servei. Oficines bancàries, immobiliàries, etc.
  - b.2) Despatxos professionals domèstics: quan el servei el dóna el titular en el seu propi habitatge. Despatxos de professionals lliberals, advocats, arquitectes, metges.
- c) **Bar.** Correspon als locals l'ús principal dels quals és la venda de begudes, tapes i entrepans per a ser consumides o no en el mateix local. Bars, geladeries, cafeteries, licoreries.
- d) **Restauració.** Es consideren adscrits a aquest ús aquells locals l'activitat dels quals consisteix en l'elaboració, venda i/o degustació de productes alimentaris. Dintre d'aquesta categoria hi ha els restaurants, pizzeries, els locals de venda de menjar preparat, pastisseries, etc.
- e) **Recreatiu.** Engloba aquelles instal·lacions que allotgen activitats d'esbargiment i distracció com salons de màquines recreatives, jocs d'atzar ( casinos, bingos), jocs infantils, i espectacles.
- f) **Activitats musicals.** Aquest ús comprèn els locals que ofereixen música com a part fonamental de l'activitat, com per exemple, discotèques, sales de ball, bars musicals (pubs), cafès-concert, cafès-teatre, etc

4. Ús **dotacional**, és el que serveix per proveir als ciutadans de l'equipament que fa possible la seva educació, enriquiment cultural, servei sanitari i, per tant, tenen un caràcter comunitari. Als efectes de la seva permenorització es distingeixen:

- a) **Educatiu.** Que comprèn els centres d'ensenyament en tots els graus i modalitats. Escoles bressol, centres d'idiomes, acadèmies, etc.
- b) **Cultural.** Inclou centres de conservació i transmissió del coneixement. Galeries d'art, sales d'exposicions, museus, sales de congressos, sales de conferències, centres d'associacions, col·legis professionals, agrupacions, biblioteques, etc.
- c) **Sanitari – assistencial.** Comprèn la prestació d'assistència mèdica i serveis quirúrgics en règim d'ambulatori o d'hospitalització. S'exclouen els despatxos professionals. També inclou la prestació d'assistència no específicament sanitària a les persones mitjançant serveis socials. Inclou clíniques, dispensaris, consultoris, asils, així com clíniques veterinàries, etc.
- d) **Esportiu.** Quan es destina a dotació d'instal·lacions per a la pràctica de la cultura física i de l'esport.
- e) **Religiós.** Comprèn les activitats dels diferents cultes.



5. Ús **industrial**. Es comprenen en aquest ús les activitat de mitjana i gran indústria com les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
6. Ús de **serveis**. Es comprenen en aquest ús les activitats que comporten una prestació de servei directe al ciutadà i que no suposen producció industrial com per exemple: els tallers (ebanistes, serrallers, ), els magatzems vinculats a aquests tallers.
7. Ús de **magatzem**. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç a l'engròs i també els locals destinats exclusivament a l'estocatge .
8. Ús d'**aparcament**. Comprèn aquelles àrees situades fora de la calçada i aquelles edificacions destinades a l'estacionament de vehicles. Aquest ús ve regulat al capítol VI d'aquest Títol II.
9. Ús de **camping**. Residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris.
10. Ús **extractiu**. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones o moviments de terres, àrids, o qualsevol tipus de roca. Aquest ús es prohibeix en tot el terme municipal.
11. Ús **agrícola i ramader**. És l'activitat derivada del conreu de la terra i de la cria de bestiar respectivament.

### **Art. 63 Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals els 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 d'ordenació urbanística municipal.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, conforme a l'establert a l'art. 53 de la LIU. 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 l'autorització acceptada pel propietari i la inscripció en les condicions indicades al Registre de la Propietat.

### **Art. 64 Simultaneïtat d'usos**

1. Quan una activitat compregui varis dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre sí, cadascun dels mateixos haurà de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.
2. El què es disposa en el paràgraf anterior s'aplicarà també als usos que, per la seva mateixa naturalesa, no sols siguin compatibles sinó que complimentin l'activitat considerada.

### **Art. 65 Usos disconformes**

Els usos existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que resultessin disconformes a les seves prescripcions es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que s'estableixi.





### **Art. 66 Usos del subsòl**

En el sòl urbà els usos del subsòl vindran determinats per la subzona en la qual se situi la parcel·la. En el sòl urbanitzable els usos vindran definits pel planejament sectorial. En qualsevol cas serà d'aplicació el disposat a l'art. 39 de la LIU.



## **CAP. IV. DISPOSICIONS PARTICULARS**

### **Art. 67 Usos compatibles amb l'ús d'habitatge**

1. En les edificacions unifamiliars ja siguin aïllades o agrupades i en els edificis d'habitatges plurifamiliars amb ús exclusiu d'habitatge, únicament s'admetrà l'ús d'aparcament vinculat a l'habitatge i els despatxos professionals domèstics, llevat que la clau de la zona indiqui el contrari.

2. En les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar la planta baixa de les quals es destini a usos comercials es permetran, a més dels usos fixats per la subzona, els següents usos compatibles:

A les plantes pis únicament s'admetran; despatxos professionals domèstics; ús comercial en la modalitat de perruqueria o saló de bellesa; i l'ús educatiu en la modalitat d'acadèmies. Excepcionalment, s'admetrà l'ús comercial en la planta primera d'un edifici d'habitatges quan tota la planta es destini a aquest ús, i es constitueixi com annex de la planta baixa, no poden ser locals independents.

Els usos admesos a les plantes baixes es definiran en funció de la zona on se situï l'edifici.



## **CAP. V. ÚS DE SERVEIS**

### **Art. 68 Condicions generals**

L'ús de serveis d'acord amb els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal únicament es podrà desenvolupar en el sector de sòl urbanitzable delimitat Sector-03 definit en el Títol VII, art. 326. El Pla Parcial que el desenvolupi precisarà les limitacions aplicables a aquest ús.

### **Art. 69 Activitats de serveis**

1. A banda de l'esmentat a l'article precedent, també s'anomenen activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat; com instal·lacions de climatització, instal·lacions de gas líquat, mantenició d'aparells elevadors, i similars. Aquestes activitats no es classifiquen normalment en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat industrial.

2. Les instal·lacions de gas líquat destinat a calefacció i a altres usos domèstics, hauran de complir, a més del seu propi reglament, les normes següents:

- a) Les instal·lacions hauran de ser soterrades.
- b) L'àrea de la instal·lació on regeix la prohibició d'encendre foc no afectarà terrenys públics i quedarà tota ella sota el control i la vigilància del propietari.

### **Art. 70 Ús de serveis**

S'hi comprenen les activitats següents:

- a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors o distribuïdors, o sense servei de venda directa.
- b) Indústries de material per a la construcció (emmagatzematge i venda).
- c) Tallers mecànics, rentat de vehicles, benzineres.
- d) Agències de transport.
- e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels mitjans tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys a les coses.
- f) Altres com bugaderies industrials, obradors, etc.
- g) Dipòsits i cementiris de vehicles
- h) Tallers: ebanisteria, fusteries, serralleries, etc.

### **Art. 71 Condicions de funcionament**

1. Malgrat el que es disposa a les presents Normes sobre l'ús de serveis, no podrà emprar-se o ocupar-se cap sòl o edifici 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 perturbacions 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 mitjaner 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 adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials 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 de productes inflamables i explosius, en locals que formin part o siguin contigus a habitatge.

b) Radioactivitat i perturbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o perturbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta perturbació.

Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

c) No podrà permetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat a aquestes Normes. Per a l'esmena 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 anti-vibratoris.

d) Enlluernament. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquest article, no podrà ser visible cap enlluernament directe, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o



a processos d'incandescència a altres temperatures, tal com combustió, soldadura o d'altres.

e) 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 podran sobrepassar-se 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.

f) Olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tal que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat des de la parcel·la, des de la que s'emetin les esmentades olors.

g) D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'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. 72 Activitats admeses**

En les àrees en les quals, conforme plànols d'ordenació, s'admet l'ús de serveis no es permetran en cap cas les activitats que comportin l'emmagatzematge i manipulació de matèries inflamables, explosives o volàtils, que produeixin fums o olors, pols o residus i, en general, les determinades als Annexos I i II de la Llei 136/1999 Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental.

En aquestes àrees únicament s'admetran activitats destinades a donar servei a la resta de municipi tals com tallers mecànics, fusteries-ebanisteries, indústria-aparador, etc.



## **CAP. VI. ÚS D'APARCAMENT**

### **Art. 73 Definició**

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

### **Art. 74 Condicions dels espais d'aparcament i garatges**

1. Els instruments de planejament derivat, si s'inclou en 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.

Tanmateix, en sòl urbà, i en els plànols d'ordenació, es contenen determinacions específiques per alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per 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 un espai més per a aparcament.
- b) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
- c) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposarà l'arbrat, jardineria i altres elements necessaris que garanteixin aquesta integració.
- d) A les àrees d'aparcament no es permetrà cap mena d'activitat relacionada amb la reparació i rentat de vehicles, ni estacions de servei.

### **Art. 75 Reserva de places de garatge en els edificis**

Aquest Pla defineix l'aparcament com a ús complementari, amb la previsió d'un nombre mínim de places en tots els edificis de nova planta a situar a l'interior de l'edifici. En funció dels usos als quals es destina l'edifici es defineixen els següents mínims:

1. Ús residencial-habitatge  
El nombre mínim de places de garatge serà d' una per habitatge.
2. Ús hotelier



- a) En sòl urbà, s'haurà de preveure 1 plaça de garatge per cada 5 places d'allotjament.
- b) En sòl urbanitzable el Pla parcial que es redacti determinarà el nombre mínim de places, i en el seu defecte serà d'aplicació l'apartat anterior.

### 3. Ús comercial

Amb caràcter general s'haurà de preveure una plaça de garatge per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. A més, s'haurà de complir:

- a) Comerç. La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
- b) Recreatiu. En la modalitat d'espectacles s'haurà de preveure 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.
- c) Activitats musicals. Les discoteques i locals similars, hauran de disposar necessàriament d'1 plaça per cada 4 persones d'aforament del local.

### 4. Ús dotacional.

Sanitari-assistencial, es preveurà un mínim d'una plaça per cada 5 llits en les clíniques, hospitals, i en general, quan hi hagi allotjament de malalts.

### 5. Ús de serveis.

Al situar-se en sòl urbanitzable, el pla parcial que desenvolupi el sector en fixarà els estàndards mínims.

## **Art. 76 Previsions de garatges en ampliacions i modificacions**

1. El que s'ha disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació que es podrà justificar en el mateix edifici o en les proximitats.

2. Si la reconstrucció d'un edifici comporta un canvi d'ús, s'aplicarà la previsió de places de garatge al nou ús. El resultat del nombre de places de garatge no podrà ser inferior a les existents a l'ús anterior.

## **Art. 77 Ubicació de les places d'aparcament**

1. El nombre mínim de places fixat per aquesta normativa s'haurà de materialitzar en places de garatge, restant totalment prohibit la previsió de places d'aparcament en superfície situades a l'espai lliure de la parcel·la i fora de l'edificació.

2. A les places exteriors realitzades amb anterioritat a l'aprovació del Pla General-92 (8 d'abril de 1992) no es permetrà la instal·lació de coberts o marquesines de cap mena.

3. L'accés rodat a l'interior de la parcel·la únicament es podrà realitzar amb un màxim de dues connexions per parcel·la. (fig.50 )



## Art. 78 Dimensions constructives

1. L'amplada mínima dels accessos seguirà les següents directrius:

<u>Nombre màxim de vehicles</u>	<u>Amplada mín. rampa (m)</u>
< o igual a 50	3,00 m, un carril
entre 51 i 100	5,00 m, un carril
més de 100	3,00 m, dos carrils amb un total de 6 m.

Aquestes rampes s'hauran de separar 1m, com a mínim, de qualsevol llindar de la parcel·la.

2. El passadís de circulació interior haurà de tenir la següent amplada lliure mínima:

<u>Col.locació vehicle</u>	<u>Amplada mín. passadís (m)</u>
45°	4,00 m
60°	4,50 m
90°	4,50 m

S'admetrà l'estrangulament puntual del passadís de circulació amb un mínim de 3 m únicament davant el nucli d'accessos de l'edifici, i sempre i quan les places d'aparcament afrontants tinguin una amplada lliure mínima de 3,30 m.

3. Per a cada plaça s'haurà de preveure com a mínim un sòl de 2,20 m d'amplada per 4,5 m de llargada, aquestes dimensions s'entenen lliures de qualsevol tipus d'element inclosos els estructurals. En el projecte constructiu s'haurà necessàriament d'acotar totes les places.

4. En els garatges de nova construcció l'alçada lliure mínima en tots els seus punts serà de 2,30 m. En els garatges existents l'alçada lliure ha de permetre el correcte i segur funcionament de l'activitat.

5. Les rampes tindran un pendent màxim del 20%. Els quatre primers metres immediats als accessos, les entrades i les sortides seran com a màxim del 4%.

6. Als garatges d'ús privat es podran individualitzar les places dels vehicles quan es compleixin les següents condicions (fig.51 ):

- Que la plaça a tancar tingui unes dimensions mínimes lliures mínimes de 2,5 m x 5 m i que no impedeixi l'accés a les places afrontants.
- Que en l'activitat aprovada hi figurin com a individualitzades.
- Que les parets divisòries ho siguin en tota la seva alçada i que en resultin amb una RF-120.
- No es podrà individualitzar una plaça fruit de l'agrupació de tres o més places, o una equivalència de 30 m<sup>2</sup>.
- La porta d'accés a l'espai independitzat tindrà un amplada mínima lliure de 2,2 m i una alçada mínima lliure de 2 m. Aquesta porta haurà de permetre la intervenció del servei d'extinció d'incendis.





- f) Únicament es permetrà el tancament en trams complets d'edificació.
- g) L'ús de l'espai tancat haurà de ser obligatòriament el d'aparcament.
- h) Les condicions de ventilació de l'aparcament no hauran de ser afectades per l'existència de la compartimentació.
- i) S'haurà de tramitar projecte tècnic degudament visat.
- j) Es justificarà en el projecte analíticament el compliment de tota la legislació vigent.

#### **Art. 79 Trasters domèstics i cambres de depuració**

1. Únicament s'admetrà l'ús de traster en soterrani quan aquest sigui complementari de l'ús d'aparcament, no podent constituir l'ús de traster un ús exclusiu de la planta, ja que en aquest supòsit a efectes d'ús s'assimilaria a l'ús de magatzem.
2. Els trasters s'hauran d'agrupar en un sector d'incendi independent de l'aparcament.
3. La superfície màxima per traster es fixa en 10 m<sup>2</sup>.
4. Les cambres de depuració de piscines que se situin en un local destinat a aparcament o en planta soterrani hauran de disposar de porta RF que les separi de la resta d'usos i hauran de ser ventilades.

#### **Art. 80 Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges**

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

1. S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es trobarà protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm de gruix, com a mínim, en qualsevol cas els materials s'hauran de regir pel que dicti la NBE-CPI-96, d'obligat compliment o altre de grau superior.
2. El paviment serà impermeable, anti-esllevissant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
3. No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles sempre i quan l'ordenació de la zona admetés aquest ús.
4. No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escalas.
5. Quan comuniquin amb caixes d'escala, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, amb portes resistent al foc.
6. La instal·lació elèctrica es realitzarà d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió i instruccions complementàries MI BT.  
El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) lux a l'entrada.
7. El sistema 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 del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat 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 6 renovacions d'aire per hora.

8. Les torres de ventilació dels garatges s'hauran de conduir, sempre que sigui possible, fins la coberta de l'edifici, i en cap cas podran interrompre's a nivell de planta baixa ni ventilar a través dels espais no ocupats per l'edificació ( terrasses de planta baixa, jardins, etc.). (fig.52)

9. El sostre dels garatges, la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg. per m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i estarà protegit per un material antifoc. 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.

El sòl format tindrà la mateixa característica.

10. Caldrà presentar projecte tècnic amb les especificacions pertinents de l'esmentat en aquest article.

#### **Art. 81 Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials**

Els garatges comercials d'ús públic compliran el que s'estableix en aquestes normes i, a més a més, el següent:

- L'accés de persones als garatges públics s'efectuarà a través d'espais exclusius i destinats únicament a aquest serveis.
- Els garatges amb tres o més plantes o més de 9 metres de recorregut vertical, per sota o per sobre de la rasant, hauran de disposar d'un ascensor amb capacitat per a 5 persones per cada 3.000 m<sup>2</sup> de superfície útil o fracció.
- A la primera planta s'instal.laran serveis sanitaris per a homes i dones, dotats d'un inodor i un lavabo, tant per a homes com per a dones, i afegint un urinari al d'homes. Les dimensions seran tals que permetin fer-ne ús als minusvàlids.
- Tant el terra com les parets dels serveis sanitaris seran impermeables i fàcilment netejables, fins i tot amb projecció d'aigua a pressió.
- Per als conductors amb minusvalies es disposaran a la planta baixa, o a la 1<sup>a</sup> en soterrani, i en llocs propers a l'accés, tantes places com resultin de la proporció d'una cada cent o fracció. Tindran una amplada mínima lliure de 3,50 metres.
- Els garatges per a l'ús públic no podran renovar l'aire interior a través de les portes d'accés.



- El nivell mitjà d'il·luminació serà com a mínim de 25 lx i de 50 lx a tot el recorregut i amplada previst per als vehicles i s'ha de justificar analíticament.
- Es disposarà d'un sistema de detecció i extinció automàtica d'incendis.
- Es requerirà la instal·lació de telèfon connectat a la xarxa local i en funcionament.
- S'instal·larà un sistema de megafonia interior.
- Serà obligatori assegurar l'alimentació elèctrica de tots els elements de seguretat, ventilació i la meitat de l'enllumenat general, si falla el subministrament de companyia, amb un segon subministrament, que entrarà en funcionament de forma automàtica.
- En els garatges públics s'admetrà com a ús complementari el de rentador de vehicles.

#### **Art. 82 Prohibicions per a l'ús d'aparcament**

1. Es prohibeix l'emmagatzement de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament, i a aquest efecte, es fixaran els avisos escaients en els llocs visibles i amb caràcter perfectament llegibles.



# TÍTOL III

**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**



## **TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art.83 Classificació i qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 de la LIU, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, no urbanitzable i urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 4 del Títol 2 de la LIU.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

#### **Art.84 Els sistemes**

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè configuren l'estructura general del territori i asseguruen el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

#### **Art.85 Les zones**

Les zones corresponen a les superfícies del sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.



## **REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES**

### **CAP. II. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art.86 Definició dels sistemes urbanístics**

1. S'entén per sistemes urbanístics generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. S'entén per sistemes urbanístics locals el conjunt de terrenys que el planejament urbanístic reserva per a comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics si el seu nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt del sòl urbà del municipi.

#### **Art.87 Desenvolupament dels sistemes**

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 35 de la LIU.

2. En el sòl urbà no consolidat la cessió de terrenys per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament són de cessió obligatòria i gratuïta tal i com indica l'art. 44 de la LIU. La cessió de terrenys destinats a carrers o a qualsevol tipus de via de sistema de comunicació cal cedir-los de manera prèvia a l'edificació.

3. En el sòl urbanitzable, els terrenys que corresponguin a sistemes urbanístics generals estaran inclosos en sectors o polígons d'actuació urbanística als efectes de cessió. Quan es tracti de sistemes generals els sectors o polígons d'actuació poden ser físicament discontinuus conforme l'establert a l'art. 35.2 de la LIU.

#### **Art.88 Sistemes urbanístics generals i locals**

##### SISTEMES URBANÍSTICS

7. COMUNICACIONS	8. ESPAIS LLIURES PÚBLICS	9. EQUIPAMENTS COMUNITARIS
TRANSPORT TERRESTRE Fe, ferroviari V, viari Ap, aparcament	P, parcs J, jardins ZV, zones verdes Eb, Esbarjo	CP, centre públic R, religió Cu, cultural Do, docent
MARITIM Port, portuari Co, costaner	Ll, lleure Es, esportiu	Es, esportiu Sa, sanitari-assistencial ST, serveis tècnics
ÀREES DE PROTECCIÓ H, hidrogràfic		PS, altres d'interès públic i social
CAMÍ DE RONDA C, camí de ronda		



## **SISTEMA DE COMUNICACIONS**

El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

### **CAP. III. SISTEMA DE COMUNICACIONS. TRANSPORT TERRESTRE. SISTEMA FERROVIARI**

#### **Art.89 Definició**

1. El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.
2. En els plànols d'ordenació els sòls adcrits a aquest sistema s'identifiquen amb la clau 7, podent-se distingir els següents tipus:

Fe, ferroviari

#### **Art.90 Titularitat i règim urbanístic**

1. El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.
2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

#### **Art.91 Condicions d'ordenació, ús i protecció**

1. L'ús dominant serà el de comunicacions ferroviàries. Només s'admeten com a usos compatibles l'ús d'aparcament i els que determini la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixen dins el sistema ferroviari, estan subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50) en Sòl Urbanitzable i de cinc, vuit i vint-i-cinc metres en Sòl Urbà (5, 8 i 25), d'acord amb el que preveu el Real Decreto 1211/1990 de 28 de setembre.



4. Els Plans Parcials corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable i els Plans de Millora Urbana, previstos per aquestes Normes, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

5. La transformació de Sòl Urbanitzable a Sòl Urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

6. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediatament a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris del sector.

**Art.92 Condicions d'edificació i ús**  
**(Suprimir)**

**Art.93 Limitacions per raons urbanístiques**  
**(Suprimir)**

**Art.94 Protecció de la xarxa ferroviària**  
**(Suprimir)**

**Art.95 Condicions especials per als Plans Parcials**  
**(Suprimir)**

**Art.96 Adscripció a d'altres sistemes**  
**(Suprimir)**

**Art.97 Mesures de seguretat**  
**(Suprimir)**

**Art.98 Llicències**

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats 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.

**Art.99 Àmbit del Pla de Millora Urbana del Ferrocarril**

1. En tant no s'executi el desviament de la línia ferroviària actual, els terrenys inclosos a l'àmbit anomenat PMU-01 es consideraran adscrits al sistema ferroviari, sent d'aplicació les disposicions d'aquest capítol.

2. Es permetrà l'explotació de l'actual línia ferroviària València-Tarragona, mentre no es finalitzin les actuacions previstes pel corredor del Mediterrani en el municipi de Salou.





3. Caldrà preveure la compatibilitat en el futur de les actuacions urbanístiques en el municipi amb les actuacions en matèria ferroviària que es derivin del consens entre el Ministeri de Foment, l'Ajuntament i els diversos organismes afectats.
4. L'eficàcia del PMU-01 està condicionada a que s'executi el desviament de l'actual línia ferroviària i que l'administració pública competent desafecti el sòl actualment afectat de servei públic ferroviari.



## **CAP. IV. SISTEMA DE COMUNICACIONS. TRANSPORT TERRESTRE. SISTEMA VIARI**

### **Art.100 Definició**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel 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 s'hi comprenen les àrees d'aparcament, estant subjecte la titularitat d'aquestes a la seva normativa específica.

2. El règim de la xarxa viària general té un nivell de servei que abasta l'àmbit municipal o superior i serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals. També inclou la xarxa viària rural constituïda per les vies pecuàries que travessen el terme municipal i pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes.

La xarxa viària local té un nivell de servei d'un sector o conjunt de sòl urbà i és constituïda per les vies no compreses a la xarxa general, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva o assenyalades en el present Pla d'ordenació urbanística municipal o, com a desenvolupament d'aquest en els plans parcials urbanístics.

3. . En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 7, podent-se distingir els següents tipus:

V, viari

### **Art.101 Tipus de vies**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els tipus de vies següents:

a) Xarxa viària general. Està constituïda per les vies següents:

Carreteres, són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres 7/1993, de 30 de setembre 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 d'ordenació urbanística municipal a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

Vies generals de caràcter urbà que comprèn les vies fonamentals del nucli de població amb incidència general. I en el sòl no urbanitzable les vies pecuàries (carrerades) i aquelles altres de caràcter rural que estructurin el territori.

b) Xarxa viària local. Constituïda per les vies al servei d'un sector o conjunt urbà.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reflecteix el traçat de les carreteres i de les vies generals, també preveu el traçat de la xarxa viària local. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla



d'ordenació urbanística municipal, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector.

### **Art.102 Desenvolupament**

1. Les línies que en els plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària general i la xarxa viària local, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a les mateixes, així com la secció bàsica més adequada al carrer

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 rural.

3. Els Plans Parcial, no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. 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 general i de la xarxa viària local .

4. Les modificacions de la xarxa viària general que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 parcials, o mancant aquests, en el Projecte 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, en sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

6. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

7. El sistema viari i de transports haurà d'incorporar les determinacions necessàries per a la implantació d'un transport d'acord amb les especificacions del "Projecte de traçat i estudi d'impacte ambiental del tren lleuger del Camp de Tarragona".

8. Pel desplegament d'àrees destinades a estació d'autobusos s'haurà de comptar amb el vist-i-plau de la Direcció General de Ports i Transports com a ens responsable de les línies de transport de viatgers per carretera.

### **Art.103 Necessitat de llicència**

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 24 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del sistema viària 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.104 Protecció del sistema viari bàsic**

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada per l'art. 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, que estableix la prohibició d'edificar respecte a l'aresta exterior de la calçada a una distància inferior a 50 m en les autopistes, vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població. D'altra part, la zona d'afectació de carreteres, és a dir, aquella en la qual s'ha de demanar autorització a l'Organisme Titular, està compresa des de l'aresta exterior de l'explanació de la via a la seva paral·lela a 100 m. en les autopistes i vies preferents, 50 m. en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica, i de 30 m. en la resta de carreteres de les altres xarxes.(fig.47 a 49)

2. La xarxa de carreteres queda classificada d'acord amb els criteris del Pla de Carreteres de Catalunya. La línia d'edificació en els brancs d'enllaç entre dues vies es mesurarà d'acord amb la categoria de cada una de les vies i es considerarà la més llunyana a la carretera.

3. 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 pels desmunts i terraplens de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions o explotacions agràries.

4. En sòl urbà, en el cas de carreteres, la línia d'edificació sempre preservarà com a mínim la zona de domini públic.

#### **Art.105 Carrers per a vianants**

1. Els vials destinats als vianants, a efectes d'aplicació de la normativa de cada zona o sector tindran la mateixa consideració que la resta de vials.

2. Els passos de vianants assenyalats en els plànols d'ordenació, tindran la consideració, a efectes d'aplicació de la normativa de la zona o sector, de llinar veïnal quan la seva amplada sigui igual o menor a 4m.

#### **Art.106 Publicitat**

No s'admetrà la instal·lació de cartells, banderoles, ni rètols publicitaris a la via pública llevat dels que s'ubiquin als elements normalitzats municipals i subjectant-se a "l'ordenança general de desenvolupament d'activitats a la via pública".

#### **Art.107 Àrees de servei, clau 32**

1. En els plànols d'ordenació es grafien amb aquesta clau les àrees annexes a la via pública en les quals s'admet l'ús de servei en la modalitat de benzineria. El sostre màxim autoritzable serà de 200 m<sup>2</sup>.

2. Únicament s'admetran com a usos complementaris la realització de rentadors i petit comerç. No s'admetrà l'ús de bar o de restauració, la realització de tallers de reparació ni aparcament de vehicles (automòbils, camions, etc.).



### **Art.108 Àrees d'aparcament, 7V/Ap i clau 31**

1. En els plànols d'ordenació s'assenyalen espais destinats exclusivament a l'ús d'aparcament, ja estiguin adscrits al sistema urbanístic de comunicacions qualificant-se amb la clau 7V/Ap o bé siguin zones de titularitat privada, qualificant-se amb la clau 31.

2. L'ordenació dels espais adscrits al sistema urbanístic de comunicacions serà lliure en funció de les necessitats de l'entorn. En aquests àmbits es podran executar edificacions destinades a garatge. No s'admet com a ús complementari el de taller ni el de rentador en els espais d'aparcament.

3. La qualificació d'un àmbit amb la clau 31 comporta que aquest espai ha de destinar-se a aparcament en superfície, no sent autoritzable la realització de places de garatge. En aquells solars en els quals hi ha vegetació aquesta haurà necessàriament de preservar-se. L'ordenació d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i jardineria. No s'admeten com a usos complementaris al de l'aparcament el de taller, rentador i similars.



## **CAP. V. SISTEMA DE COMUNICACIONS. SISTEMA MARÍTIM, PORTUARI – COSTANER**

### **Art.109 Definició**

1. Aquest sistema comprèn, d'una banda, el port esportiu de Salou i d'altra, l'àmbit format per la zona marítimo-terrestre, les platges, el far, i els terrenys sotmesos a servitud i àdhuc enclaus privats inclosos dins aquella.

2. La zona marítimo-terrestre s'ajustarà a allò que es preveu en la legislació especial que regeix aquests tipus d'espai. 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 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 7, podent-se distingir els següents tipus:

Port, portuari  
Co, costaner

### **Art.110 Ordenació urbanística de la zona costanera**

1. A la zona marítimo-terrestre, inclosos els enclaus privats i de les platges, només s'admeten els usos esportius, recreatius i els comercials o sanitaris relacionats amb la utilització del mar o de les platges. Es prohibeix qualsevol altre ús i expressament els usos industrials, d'oficines i habitatge.

2. No s'admeten edificacions a una distància inferior a 100 m., comptats des de la línia exterior de la zona marítimo-terrestre en sòl no urbanitzable o urbanitzable. Pel que fa a la zona d'influència, aquests sòls hauran de complir l'article 30 de la Llei de Costes.

3. Per a ordenar la zona costanera desenvolupant les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es podrà formular planejament derivat, que a més a més de les condicions establertes a la Llei 22/1988 de 28 de juliol, haurà 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 afrontants.

4. Els accessos al mar hauran de regular-se pel que disposa l'article 28 de la Llei de Costes, així com la servitud de pas en una franja de 6 mts. segons l'article 27 de la Llei de Costes.

5. Les obres i instal·lacions existents en domini públic com en zona de servitud de protecció, hauran de complir amb el que s'estableix a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

6. Els usos i edificacions en zona de servitud de protecció, estaran d'acord amb el que es disposa als articles 24, 25 i 26 de la Llei de Costes.

7. A l'àmbit del Camí de Ronda litoral s'estarà al que disposa el capítol VII d'aquest títol.



### **Art.111 Intervenció municipal**

1. A més de la concreció o autorització d'altres administracions en raó del domini públic o de l'ordenació del litoral, qualsevol instal·lació, obra, o ús de nova construcció o implantació o reforma o canvi realitzat o localitzat al port, la seva zona de servei i la zona marítime-terrestre i platges està sempre subjecte a llicència municipal per a constatar l'adequació de les condicions de l'ordenació urbanística aplicable.

2. En el procediment d'atorgament de la llicència municipal s'haurà d'incorporar la documentació necessària per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi ambient.



## **CAP. VI. SISTEMA DE COMUNICACIONS. ÀREES DE PROTECCIÓ. SISTEMA HIDROGRÀFIC**

### **Art.112 Definició i règim**

1. Comprèn les rieres, barrancs i torrents, i els espais laterals que constitueixen el seu curs i lleres. Així mateix, comprèn els sòls previstos per desviament dels mateixos. Aquest sistema es subjectarà a la legislació sectorial aplicable.
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. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 7, podent-se distingir els següents tipus:

H, hidrogràfic

### **Art.113 Delimitació**

1. Comprèn la llera i les riberes dels corrents naturals. Els marges de les lleres d'acord amb la legislació sectorial aplicable tenen una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic.
2. En el supòsit de vialitat llandant amb els terrenys de domini públic hídric, 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.114 Condicions**

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables. Quan es prevegi la desafectació per motiu del desviament del curs hídric l'antiga llera passarà a formar part del terrenys urbanitzables del sector en el qual se situï.
2. D'acord amb el que preveu l'article 47.9 de la LUI, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de la destinació o naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització de dits valors. Les autoritzacions hauran de subjectar-se a informe del Consorci d'Aigües o ACA.
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 relació a la intervenció en el Medi natural dins l'àmbit del sistema hidrogràfic s'haurà de tenir en consideració el que disposa l'informe Ambiental del Pla.
5. El traçat actual del Barranc de Barenys manté el domini públic en tant en quant no s'hagi endegat la nova traça del barranc i constituït el nou domini públic.





## **CAP. VII. SISTEMA DE COMUNICACIONS. CAMÍ DE RONDA**

### **Art. 115 Definició**

1. Comprèn els terrenys situats al llarg de la franja litoral i els seus espais adjacents amb l'objectiu que es puguin recuperar i millorar els seus valors naturals i paisatgístics.
2. L'àmbit inclòs dins d'aquest sistema està senyalat en els plànols d'ordenació amb la clau 7C i amb una trama identificativa. A banda d'aquesta clau genèrica en indrets determinats en els plànols d'ordenació també es pot fixar una clau suplementària per tal d'indicar un ús concret del sòl.

### **Art.116 Delimitació**

L'àmbit agafa des de la platja de Llevant "Pilons" fins el Racó de Salou i arriba al terme municipal de Vilaseca.

### **Art.117 Determinacions**

1. Els terrenys inclosos en aquest sistema es desenvolupen en sòl urbà i inclouen trams d'elevada integració urbana i altres amb una baixa intensitat d'urbanització.
2. Estan continguts a l'àmbit tant terrenys situats a la zona de servitud de trànsit definida per la Llei de Costes com passos públics, vials d'accés al mar, equipaments comunitaris lliants amb la costa, restes arqueològiques, hàbitats vegetals d'especial interès comunitari, i altres espais el tractament conjunt dels quals permet la millora, recuperació i dotació de serveis a tot el front litoral.
3. En aquest àmbit es podran redactar projectes que tinguin com a finalitat :
  - La desocupació, sempre que sigui possible, del domini públic.
  - Conservació dels ecosistemes litorals.
  - La restauració, recuperació i consolidació d'espais i hàbitats naturals que caracteritzen l'entorn costaner mediterrani.
  - La millora de l'accessibilitat al front del litoral, ja sigui amb passos de vianants o de vials de tràfic rodat.
  - Suavitzar i ordenar l'impacte dels elements urbans sobre l'espai natural.
  - Recuperar, integrar i potenciar els espais d'interès natural catalogats i les restes arqueològiques ubicades dins l'àmbit.
  - Dotar d'equipaments comunitaris concordants amb l'ús de l'àmbit.
  - Projectes que tinguin per objectiu la conservació del medi natural, ús públic i prevenció d'incendis forestals.
  - A la zona de la platja Llarga un passeig marítim que mantingui la comunicació a peu entre el c/ Replanells i c/ Torremolins plantejat tant per a viants com pel trànsit rodat.
4. El Projecte que desenvolupi el Camí de Ronda haurà de recollir la singularitat dels hàbitats dels penyasegats marins.



## **CAP. VIII SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS**

### **Art.118 Definició**

1. Aquest sistema comprèn els sòls de titularitat pública destinats a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport, també inclou els terrenys del camí de ronda litoral.
2. L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans i l'esbarjo de la població i únicament s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.
4. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 8, podent a més distingir-se en els següents tipus:

P, parcs  
J, jardins  
ZV, zones verdes  
Espais per: Eb, l'esbarjo  
Ll, el lleure  
Es, l'esport

A més, la clau de sistema també distingeix entre els existents i els projectats, entenent com a projectats aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.

### **Art.119 Determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria d'espais lliures públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran concretar o precisar aquestes determinacions mitjançant les figures de planejament derivat corresponents.
2. Tan mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics. No obstant, aquesta localització podrà concretar-se mitjançant plans de millora urbana com a desenvolupament i sempre que així s'estableixi.
3. Respecte els espais lliures públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a fixar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent sent el planejament derivat el que en concretarà la ubicació.

### **Art.120 Usos**

1. En el sistema d'espais lliures públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.



2. Llevat d'edificacions de valor històric i cultural que es conservin, les edificacions al servei dels espais lliures públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

a) Alçada màxima: 7m

b) Ocupació màxima: 3 %

3. Només es podrà construir aparcament en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes a l'art. 23 d'aquesta normativa, i sempre que es garanteixi l'enjardinament i arbrat de l'espai resultant.

### **Art.121 Condicions dels espais lliures públics**

1. Els espais lliures públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Per això s'haurà d'estudiar el disseny més adient que permeti reduir el consum de recursos naturals i afavoreixi la protecció de la biodiversitat.

2. Quan la configuració dels jardins públics no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà d'observar els criteris de l'art. 4a) de l'Annex del reglament de planejament.



## **CAP. IX. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

### **Art.122 Definició**

1. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

2. Inclou els sòls que es dediquen a usos col·lectius al servei dels ciutadans. Els equipaments podran ser de titularitat pública o privada, i podran construir-se segons les regulacions previstes per aquestes Normes.

3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 9. A més, la clau de sistema també distingeix entre els existents i els projectats, entenent com a projectats aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.

### **Art.123 Definició dels usos**

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions, i resta de serveis sobre els mateixos es classifiquen en els tipus següents:

CP, centre públic  
R, religiós  
Cu, cultural  
Do, docent  
Es, esportiu  
Sa, sanitari-assistencial  
St, serveis tècnics  
Ps, altres d'interès públic i social

### **Art.124 Tipus d'equipaments**

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i resta de serveis comprenen:

1. Centres públics. Comprèn els edificis de titularitat pública destinats al servei de la comunitat, dintre aquesta categoria s'inclou:

Centres administratius. Aquest ús inclou centres o edificis per a l'Administració pública, serveis de seguretat i altres d'interès públic.

Proveïment i subministres. Comprèn edificis l'activitat principal dels quals sigui la de mercat, escorxadors públics, altres centres de proveïment.

Serveis urbans. Són aquells destinats a salvaguardar les persones i els béns (bombers, policia, i similars) i a dotar dels serveis necessaris al municipi (deixalleria, dipòsit municipal de vehicles, magatzem de la brigada municipal, i similars).

2. Religiós. Comprèn les activitats de culte, o directament vinculades a temples i esglésies.



3. Cultural. Aquest ús inclou tots els edificis l'objectiu dels quals és la difusió de la cultura, entesa aquesta en totes les seves vessants.
4. Docent. S'hi comprenen els edificis oberts al públic, l'objectiu dels quals és l'ensenyament.
5. Esportiu. Comprèn edificis i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo; i altres similars.
6. Sanitari-assistencial. S'hi comprenen els edificis l'activitat principal dels quals correspon al tractament o allotjament de malalts.
7. Serveis tècnics. Comprèn els elements necessaris del sistema d'abastament d'aigües, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i de serveis.
8. Altres d'interès públic i social.  
Cementiri

#### **Art.125 Determinacions en sòl urbà**

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans de millora urbana. En general, les condicions de superfície i situació són determinades pels plànols d'ordenació.

#### **Art.126 Altres determinacions**

En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a indicar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent.

#### **Art.127 Assignació d'usos**

1. En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments. Quan no es concreti l'ús específic, s'entenen com a autoritzables els equipaments culturals, docents, esportius, sanitari-assistencials, centres administratius públics i tots aquells d'interès públic i social.
2. En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.
3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial i habitatge del conserge.

#### **Art.128 Condicions d'edificació**

1. En les àrees qualificades d'equipament comunitari quan la titularitat sigui pública, tant l'edificació com els seus elements complementaris s'ajustaran a les necessitats funcionals i projectuals de propi equipament, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situa. Per a la resta de situacions s'hauran d'aplicar els paràmetres de la zona en la qual se situa l'equipament.



2. En les àrees destinades a equipament comunitari de titularitat pública els paràmetres edificatoris (sostre màx., ocupació, separacions i altres) seran de lliure disposició en funció de les necessitats de l'equipament.

3. Pel que fa als equipaments privats, l'edificació es regularà en funció dels usos, amb les següents intensitats màximes:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| a) Equipament religiós:              | 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| b) Equipament cultural :             | 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| c) Equipament docent:                | 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| d) Equipament esportiu:              | 0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| e) Equipament sanitari-assistencial: | 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| f) Altres:                           | 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |



## **CAP. X. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. SERVEIS TÈCNICS**

### **Art.129 Definició i contingut**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria, així com el traçat de les xarxes bàsiques conforme el que disposa l'art. 59.1.b LLU.

2. El sistema d'equipaments comunitaris d'infraestructures de serveis tècnics inclou:

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.

b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.

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'altra tensió.

d) 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 gaseoductes.

e) Sistema de telecomunicacions.

f) Sistema de serveis.

### **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 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 i, llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.

3. Les conduccions destinades a aquests serveis en sòl urbà seran subterrànies.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats, i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable.



### **Art.131 Mesures particulars de protecció de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica**

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 subterrànies 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.
4. Les estacions transformadores E.T. hauran de seguir les següents directrius d'ubicació:
  - a) Per al sòl privat
    - En sòl urbanitzable el planejament derivat que desenvolupi el sector n'haurà de precisar la ubicació i haurà de fixar les mesures adoptades i elements utilitzats per minimitzar l'impacte visual.
    - En sòl urbà s'hauran de situar sota la projecció de l'edifici. Quan justificadament per causes tècniques relatives a la companyia subministradora del servei aquesta ubicació no fos possible, aleshores excepcionalment, es permetrà la seva instal·lació en la zona no ocupada per l'edificació havent de minimitzar l'impacte visual amb mesures correctores. (fig.46)
  - b) Per al sòl públic
    - S'hauran d'integrar dins l'ordenació de l'àmbit en el qual s'ubiquin.

### **Art.132 Mesures particulars de les instal·lacions de telecomunicacions**

1. Condicions generals
  - a) Les característiques dels equips, antenes, estacions base i, en general, qualsevol de les instal·lacions de telecomunicacions, s'hauran de correspondre amb la millor tecnologia disponible en cada moment quant a la minimització de l'impacte visual i ambiental.
  - b) En el moment de sol·licitar la llicència, el peticionari haurà de reflectir documentalment l'existència d'altres equips, antenes, estacions base, enllaços via ràdio i qualsevol altre tipus d'instal·lació destinats a prestar el servei de telefonia mòbil, o altres serveis de telefonia via ràdio, en edificis situats en un radi de 500 metres respecte de l'emplaçament proposat, encara que siguin titularitat d'altres operadors.
2. Limitacions de les instal·lacions
  - a) No s'autoritzaran els equips, antenes, estacions base o, en general, cap de les instal·lacions previstes en aquest article que provoquin un impacte visual no admissible amb l'entorn o tinguin una alçada superior a 35 m.
  - b) Amb caràcter general no s'autoritzarà la instal·lació d'equips, antenes, estacions base en els següents àmbits:
    - En els edificis catalogats o protegits.





- En els conjunts arbrats d'interès paisatgístic.
  - Dins la zona de servitud de protecció, llevat de les instal·lacions necessàries pel funcionament del far.
  - En zones d'habitatges unifamiliars, clau 12.
- c) L'Ajuntament, de manera justificada per raons urbanístiques, medioambientals i paisatgístiques, podrà establir l'obligació de compartir emplaçaments per part dels diferents operadors.

### 3. Paràmetres per la instal·lació

- a) Regulació de les antenes sobre les cobertes dels edificis. En la instal·lació de les estacions base de telefonia, s'adoptaran les mesures necessàries per reduir al màxim els impactes ambientals i visuals. Havent-se de complir les següents normes:
- Es prohibeix la col·locació d'antenes sobre suport recolzat en l'àmpit de la façana d'un edifici.
  - Els pals o elements de suport de les antenes s'hauran de recular com a mínim 3m respecte el pla exterior de qualsevol façana, i l'alçada de l'antena o del suport no sobrepassarà els 8 metres.
- b) Regulació de la instal·lació dels recintes contenidors. En aquests recintes s'hauran de complir les següents regles:
- No seran accessibles al públic
  - Quan s'ubiquin a la coberta de l'edifici se situaran a una distància mínima de 3 m respecte les façanes de l'edifici, la superfície de la planta no excedirà els 25 m<sup>2</sup> i l'alçada no serà superior a 3m.
  - Quan s'ubiquin en planta baixa hauran de seguir els paràmetres reguladors de la zona.

### 4. Conservació dels equips

- a) El titular de la llicència haurà de conservar la instal·lació dels equips de comunicació en bon estat de seguretat, salubritat i ornament públic.
- b) El titular de la llicència o el propietari de les instal·lacions hauran de realitzar les actuacions necessàries per desmantellar i retirar els equips de comunicació o els seus elements, restaurant a l'estat anterior a la instal·lació dels mateixos, el terreny, construcció o edifici que serveixi de suport a dita instal·lació, en els supòsits de cessament definitiu de l'activitat o dels elements de la mateixa que no s'utilitzen.



# TÍTOL IV

**REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**



## TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LES ZONES

#### RÈGIM DEL SÒL URBÀ.

##### **Art.133 Estructuració**

Aquestes ordenances estan organitzades en els següents cossos d'aplicació esglaonada:

- 1.- Disposicions comunes. Paràmetres del Sòl Urbà.
- 2.- Disposicions particulars per a cada tipus d'ordenació:

##### *2.1. Regulació de l'edificació alineada a vial.*

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable. Disposicions particulars per a cada zona o clau.

##### *2.2. Regulació de l'edificació aïllada.*

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llandes. Disposicions particulars per a cada zona o clau.

Els preceptes recollits sota aquest títol tenen per finalitat establir les condicions d'edificació, sens perjudici de les expressades en els títols II i VIII. Són igualment obligatòries les limitacions que es desprenen de les figures explicatives que constitueixen un Annex a aquestes Ordenances, estiguin o no desenvolupades en el seu articulat.



## **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art.134 Definició**

Compren els sòls que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable i els terrenys que en execució del planejament urbanístic assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

### **Art.135 Condició general sobre l'entorn urbà**

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha de garantir el principi de desenvolupament sostenible i conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recusos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. També ha d'assegurar la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixin entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

### **Art.136 Alineacions i rasants**

En els plànols d'ordenació O2 es fixen les alineacions i rasants, les quals en sòl urbanitzable seran precisades pel planejament derivat.



## **CAP. II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**

### **Art.137 Definició dels conceptes**

Els conceptes tenen els significats següents:

1. Alineació de vial  
És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
2. Línia de façana  
És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
3. Ample de vial  
És la mida ortogonal a la seva alineació.
4. Alçada reguladora màxima i mínima  
La màxima que poden assolir les edificacions i la mínima obligatòria
5. Nombre màxim de plantes  
Nombre màxim de plantes permeses dins l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
6. 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.
7. Illa  
Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contingües.
8. Fondària edificable  
És la distància ortogonal a la línia de la façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
9. Espai lliure interior d'illa  
És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
10. Reculada de l'edificació  
És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o mitgeres.

### **Art.138 Alineació de vial**

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada obligatòria.

### **Art.139 Planta soterrània**

La planta soterrani és la situada per sota de la rasant de la planta baixa, i no podrà tenir obertures a la via pública a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. (fig 1)



#### **Art.140 Planta baixa d'un edifici**

1. És aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. (fig. 4)

2. En els casos en què a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la major profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

#### **Art.141 Regles sobre determinació d'alçades**

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:

##### 1. Edifici amb façana a una sola via

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 de 0,60m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

##### 2. Edifici amb façanes a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat.

##### 3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solar amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.



#### **Art.142 Regles sobre mitgeres en l'edificació en alineació de vial.**

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

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui igual o inferior a 30°. (fig.22)

En altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

#### **Art.143 Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació. I és el resultat del traçat en forma equidistant de les façanes a la via pública, d'un línia poligonal de perímetre semblant al de l'illa.

2. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable. 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.

3. Si com a conseqüència de la parcel·lació el fons fos inferior a la profunditat edificada, l'excedent no serà objecte d'aprofitament urbanístic.

#### **Art.144 Espai lliure interior d'illa**

1. Les zones o sectors on es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai interior d'illa (els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions) seran sempre, en tot cas, en planta baixa.

2. L'alçada de les plantes edificables als patis interiors d'illa no ultrapassarà l'alçada de les plantes baixes de la parcel·la, i la coberta serà obligatòriament plana.

3. Els patis d'illa no podran constituir finca independent, havent d'estar vinculats a una parcel·la o parcel·les de la pròpia illa.

4. No es permetrà la realització d'instal·lacions que creuin a nivell de planta pis els patis d'illa.

5. No s'admetrà la instal·lació de tendals fixes (llevat dels de lona replegable sense pilarets de suport), tancaments o elements similars en els patis d'illa.



6. S'admetrà la connexió de les edificacions d'ús turístic-hoteler mitjançant una passera lleugera, que s'haurà de separar un mínim d'un metre de les edificacions veïnes i que podrà tenir una amplada màxima de 2 m.

#### **Art.145 Cossos sortints**

1. En aquest tipus d'ordenació no s'admetran cossos sortints tancats o semioberts volant sobre la via pública.

2. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la quinzena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,00 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, es retirarà com a mínim 75 cm. respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la vorera. (fig.18)

3. Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45%, retirant-se un mínim d'1 metre de les mitgeres.

4. L'alçada mínima lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,5 metres.

5. A partir de la profunditat màxima edificable es permet la realització de cossos sortints oberts, sense cap mena de tancament, amb un sortint màxim d'1 metre retirant-se 1m. com a mínim, de les mitgeres. Aquests elements no podran destinar-se a passadís d'accés dels habitatges que es realitzin.

D'aquests cossos sortints es permetrà tancar una superfície màxima de 2,5 m<sup>2</sup> per a destinar-la exclusivament a rentador.

#### **Art.146 Elements sortints**

1. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m., per als carrers de menys de 14 m. i fins un màxim de 0,60 m. per als carrers de 14 o més metres.

2. 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.





## **DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA DE NUCLI ANTIC, Clau 10**

Compren aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats del nucli de Salou segons les pautes tradicionals corresponents a edificació en alineació de vial.

### **Art.147 Zona 10**

#### Condicions de parcel·la

- 1.La superfície mínima de la parcel·la serà de 150 m<sup>2</sup> llevat dels solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.
- 2.El front mínim de parcel·la s'estableix en 10 m. amb la mateixa excepció del punt anterior.

#### Condicions de l'edificació

- 3.L'edificació haurà d'ajustar-se a l'alineació de vial en tot el front de la parcel·la.
- 4.L'ocupació màxima sobre parcel·la en planta baixa podrà ser del 100%. L'ocupació màxima en planta pis vé definida per la profunditat edificable segons es reflecteix en els plànols normatius.
- 5.L'alçada màxima de l'edificació es fixa en en els plànols normatius. L'alçada del pati d'illa vé limitada pel que disposen els articles 45 i 144. L'alçada mínima serà de PB + 2PP.
- 6.Les parets mitgeres al descobert no podran acabar-se amb envà pluvial vist, havent de tenir el tractament de façana.
- 7.En els carrers d'amplada inferior a 6 m no s'admeten cossos sortints. A la resta els cossos sortints hauran de situar-se a una alçada lliure mínima de 3,5 m respecte la voravia.
- 8.La previsió de places de garatge serà com a mínim 1 per habitatge i una per cada 5 places hoteleres, quan els solars tinguin una superfície de 500 m<sup>2</sup> o més.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents en la localització que s'indica:

<u>9. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Plantes pis
Hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>10. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa i plantes pis
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **CAP. III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA. PARÀMETRES ESPECÍFICS.**

Aquesta regulació correspon a tot tipus d' edificacions aïllades en relació a la forma i superfície de la parcel·la.

#### **Art.148 Definició de conceptes**

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són: (fig. 23 a 26)

1. Forma i mida de la parcel·la. És la configuració física de la parcel·la i la seva dimensió en la línia que limita amb l'espai públic.
2. Ocupació màxima de la parcel·la. És la màxima ocupació en planta que poden assolir les edificacions dins la parcel·la.
3. Sòl no ocupat per l'edificació. Els terrenys de la parcel·la no ocupats ni per l'edifici ni per les construccions auxiliars.
4. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes. L'alçada i nombre de plantes màxim de les edificacions.
5. Separacions mínimes (reculada). Les distàncies mínimes a les quals ha de situar-se l'edificació i els seus elements complementaris respecte els llinars de la parcel·la.
6. Llargada màxima de l'edificació. La longitud màxima que pot tenir un edifici.
7. Construccions auxiliars. Totes aquelles construccions complementàries de la principal, i que no poden ser comercialitzades com a elements independents.

#### **Art.149 Forma i mida de la parcel·la**

1. La façana de la parcel·la és la part del solar amb front a la via pública, i vé regulada pels paràmetres específics de cada zona.
2. L'amplada mínima en qualsevol punt de la parcel·la no podrà ser menor al 20 % de la façana mínima fixada per la clau de la zona on se situa.
3. En sòl urbà les parcel·les existents que tinguin una amplada de façana inferior a la mínima amb un límit d'un 10% seran edificables sempre i quan justifiquin que la seva inscripció en el registre de la propietat és anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes. (fig 27)
4. En sòl urbà les parcel·les amb superfície o façana inferior a la mínima seran edificables segons el que disposa l'art. 150 quan es donin alhora aquestes condicions:
  - estiguin envoltades per parcel·les en les quals s'hagi esgotat el sostre màxim autoritzable segons aquestes normes.
  - no sigui possible la seva normalització.
  - constin inscrites registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes.



### **Art.150 Solars disconformes**

Aquest article és d'aplicació únicament pels solars que compleixen els condicionants relacionats a l'art. 149.4.

1. Les parcel·les hauran de tenir una superfície superior a 300 m<sup>2</sup> i una façana major o igual a 12 m.
2. Les parcel·les colindants hauran de tenir el sostre màxim autoritzable fixat per aquestes normes totalment esgotat .
3. En les zones d'edificació en bloc aïllat quan la clau de la zona fixi com a parcel·la mínima 1.000 m<sup>2</sup> es permetrà edificar aquells solars de superfície igual o major a 500 m<sup>2</sup> i de façana igual o superior a 16 m, aplicant-se els paràmetres de la zona.
4. En els solars d'edificació en bloc aïllat no compresos a l'apartat anterior els seran d'aplicació els següents paràmetres:

Superfície de parcel·la	de la Façana de parcel·la	de la N° màxim plantes	de Ocupació màx.
500 m <sup>2</sup> > S > 400 m <sup>2</sup>	16 m > F > 12 m	PB + 3 PP	30%
400 m <sup>2</sup> > S > 300 m <sup>2</sup>	12 m	PB + 2 PP	30%

5. En les zones d'edificació en habitatge unifamiliar, clau 12, seran edificables els solars de dimensions superiors a les fixades al punt 1 d'aquest article amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.
6. Els solars menors de 300 m<sup>2</sup> o de façana inferior a 12 m els quals no poden regularitzar-se mitjançant reparcel·lació o normalització de finques, no són edificables.

### **Art.151 Condicions de façana mínima de parcel·la**

En la tipologia unifamiliar agrupada tots els habitatges ubicats a la mateixa parcel·la hauran de tenir façana i accés directe des de la via pública.

### **Art.152 Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima de la parcel·la ocupable per l'edificació, estant compresa dins el perímetre format per la projecció de l'edificació sobre un pla horitzontal de totes les zones forjades de l'edifici, incloent els celoberts, patis de ventilació, cossos sortints i planta soterrani (fig.28). Seran computades pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents a elements existents que es conservin.
2. El coeficient d'ocupació màxima és la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la parcel·la neta edificable. El seu assenyalament s'estableix com a percentatge màxim de la superfície de parcel·la edificable que pot ser ocupada.
3. El coeficient d'ocupació es fixa com a ocupació màxima. Si de la conjunció d'aquest paràmetre amb altres derivats de les condicions de posició en resultés una superfície menor, serà aquest valor el que caldrà aplicar.



4. Pel còmput de l'ocupació màxima s'haurà de seguir el que disposen les figures de l'annex d'aquestes ordenances. (fig. 28 a 32)

5. En aquelles zones qualificades per aquestes normes amb la clau 11 d'edificació plurifamiliar es permetrà la realització d'un habitatge unifamiliar aïllat i aleshores es podrà assolir una ocupació màxima del 35 % de la parcel·la.

#### **Art.153 Sòl no ocupat per l'edificació**

1. Els terrenys de la parcel·la no ocupables amb l'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'esmentada edificació. Aquests espais no podran ser parcel·lats ni venuts ni tenir un ús independent de la resta del solar o edifici.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais.

3. Els espais no ocupats per l'edificació s'hauran d'enjardinar seguint els paràmetres fixats a la Regulació dels espais enjardinats títol VIII cap.I d'aquestes normes.

4. No es podrà destinar aquests espais a l'estacionament en superfície de vehicles. I conseqüentment, no es permetrà la instal·lació de marquesines ni altres tipus de cobriments (art.77).

5. En la tipologia plurifamiliar en aquests espais no es podran realitzar elements divisoris ni tanques de dimensions o característiques discordants amb el que especifica l'art. 162 i únicament es permetrà la realització de tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa quan se situin sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints o bé quan es realitzin amb bardisses.

6. El solar ha de romandre en tot moment indivís i propietat del promotor o comunitat de propietaris que el succeeixi. L'Esriptura d'Obra Nova i Divisió Horitzontal només podrà preveure adjudicacions d'ús exclusiu dels espais de planta baixa situats en façana.

#### **Art.154 Piscines**

1. Es permetrà la ubicació de piscines en les zones no ocupades per l'edificació, amb la condició que el vas se separi un mínim de 1,50 m de les llindes.

2. Les piscines d'ús públic es regiran per l'Ordenança municipal específica.

3. Les piscines privades dels habitatges plurifamiliars hauran d'estar envoltades per una zona de platja pavimentada amb paviment antilliscant d'amplada mínima 2,5 m tot i que s'admetrà que un dels costats tinguin una amplada mínima de 0,80m.

4. Es permetrà la tematització de piscines sempre i quan els elements temàtics, com cascades, rocalla, etc. no tinguin una alçada superior a 1,5 m i una separació inferior a 3 m de les llindes.



### **Art.155 Planta soterrani**

La planta soterrani és tota planta enterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu i/o de la cota natural del terreny. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. (fig. 2 i fig. 5)

### **Art.156 Planta baixa**

És aquella el paviment de la qual estigui situada entre 1 m. per sobre i 1 m. per sota de la cota natural del terreny.

### **Art.157 Separacions mínimes**

1. 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 i els seus cossos sortints tancats i semioberts. (fig. 19, 33 i 34)

Es defineixen per la menor distància des de la línia de façana amidada fins la partió de la parcel·la. Quan la partió no coincideixi amb la tanca es pendrà la distància més desfavorable d'ambdues.

2. En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, vé limitat per les separacions als límits laterals de parcel·la, que hauran de ser com a mínim de 4 mts en general i de 3 mts en les edificacions unifamiliars.

3. El vol màxim dels cossos sortints no podrà ser superior a 2,40 m , aquesta dimensió s'amidarà perpendicularment al pla de façana.

4. En aquelles edificacions unifamiliars existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes, les quals siguin disconformes per raó d'insuficient separació a les llindes, i s'haguessin realitzat segons llicència atorgada amb un planejament anterior, es permetrà que les ampliacions de sostre executables segons els índex fixats per la clau de la zona on s'ubiquin, es puguin materialitzar sobre la projecció de la planta existent.

### **Art.158 Desenvolupament del volum edificable**

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la podrà desenvolupar-se en una o més edificacions principals i destinar-se part d'aquest volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació, aquests s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

3. S'entendrà per increment de volum , l'execució d'obres o instal·lacions que d'acord amb l'article següent impliquin l'augment del sostre edificat.



### **Art.159 Condicions d'edificabilitat i aprofitament**

1. La condició d'edificabilitat i aprofitament és la que acota la dimensió de les edificacions que poden realitzar-se a una parcel·la. Les condicions que s'assenyalen són d'aplicació per a totes les parcel·les i venen fixades per la clau específica de cada zona.

2. El sostre màxim edificable serà la suma de les superfícies edificades de cada planta, que s'obtidran pel còmput de la superfície compresa entre els límits exteriors de l'edificació. (fig.35 a fig 37).

3. Als efectes del càlcul del sostre màxim edificable no es tindran en compte les plantes soterrani sempre i quan el seu ús sigui el de garatge, elements tècnics propis de l'edifici o similar, o bé quan a les ordenances específiques així es determini.

Seràn computades pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents a les edificacions, instal·lacions o cossos d'edificació auxiliars, i les de les edificacions existents que es conservin.

També es computaran els cossos sortints tancats, els semioberts, els rentadors (50%) i els porxos (50%), i no computaran els cossos sortints oberts. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.

### **Art.160 Llargada i perímetre màxim de l'edificació**

1. La llargada màxima de l'edificació serà de 55 m, llevat dels equipaments públics la llargada dels quals es determinarà en funció de les necessitats pròpies de l'equipament. (fig.38 a fig. 40)

2. Una edificació no podrà tenir, en cap cas, més de dues façanes contigües de llargada màxima. Per exemple, no podrà tenir més de dues façanes contigües de 55 m.

3. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 160 m, llevat que la normativa específica de la zona digui el contrari.

### **Art.161 Construccions i elements auxiliars**

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la instal·lació i construcció d'elements auxiliars al servei dels edificis principals, com porxos, locals per guardar material de jardineria, cambres depuradores de piscines, guinguetes de bar (únicament donant servei a un establiment hotelier), i altres per l'estil fins un màxim d'un 2,5 % de l'ocupació total de la parcel·la.

2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat màxima. El percentatge d'ocupació màxima fixat en el punt anterior està inclòs dins el percentatge màxim fixat per la clau de la zona.

3. Aquestes construccions estan afectades per les separacions mínimes definides per la clau de la zona.



4. S'admetrà la construcció d'elements auxiliars d'ús comunitari en tot l'àmbit de la parcel·la, com depuradores, dipòsits d'aigua, i similars si s'ubiquen sota la rasant definitiva del terreny.

5. Dins la parcel·la a l'espai lliure d'edificació es permetrà la instal·lació de barbacoes, la tematització de piscines i altres elements descoberts similars.

#### **Art.162 Tanques**

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials, encara que, en determinats casos es permetrà de tirar-les enrera o recular-les 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 amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. Les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m que es podrà fer amb material massís fins una cota màxima d'1,30 metres per damunt la rasant de la vorera i s'acabarà amb element calat, reixes o vegetació d'arbust. En la part opaca s'hauran d'integrar les caixes de connexió elèctrica i altres serveis.(fig. 41)

No obstant, a l'àmbit de la urbanització Ntra Sra de Núria l'alçada màxima opaca de les tanques que llindin als espais públics serà d'1,5 m i hauran de realitzar-se amb pedra calcària posada en sec. Es podran acabar amb vegetació d'arbust i malla metàl·lica de 50 cm d'alçada màxima.

3. En el cas de terrenys inclinats, la tanca s'haurà d'organitzar per trams de coronament horitzontal, qualsevol d'aquestes alçades no podrà augmentar més de 50 cm, i és obligatori produir l'escaló. (fig. 41)

4. Les tanques de parcel·la que limiten un conjunt residencial hauran de tenir idèntiques directrius estètiques per a tot el conjunt.

5. Les portes d'accés a les parcel·les tindran iguals paràmetres màxims que els fixats per a esa tanques i podran estar rematats per muntants laterals d'amplada màxima 60 cm, i quan es cobreixin amb teuladeta la profunditat màxima serà de 60 cm.

6. Aquells edificis amb porxo o pati a la planta baixa, es permetrà la delimitació d'aquest espai amb tanca de ferro totalment calada a base de brèndoles amb una alçada màxima de 1,80 m.

#### **Art.163 Adaptació topogràfica i moviment de terres**

A part de la regulació del volum edificable, ocupació i altres determinacions, es preveu la vigilància de les explanacions i les obres que modifiquin el relleu del terreny i que puguin, tant modificar substancialment la zona, com causar perjudicis a tercers.

1. Als efectes de l'adaptació topogràfica entendrem com a cota natural del terreny l'alçada relativa de cada punt del terreny abans d'executar les obres. I com a cota d'anivellament o cota definitiva l'alçada del terreny una vegada finalitzada la seva urbanització.



2. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 1,50 metres per sota de la cota natural. (fig.42)

b) Els murs de contenció de terres no podran tenir una alçada superior a 1,50 metres, i sobre els mateixos no es podrà realitzar la tanca a què es refereix l'art. 162.

c) A les llandes de la parcel·la on hi hagi desnivells entre el terreny natural immediat de la parcel·la i el vial o finques veïnes, es permetrà la realització de murs de contenció d'una alçada d'1,50 m, comptats des de l'ampit superior del mur fins la rasant de la vorera o del terreny natural. Quan degut al desnivell l'anivellament del terreny s'hagi de realitzar amb més d'un mur, la separació mínima entre murs serà de dos metres i les terres compreses entre ambdós murs podran tenir com a màxim un pendent de 1:3. (fig.43)

d) Damunt d'aquests murs únicament podrà instal·lar-se una tanca de malla de 1 m d'alçada màxima que podrà trasdossar-se amb vegetació d'arbust.

3. Com a norma general, no s'admetran dins el solar:

a) Moviments de terres no compensats, és a dir, que requereixin aportacions de rebliment o fins i tot creació de volums buits que produeixin el mateix efecte. En tot cas, els esmentats volums buits computaran com a edificació.

b) Solucions discordants amb els carrers o finques veïnes en els quals es produeixin desnivells superiors a 1,5 metres.

4. En el projecte d'edificació, hi ha de figurar el plànol topogràfic del solar amb les dades altimètriques suficients per a donar idea del relleu del terreny original. Com a justificació d'aquest aspecte s'admetran únicament plànols topogràfics, no sent admeses les bases cartogràfiques e:1/500 procedents de vols.





## **I. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA DE BLOCS AÏLLATS, Clau 11**

Aquesta zona compren els terrenys dels sectors consolidats del nucli de Salou amb elements suficients per a la qualificació com a urbana en les quals l'edificació és aïllada.

Es diferencien les següents subzones :

Subzona 11a  
Subzona 11b  
Subzona 11c  
Subzona 11d  
Subzona 11e  
Subzona 11f  
Subzona 11g  
Subzona 11h  
Subzona 11i  
Subzona 11k  
Subzona 11m  
Subzona 11n  
Subzona 11o  
Subzona 11p  
Subzona 11r  
Subzona 11s  
Subzona 11v  
Subzona 11w



## Art. 164 Subzona 11 a

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,75 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 25% per la tipologia plurifamiliar.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11a / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.165 Subzona 11 b

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 25%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11b / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>15. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.166 Subzona 11 c

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m. En els solaris situats entre el C/ del Sol i el Pg Miramar es permetrà una separació al C/ del Sol de 3 m sempre que la ZMT es mantingui en l'actual posició, si durant la vigència del Pla es desplaçés aleshores s'aplicarà el criteri general.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
11. Al casc urbà entre la plaça Venus, PMU-01, el carrer Barcelona i el mar, es permetrà que la planta soterrani no situada sobre la projecció de l'edifici i que s'aixeca 1 m sobre el nivell del sòl, no computi a efectes d'ocupació. Amb tot, s'haurà de separar un mínim d'1,5 m en tot el perímetre del solar.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11c / R

#### 14. Ús principal

Habitatge  
Turístic-hoteler  
Residència especial

#### Localització

Planta baixa i plantes pis  
Edifici exclusiu  
Edifici exclusiu

#### 15. Usos complementaris

Aparcament

Planta baixa i soterrani



11c / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu

  

17. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.167 Subzona 11 d

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 750 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP. Als solars situats al C/ Tortosa es permetrà una alçada de PB+5PP quan la planta baixa es realitzi amb un element porxat obert, aleshores l'alçada màxima es fixa en 18,20 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el lindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m. Els solars situats al C/ Tortosa tindran una separació de 8 m a via pública i 5 m a la resta de llindes.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11d / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
14. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11d / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>16. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.168 Subzona 11 e

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11e / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani





11e / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>17. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.169 Subzona 11 f

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11f / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>15. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11f / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>17. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.170 Subzona 11 g

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,80 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m. A la zona del Cap Salou.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11g / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
14. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11g / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>16. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.171 Subzona 11 h

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,80 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima de l'edifici, a la zona del Cap Salou, haurà de ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11h / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>15. Usos complementaris</b>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11h / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>17. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## Art.172 Subzona 11 i

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m llevat de la façana al C/ C.Buigas que ha de ser de 8 m, i respecte la resta és de 4 m en general i de 5 m als solars amb façana al C/ C. Buigas.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11i / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani





11i / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>16. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals (només zona 11i / C)	Planta baixa o edifici exclusiu



## Art.173 Subzona 11 k

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,2 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11k / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11k / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>16. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals(només locals amb façana a l'Avda Andorra )	Planta baixa o edifici exclusiu



## Art.174 Subzona 11 m

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 10.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 50 m al C/ Terror.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 25%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m. Per a l'ús Turístic-hoteler la separació mínima als llinars de la parcel·la es fixa en 12 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

#### 11m / C

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>14. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.175 Subzona 11 n**

Aquesta zona correspon a les zones de caràcter turístic que ja es troben consolidades.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els llinars és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. En aquest àmbit no podrà realitzar-se cap mena de tancament ni ocupació volumètrica.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11n / C

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.176 Subzona 11 o**

Aquesta clau correspon a les zones de caràcter turístic provinents del desenvolupament de la UACS-2 del PG-92.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 5.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 50 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és la que determina el projecte de compensació aprovat definitivament i que es fixa en 1,14 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s a la parcel·la 1 i de 1,16 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s a la parcel·la 2.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els lindars és de 12 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 12 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. En aquest àmbit no podrà realitzar-se cap mena de tancament ni ocupació volumètrica.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

#### 11o / C

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>14. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.177 Subzona 11 p**

Aquesta clau coincideix amb l'àmbit desenvolupat durant la vigència del PG-92 anomenat PERI-SA.6.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.000 m<sup>2</sup> a la zona A i de 1.000 m<sup>2</sup> a la zona B.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 30 m a la zona A i 25 m a la zona B.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,43 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s a la zona A i de 1,44 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s a la zona B.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30% a la zona A i de 25% a la zona B.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m. a la zona A i en 15,25 m a la zona B.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP a la zona A i de 5 corresponents a PB+4PP a la zona B.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el carrer és de 6 m a la zona A. A la zona B la separació respecte el llindar frontal és de 8 m i 5 m a la resta. S'admetrà dins la zona B als solars amb façana al C/ Tarragona una separació a veïns de 4 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11p / R

13. Ús principal	Localització
Habitatge	Planta baixa i plantes pis

14. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## **Art.178 Subzona 11 r**

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11r / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani





11r / C

15. Ús principal	Localització
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
16. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals (només zona 11r / C )	Planta baixa o edifici exclusiu



## Art.179 Subzona 11 s

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11s / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11s / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>16. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals(només zona 11s <sub>1</sub> / C )	Planta baixa o edifici exclusiu



## Art.180 Subzona 11v

Aquesta clau coincideix amb l'àmbit del PPR-7 desenvolupat durant la vigència del PG-92

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 10.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 100 m a carrer i a zona verda.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és la definida en el pla parcial aprovat de 1,366575 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s i 1,11 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s pel solar amb façana a Avda P. Catalans.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m, per a l'ús turístic-hoteler la separació als llinars serà com a mínim de 12m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
11. Pel que fa a la densitat màxima d'habitatges s'estarà al que disposa el pla parcial aprovat.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11v / R

14. Ús principal	Localització
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



11v / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>17. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.181 Subzona 11 w**

Aquesta clau coincideix amb l'àmbit desenvolupat durant la vigència del PG-92 anomenat PPR-4.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 30 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és la definida en el pla parcial aprovat i que està fixada en 0,51 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s i en 0,47 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,75 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els llinars és de 6 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim de 12 m amidats des del cantell del voladiu.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
11. Respecte la longitud de l'edificació, densitat d'habitatges, adaptació topogràfica i pendents, s'estarà al que disposi el pla parcial aprovat.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11w / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>15. Usos complementaris</b>	
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## **II. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA, Clau 12**

Compren aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats del nucli de Salou amb elements suficients per a la qualificació com a urbà, en les quals l'edificació és del tipus unifamiliar envoltada de vegetació .

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors :

Subzona 12a  
Subzona 12b  
Subzona 12c  
Subzona 12d  
Subzona 12e  
Subzona 12f  
Subzona 12g  
Subzona 12h  
Subzona 12i  
Subzona 12m (suprimida)  
Subzona 12k (suprimida)  
Subzona 12p



## **Art.182 Subzona 12 a**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes.  
La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús Clau 12a (2) / R

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 13. Ús principal:<br>Habitatge | Usos complementaris:<br>Aparcament en planta soterrani o planta baixa<br>Oficina (annex a l'habitatge)<br>Educatiu<br>Sanitari-assistencial |
|--------------------------------|---|

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 a<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12 a<sub>2</sub>. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.





## **Art.183 Subzona 12 b**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat .

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes.  
La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús Clau 12b (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 b<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12 b<sub>2</sub>.  
Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.



## **Art.184 Subzona 12 c**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat .

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,50 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.  
Els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús

Clau 12c (2) / R

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 13. Ús principal:<br>Habitatge | Usos complementaris:<br>Aparcament en planta soterrani o planta baixa<br>Oficina (annex a l'habitatge)<br>Educatiu<br>Sanitari-assistencial |
|--------------------------------|---|

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 c<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12 c<sub>2</sub>. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.



16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.
17. La subzona 12 c<sub>3</sub> correspon a una clau específica per l'edifici que el PG-92 inclouïa dins l'àmbit del PEOPI i que ocupa un espai de gran valor paisatgístic del front costaner. En aquest àmbit només es permetrà la realització d'obres de manteniment a l'edifici existent conforme al que disposa l'art. 38 aplicant-se els paràmetres a dalt indicats en el supòsit de substitució.



## **Art.185 Subzona 12 d**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,35 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.  
Els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús

Clau 12d (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.



## **Art.186 Subzona 12 e**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,35 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35 %.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.  
Els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús Clau 12e (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12e<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12e<sub>2</sub>
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.



## **Art.187 Subzona 12 f**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar, bifamiliar, en filera i agrupat.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes.  
La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinzar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús Clau 12f (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és de 4. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.



### **Art.188 Subzona 12 g**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar, bifamiliar, en filera i agrupat.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
  7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes a la clau 12g<sub>1</sub> i no s'admet a la clau 12g<sub>2</sub>.

En la clau 12g<sub>2</sub> els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.

En la clau 12g<sub>1</sub> la planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús Clau 12g (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

#### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és de 4. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.



## **Art.189 Subzona 12 h**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 850 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35 %.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.  
Els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

### Condicions d'ús Clau 12h (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.





### **Art.190 Subzona 12 i**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat .

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 600 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús una mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.  
Els espais sotacoberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús Clau 12i (2) / R

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 13. Ús principal:<br>Habitatge | Usos complementaris:<br>Aparcament en planta soterrani o planta baixa<br>Oficina (annex a l'habitatge)<br>Educatiu<br>Sanitari-assistencial |
|--------------------------------|---|

#### Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 i<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12 i<sub>2</sub>.  
Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.



**Art.191 Subzona 12 k**

(Suprimir)

**Art.192 Subzona 12 m**

(Suprimir)



### **Art.193 Subzona 12 p**

Aquesta clau coincideix amb l'àmbit desenvolupat durant la vigència del PG-92 anomenat PERI-SA.5.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la es fixa en funció de la tipologia que s'hi vulgui realitzar de manera que en habitatge unifamiliar la parcel·la mínima serà de 500 m<sup>2</sup>, en habitatge aparellat de 600 m<sup>2</sup>, i en habitatge agrupat en 1.200 m<sup>2</sup>
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és la fixada pel Pla Especial aprovat, i documents que l'han desenvolupat.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.  
Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 8,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes.  
La planta golfes podrà ocupar com a màxim d'un 40 % de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús Clau 12p (2) / R

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 13. Ús principal: | Usos complementaris:                          |
| Habitatge         | Aparcament en planta soterrani o planta baixa |
|                   | Oficina (annex a l'habitatge)                 |
|                   | Educatiu                                      |
|                   | Sanitari-assistencial                         |

#### Altres condicions

14. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.
15. A la unitat 2 es va aprovar definitivament un estudi d'ordenació de volums que aquest Pla manté. Per a la modificació dels volums fixats es podrà realitzar des de la llicència d'obres si es consumeix la totalitat del sostre fixat pel planejament, en cas contrari s'haurà de redactar un projecte d'ordenació de la parcel·la.



### **III. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.** **Clau 13**

Comprèn els sectors de sòl urbà les quals responen a una disposició de volums de caràcter singular.

#### **Art.194 Condicions de l'edificació**

Les condicions d'edificació es fixen per a cada parcel·la a l'art. 197 i ss. i en els plànols d'ordenació. En els casos en què les condicions de l'edificació i localització del sostre edificable no estigui establert caldrà redactar un projecte d'ordenació dels volums.

#### **Art.195 Zonificació**

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors :

- Subzona 13a<sub>1</sub> , C/ Ciutat de Reus, hotel Villamarina
- Subzona 13a<sub>2</sub> , C/ Ciutat de Reus- Camí de la Torre
- Subzona 13a<sub>3</sub> , Passeig Miramar núm. 60-64
- Subzona 13a<sub>4</sub> , C/ Barenys
- Subzona 13a<sub>5</sub> , C/ Barenys – Passeig Miramar (suprimit)
- Subzona 13a<sub>6</sub> , Via Aurèlia, edificis Torre Vella
- Subzona 13a<sub>7</sub> , C/ Pere Martell
- Subzona 13a<sub>8</sub> , C/ Mar
- Subzona 13a<sub>9</sub> , C/ Nord
  
- Subzona 13b<sub>1</sub> , Via Roma
- Subzona 13b<sub>2</sub> , C/ Berlín, Aparthotel CYE
- Subzona 13b<sub>3</sub> , Aut. Tarragona, Flash Back
- Subzona 13b<sub>4</sub> , Edifici de la Duana
- Subzona 13b<sub>5</sub> , C/ Terol, Central Parc
- Subzona 13b<sub>6</sub> , Avda Pompeu Fabra, Hotel Piràmide Palace
- Subzona 13b<sub>7</sub> , C/ Salvador Dalí
- Subzona 13b<sub>8</sub> , Covamar
- Subzona 13b<sub>9</sub> , Platja Capellans
  
- Subzona 13c<sub>1</sub> , C/ Priorat
- Subzona 13c<sub>2</sub> , Ctra Costa, platja Llarga
- Subzona 13c<sub>3</sub> , Edifici Llagari
- Subzona 13c<sub>4</sub> , Ctra Costa, Zona Estival
- Subzona 13c<sub>5</sub> , C/ Bosc Montserrat, edif. Llagari
- Subzona 13c<sub>6</sub> , C/Punta del Cavall, Cases Blanques
- Subzona 13c<sub>7</sub> , C/ Cala Crancs,22
- Subzona 13c<sub>8</sub> , Avda Pompeu Fabra, estudis de cinema
- Subzona 13c<sub>9</sub> , C/ Ciutat de Reus, C/ Montsant



Subzona 13d<sub>1</sub> , C/ Major, C/ Madrid. Ed. Magnòlies  
Subzona 13d<sub>2</sub> , Xalets de Salou  
Subzona 13d<sub>3</sub> , Ctra del Far núm. 40  
Subzona 13d<sub>4</sub> , Ctra del Far núm. 36-38  
Subzona 13d<sub>5</sub> , C/ Barcelona. Hotel Planas  
Subzona 13d<sub>6</sub> , Aut. Reus Edifici Dalias  
Subzona 13d<sub>7</sub> , Plaça Bonet

### **Art.196 Paràmetres urbanístics i interpretació**

1. En les zones d'ordenació volumètrica específica quan en els plànols d'ordenació se senyala el gòlib en el qual ha de situar-se l'edifici aquest gòlib no inclou els cossos sortints oberts, els quals es permeten amb les limitacions fixades a l'art. 157.2.

Quant a l'ocupació màxima determinada per a cada subzona, a més del percentatge fixat s'autoritzarà una ocupació addicional d'un 5% destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses. Aquest percentatge no inclou els passadissos d'accés als habitatges i altres similars d'ús comunitari.

2. Quan els plànols d'ordenació no determinin l'envolvent en què cal situar l'edificació, aleshores caldrà realitzar un projecte d'ordenació de l'edificació al solar, llevat dels casos en els quals es demani llicència d'obres que esgoti el sostre màxim autoritzable.



### **Art.197 Subzona 13 a1**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ Ciutat de Reus en el qual hi ha una edificació hotelera consolidada i que en motiu de l'obertura d'un nou vial lateral cal determinar-li unes condicions específiques.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta total és de 5.511,25 m<sup>2</sup> .

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.  
El sostre màxim permès per a una ampliació és de 1.264 m<sup>2</sup> a situar a l'edifici amb façana al carrer de nova obertura.  
El sostre màxim autoritzable a tot el solar es fixa en 7.145,50 m<sup>2</sup> , trobant edificats d'acord amb els projectes aprovats 5.881,50 m<sup>2</sup> .
3. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
5. El gàlib on ha de situar-se la nova edificació està senyalat en els plànols d'ordenació.
6. Si es manté el cos edificat amb façana al carrer de nova obertura es permetrà l'ampliació sempre i quan es realitzi una nova façana a dit carrer per tal de regularitzar i adequar l'ornat de la façana actualment existent, la solució haurà de preveure la integració dels elements tècnics i xemeneies per tal que no quedin vistos en façana.
7. Únicament es permetrà la realització de dormitoris en planta pis, havent de tenir una superfície útil mínima de 24 m<sup>2</sup>.
8. La previsió de places de garatge per a l'ampliació serà com a mínim d'una unitat per cada cinc places d'allotjament.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

9. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
10. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>12. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>13. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.198 Subzona 13 a<sub>2</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al camí de la Torre i C/ Ciutat de Reus en el qual no es va finalitzar l'edificació construïda en base a un planejament anterior quedant una mitgera d'edificació vista.

L'ordenació consisteix en el perllongament de l'edificació conforme al gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació i respectant l'alçada reguladora de l'edificació existent.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície total de l'àmbit és de 4.216,12 m<sup>2</sup> . La superfície de la zona pendent d'edificar és de 1.562,30 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable total és de 13.955,20 m<sup>2</sup> dels quals 4.241,79 m<sup>2</sup> corresponen a el perllongament de l'edificació.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 7, corresponent a PB+6PP. No s'admeten àtics.
5. El gàlib on ha de situar-se l'edificació ve grafiat als plànols d'ordenació, quant a l'ocupació no es podrà superar els 605,97 m<sup>2</sup>.
6. Es permetrà un únic accés rodat a través del camí de la Torre.
7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

La planta baixa amb façana a la rotonda no podrà destinar-se a l'ús d'habitatge.

<u>7. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Planta baixa i plantes pis
<b>8. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.199 Subzona 13 a3**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al Passeig Miramar núm. 60-64 que es veu parcialment afectat per la zona de servitud de protecció definida per la llei de costes i sobre el qual durant la vigència del PG-92 s'ha redactat i aprovat definitivament (21-12-00) una modificació puntual de planejament.

L'ordenació consisteix en la determinació d'un gàlib en el qual situar l'edifici de manera que la nova edificació s'integri a l'entorn respectant la zona de servitud.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 954,71 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat
3. El sostre màxim edificable és de 1.432 m<sup>2</sup>t.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
5. L'ocupació màxima és del 30% i ha de situar-se dins el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
6. Les separacions laterals es fixen en 4 m i la separació al C/ Sol en 3 m.
7. En el supòsit que es modifiqués la zona de servitud i el terreny es veiés alliberat de l'afectació aleshores serà d'aplicació íntegra la clau de la subzona 11c/C com als solaris veïns.
8. Per la resta de paràmetres no especificats seran d'aplicació els de la subzona 11c/C.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

9. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
10. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.





#### **Art.200 Subzona 13 a4**

Correspon a l'ordenació de dos terrenys situats al C/ Barenys cantonada amb C/ Cambrils, G. de Montcada i C. Roig en els qual el Pla General-92 ja preveia una ordenació específica conseqüència de la forma estreta i llarga de les parcel·les. Actualment en aquests terrenys s'ha concedit la llicència d'obres núm. 872/00.

L'ordenació consisteix en definir la ubicació volumètrica de les dues edificacions com a remat de les illes en què se situen.

##### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 874,17 m<sup>2</sup> en la parcel·la situada entre C/ Cambrils i G. de Claramunt , i de 793 m<sup>2</sup> en la parcel·la situada entre C/ G. de Claramunt i C. Roig.

##### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat
3. L'edificabilitat màxima és de 1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
5. El gàlib on ha de situar-se l'edificació ve grafiat als plànols d'ordenació.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte dels vials és de 5 m, i respecte del llinar posterior de 4 m.

##### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

7. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
8. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.
9. Per la resta de paràmetres no especificats seran d'aplicació els de la subzona 11c/C.



**Art.201 Subzona 13 a5**  
( Suprimit)



### **Art.202 Subzona 13 a6**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la Via Aurèlia davant el PPR-1 1<sup>era</sup> fase, en el qual no es va finalitzar l'edificació prevista per un planejament anterior quedant una mitgera d'edificació vista.

L'ordenació consisteix en el perllongament de l'edificació conforme al gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació i respectant l'alçada reguladora de l'edificació existent.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície total de l'àmbit és de 3.000 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat
3. El sostre màxim edificable en el perllongament és de 1.755 m<sup>2</sup>, el sostre en els edificis existents és de 4.400 m<sup>2</sup> i no pot ser incrementat.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP. No s'admeten àtics.
5. El gàlib on ha de situar-se l'edificació ve grafiat als plànols d'ordenació, quant a l'ocupació no es podrà superar els 292,5 m<sup>2</sup> incloses les terrasses.
6. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

7. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Planta baixa i plantes pis
9. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.203 Subzona 13 a7**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al perllongament del c/ Pere Martell inclòs dins un polígon d'actuació anomenat PAU-S.04, en el qual es preveu una ordenació específica formada per tres edificis aïllats.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 3.990 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és de 7.047 m<sup>2</sup>.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
5. L'ocupació màxima es fixa en 1.452 m<sup>2</sup> corresponent al 35 %, i ha de situar-se dins el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
6. La separació al C/ Pere Martell es fixa en 8 m i les separacions laterals en 5 m.
7. En els plànols d'ordenació també es senyala el gàlib màxim que poden tenir els voladís.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.
10. Per la resta de paràmetres no especificats seran d'aplicació els de la subzona 11r/R.



### **Art.204 Subzona 13 a8**

Correspon a l'ordenació d'un solar situat al carrer Mar al costat del xalet catalogat anomenat Villa Enriqueta.

En l'àmbit corresponent a aquesta qualificació actualment hi ha un edifici que ha de ser substituït per una nova edificació que té com a finalitat ser complementària del xalet catalogat.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta aproximada és de 293 m<sup>2</sup> , no podent constituir finca independent. La superfície mínima del solar es fixa en 500 m<sup>2</sup> .

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació aïllada.
3. La separació a les llindes i a l'edifici catalogat serà com a mínim de 3 m. inclosos cossos sortints.
4. L'alçada reguladora màxima es fixa en 4 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 1, corresponent a PB.
6. La zona no ocupada per l'edificació haurà de quedar en tot moment lliure de qualsevol mena de construcció o instal·lació, es a dir, no s'hi admeten tendals ni tancaments.
7. No obstant l'anterior, s'admetrà un element totalment transparent destinat exclusivament a comunicació de l'edifici protegit i el nou cos edificat sempre i quan no alteri la configuració arquitectònica del xalet Villa Enriqueta.
8. La normativa a aplicar pel que fa a rètols és la mateixa que a l'edifici principal.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge unifamiliar aïllat	Edifici exclusiu
Comerç no alimentari	Edifici exclusiu
Oficines	Edifici exclusiu
Restauració en la modalitat de restaurant	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
Administratiu	Edifici exclusiu

No s'admetrà el canvi d'ús de l'edificació existent la qual haurà de ser necessàriament substituïda.



### **Art.205 Subzona 13 a9**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a al c/ Nord i inclòs dins un àmbit d'un polígon d'actuació urbanística anomenat PAU-S.16 que prové del PG-92. L'ordenació prevista consisteix en definir una volumetria específica.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 592 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és de 1.200 m<sup>2</sup>t.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
5. L'ocupació màxima es fixa en 240 m<sup>2</sup> i ha de situar-se dins el gàlib grafiat als plànols d'ordenació corresponent al 40,5%.
6. Les separacions mínimes a les llindes de la parcel·la són les derivades de l'envolvent de l'edificació.
7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> en la resta d'usos. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. S'haurà d'enjardinar el perímetre del solar amb la via pública.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>9. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Plantes pis
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.206 Subzona 13 b<sub>1</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un solar situat a la Via Roma en el qual actualment hi ha una edificació destinada a equipament privat d'ús sanitari-assistencial.

Per tal de poder ampliar les instal·lacions i adequar-les a les necessitats de la població es preveu una ordenació que permeti incrementar en una planta l'alçada actual de l'edifici.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 326 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.
3. L'ocupació màxima de l'edificació és de 138 m<sup>2</sup> i coincideix amb el gàlib senyalat en els plànols d'ordenació.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
5. El gàlib on ha de situar-se l'edificació coincideix amb l'edifici existent i que queda grafiat als plànols d'ordenació.
6. Es permetrà la instal·lació d'un ascensor que doni servei a les instal·lacions dins el gàlib indicat anteriorment.
7. Els elements de les instal·lacions necessaris pel funcionament del centre hauran de quedar integrats en l'edifici. (Climatització, etc.)
8. L'ampliació haurà de seguir el paràmetres estètics de l'edifici ja existent.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>9. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Educatiu	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
Sanitari-assistencial	Edifici exclusiu



### **Art.207 Subzona 13 b<sub>2</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ Paris el qual va desenvolupar-se amb una edificació singular en el PG-92 destinada a l'aparthotel CYE.

L'ordenació consisteix en concentrar el sostre edificable de dos terrenys afrontants per tal de deixar un del dos solar destinat a aparcament enjardinat en superfície, clau 31.

#### Condicions de l'edificació

1. La tipologia és en bloc aïllat.
2. El sostre màxim edificable és de 9.193 m<sup>2</sup>.
3. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
4. El gòlib on ha de situar-se l'edificació ve grafiat als plànols d'ordenació i coincidint amb l'edifici existent.
5. La longitud màxima de l'edifici es fixa segons l'envolvent grafiada en els plànols.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

6. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
7. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<b>9. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani





### **Art.208 Subzona 13 b<sub>3</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat entre l'Avda Pere Moles i l'aut. de Tarragona on actualment hi ha la discoteca Flash-back.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 6.735 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 50 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+ 5PP.
8. La separació mín. de la façana de l'edificació respecte els lindars és de 12 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 12 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge, una unitat per cada cinc places d'allotjament i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
11. Si es manté l'ús d'activitat musical (discoteca) en la nova edificació caldrà preveure, a més de les places mínimes de l'edificació, un nombre no inferior a 1 plaça de garatge per cada 4 persones d'aforament de la discoteca.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu



### 15. Usos complementaris

Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitat musical	Planta baixa o edifici exclusiu. En edifici turístic-hoteler també es permet a la planta soterrani.



#### **Art.209 Subzona 13 b4**

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats a la cruïlla dels C/ Barcelona i C/ Major amb façana a la plaça Bonet, en els quals actualment hi ha construït un edifici que data de l'any 1820 i que va ser la seu de la duana del Port de Salou.

##### Condicions de parcel·la

1. La superfície aproximada és de 1.028 m<sup>2</sup>.

##### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació alineada a vial.
3. L'edificació haurà d'ajustar-se a l'alineació del vial existent i haurà de mantenir, respectar, restaurar i recuperar la composició de la façana de l'edifici de la Duana i la font situada al C/ Barcelona.
4. En planta baixa es pot ocupar el 100% de l'àmbit.
5. La profunditat màxima edificable en planta pis és de 15 m.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
7. La planta situada sobre la cornisa de l'actual façana de la Duana haurà de separar-se de l'alineació del vial en totes les seves façanes 5 m. En aquest àmbit no es permetrà la instal·lació de tendals.
8. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament, a més s'haurà de fer una previsió addicional de 30 places de garatge.
9. Els rètols autoritzables no podran malmetre els valors de la façana que es conserva, i hauran de realitzar-se amb materials de qualitat. La solució emprada haurà d'avaluar-se pels serveis tècnics en base a la integració en el conjunt arquitectònic.
10. Per a la realització d'obres s'haurà de documentar l'estat previ de l'edificació.
11. En tant no se substitueixin les edificacions existents en els locals comercials es permetran els canvis d'ús sent admissibles els usos complementaris definits a l'art. 147.10.

##### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents en la localització que s'indica:

<u>12. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
<b>13. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.210 Subzona 13 bs**

Correspon a l'ordenació de dos terrenys situats al costat del Parc de Salou al C/ Terol i passatge de La Jota. Prové del desenvolupament del PG-76 que va permetre l'obtenció per cessió dels terrenys que actualment conformen la zona verda del Parc de Salou.

L'ordenació té per objecte definir els paràmetres singulars de l'edificació.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de les parcel·les són les assenyalades en els plànols d'ordenació.

#### Condicions de l'edificació

##### *Edifici situat al C/ Terol*

2. L'edificabilitat neta màxima és de 16.218,20 m<sup>2</sup>.
3. L'ocupació màxima total és la que permet les separacions mínimes als límits.
4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 26,20 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 9, corresponent a PB+8PP.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els llinars és

C/ Terol	8 m
C/ Barbastre	8 m
C/ C. Buigas	11 m
Parc de Salou	9 m
7. No es permeten els voladissos en la planta primera
8. S'establiran porxos als testers de l'edifici amb una profunditat mínima de 4 m i l'alçada que correspongui a la planta baixa més planta primera. Es deixarà un espai no edificat en planta baixa i planta primera de 12 m d'amplada situada segons el perllongament de l'eix del C/ Osca, que permeti el pas i la connexió visual entre el carrer Osca i la zona verda. Aquest espai només podrà ser ocupar per elements verticals amb una crugia mínima de 6 m d'amplada.
9. La previsió de places de garatge serà de 0,75 unitats per habitatge, més una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació en locals.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Plantes pis
11. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa i planta primera
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



*Edifici situat al passatge de La Jota*

12. L'edificabilitat neta màxima és de 3.281,80 m<sup>2</sup>t.
13. L'ocupació màxima total és la que permet les separacions mínimes als límits.
14. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 20,60 m.
15. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 7, corresponent a PB+6PP.
16. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els llinars és de 8m a alineació de vial i 5 m a les altres partions.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>17. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Plantes pis
18. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.211 Subzona 13 b6**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat entre l'Avda Pompeu Fabra i el C/ Logronyo provinent del desenvolupament d'una unitat d'actuació assenyalada pel PG-92 amb llicència d'obres núm. 107/01, i que té unes característiques singulars.

L'ordenació té per objecte fixar els paràmetres edificatoris per a la realització d'un establiment hotel·ler.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 5.079 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 50 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 2,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 40%.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 21,6 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 7 , corresponent a PB+6PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els lindars és de 12 m.
9. La longitud màxima de l'edifici es fixa en 90 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per 5 places d'allotjament havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada..

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
<u>14. Usos complementaris</u>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.212 Subzona 13 b7**

Correspon a l'ordenació de l'antiga cantera de Covamar que en el desenvolupament del PG-92 s'ha edificat amb unes condicions específiques segons estudi de detall aprovat i llicència d'obres núm. 786/99.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 6.712,12 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en unifamiliar aïllada
3. L'edificabilitat màxima és de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7,5 m.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+1PP+PG.
7. El gàlib on ha de situar-se l'edificació ha d'ajustar-se a l'estudi de detall d'ordenació de volums aprovat definitivament en data 29/10/98.
8. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

9. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
10. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>11. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge unifamiliar	Edifici exclusiu
<u>12. Usos complementaris</u>	
Oficines	Annex a l'habitatge
Educatiu	
Sanitari-assistencial	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.213 Subzona 13 b8**

Correspon a l'ordenació d'una illa de la urb. Covamar edificada amb una tipologia unifamiliar de característiques singulars.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima del solar és de 350 m<sup>2</sup> (aquesta superfície no inclou l'espai comunitari).
2. La façana mínima del solar és de 12 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia és en edificació unifamiliar aïllada.
4. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s (l'espai comunitari no computa).
5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%. Aquesta ocupació inclou els porxos exteriors que s'admeten adossats a la partió, i els quals han de ser totalment oberts.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.
7. El pendent màxim de la coberta és del 30 % havent-se d'executar amb teula àrab per unitats completes d'edificació.
8. No s'admet planta soterrani.
9. El gàlib on ha de situar-se l'edificació ve grafiat als plànols d'ordenació.
10. Els solars de superfície inferior a l'assenyalat (amb un mínim de 200 m<sup>2</sup>) amb inscripció registral anterior a l'aprovació del PG-92 seran edificables amb les condicions abans esmentades.
11. Pel no especificat se seguirà la regulació de la clau 12 a





### Art.214 Subzona 13 b9

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la platja dels Capellans provinent del desenvolupament del PG-76 mitjançant edificació aïllada.

#### Condicions de l'edificació

1. La tipologia és en bloc aïllat.
2. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
3. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
4. L'alçada màxima de l'edificació:  
C/ Brusel·les : la que resulti sense que s'interceptin les vistes des del carrer amb un màxim de PB+5PP.  
C/ Gavina : Respecte la rasant del carrer tindrà un màxim de PB+1PP.  
Respecte la cota natural del terreny tindrà un màxim de PB+3PP.
5. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el C/ Brusel·les es fixa en 8 m i en relació al C/ Gavina en 5 m.
6. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
7. Elements sobre la coberta: als efectes de protegir les visuals des del carrer Brusel·les no es permetrà la instal·lació d'aparells d'instal·lacions, xemeneies, rètols, tendals, i altres elements que interceptin les vistes. La retolació dels locals comercials situats al C/ Brusel·les caldrà que s'unifiquin amb elements normalitzats.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
<b>9. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Oficines	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Bar	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Restauració	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Recreatiu	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Educatiu	Planta baixa i p.pis i p. -1 des del C/ Brusel·les
Cultural	Planta baixa i p.pis i p. -1 des del C/ Brusel·les
Sanitari-assistencial	Planta baixa i p.pis i p. -1 des del C/ Brusel·les
Esportiu	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals	Planta baixa i p. -1 des del C/ Brusel·les



### **Art.215 Subzona 13 c1**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ Priorat núm. 14-16 en el qual no es va finalitzar l'edificació prevista per un planejament anterior quedant una edificació inacabada.

L'ordenació consisteix en mantenir el volum de l'edificació existent i que va ser objecte de llicència d'obres l'any 1.988, si bé adaptant-se quant a nombre de plantes i resta de paràmetres.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 1.041,67 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable serà l'existent sense la planta àtic.
4. L'ocupació màxima coincideix amb l'envolvent grafiada als plànols d'ordenació.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP, no s'admet àtic.
6. La previsió de places de garatge haurà de coincidir amb les atorgades segons llicència d'obres.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

7. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
8. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
<b>11. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Religiós	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals	Planta baixa



### **Art.216 Subzona 13 c<sub>2</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un solar situat al costat sud de la platja Llarga entre la carretera de la Costa i el mar.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 3.930 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació unifamiliar.
3. L'edificabilitat màxima és de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 15% i ha de situar-se dins el gàlib senyalat en els plànols.
5. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7,5 m.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
7. El nombre màxim d'habitatges autoritzables es fixa en 4.
8. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

9. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
10. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>11. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge unifamiliar	Edifici exclusiu

#### 11. Usos complementaris

Oficines	Annex a l'habitatge
Aparcament	Planta baixa i soterrani

12. Per la resta de paràmetres no definits seran d'aplicació els de la subzona 12 e/R



### **Art.217 Subzona 13 c3**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la Ctra de la Costa en el qual no es va finalitzar l'edificació prevista per un planejament anterior quedant un mitgera d'edificació vista. Posteriorment durant la vigència del PG-92 es va concedir la llicència d'obres núm. 640/00 per a la realització d'un edifici adossat a l'existent.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de l'àmbit és de 1.795,70 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és d'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima és del 25 %.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP coincidint amb l'edifici en el qual s'adossen. No s'admeten àtics.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el lindar frontal es fixa en 8 m i respecte la esta en 5 m.
7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Planta baixa i plantes pis
<u>11. Usos complementaris</u>	
Aparcament	Planta baixa i soterrani



#### **Art.218 Subzona 13 c4**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la Ctra de la Costa – zona Estival provinent del desenvolupament d'una unitat d'actuació i amb llicència d'obres núm. 465/99, i en el qual s'hi està realitzant una tipologia singular d'edificació en filera.

##### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 15.441,40m<sup>2</sup>.

##### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació unifamiliar en filera.
3. El sostre màxim edificable és de 0,54 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s corresponent a 8.338,35 m<sup>2</sup>t.
4. L'ocupació màxima és del 25 %.
5. L'alçada màxima es fixa en 7,5 m.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes però sí l'accés amb els nuclis de comunicació a la coberta.
7. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal es fixa en 8 m i respecte la esta en 5 m.
8. La separació entre edificis es fixa en 10 m
9. La longitud màxima de l'edificació és de 55 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

##### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.
13. Per la resta de paràmetres no definits seran d'aplicació les normes de la clau 12f/R.



### **Art.219 Subzona 13 c5**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la Ctra de la Costa cantonada C/ Bosc de la Montserratada en el qual no es va finalitzar l'edificació prevista per un planejament anterior quedant un mitgera d'edificació vista.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de l'àmbit és de 1.436,39m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és de 1.050 m<sup>2</sup>t en l'ampliació. El màxim total en l'àmbit és de 2.096,1m<sup>2</sup>t.
4. L'ocupació màxima és del 175 m<sup>2</sup> en l'ampliació. El màxim total és de 349,35 m<sup>2</sup>.
5. L'alçada ha de coincidir amb el perllongament de l'alçada de l'edifici existent amb el mateix nombre de plantes.
6. El gàlib on ha de situar-se l'edifici ve grafiat als plànols d'ordenació.
7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
<b>11. Usos complementaris</b>	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Recreatiu	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.220 Subzona 13 c6**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ Punta del Cavall i C/ Pas de la Mala Dona. Es tracta d'un àmbit en el qual es va edificar un conjunt residencial d'habitatges en filera durant la vigència del PG-76 format per 8 blocs.

#### Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable coincideix amb l'existent i desenvolupat als blocs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8.
2. L'ocupació màxima de l'edificació coincideix amb la que actualment tenen els blocs mencionats i no es pot ampliar.
3. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP als blocs 1,2,3,4,5 i 6. El nombre màxim de plantes als blocs 7 i 8 és de 3 corresponent a PB +2PP.
4. El nombre màxim d'habitatges ha de coincidir amb els existents, no es permet l'increment del seu nombre però sí la disminució.
5. Donat que es tracta d'un conjunt residencial, qualsevol reforma haurà de mantenir i adequar-se a les directrius estètiques del conjunt quan a materials emprats, colors i tipologia de façana.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

6. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
7. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
9. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa interior dels blocs 7 i 8.



### **Art.221 Subzona 13 c7**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ de la Cala Crancs, núm. 22 en el qual es preveu una ordenació singular que permeti integrar l'edificació amb el terreny natural.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 1.683,50 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de façana es fixa en 25 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable és de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima sobre parcel·la és del 20 %.
6. La ubicació de l'edifici i els seus cossos sortints es realitzarà dins l'envolvent grafiada als plànols d'ordenació, havent-se de separar un mínim de 5 m respecte els llinars.
7. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat obert, aleshores l'alçada podrà ser de 12,40 m.
8. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat aleshores podrà ser de PB+3PP.
9. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. Quan l'espai previst per l'aparcament s'ubiqui a la planta situada a nivell del C/ Cala Morisca podrà incrementar-se el sostre definit al punt 3 en 165 m<sup>2</sup> per a destinar-los exclusivament a aparcament.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

10. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
11. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>12. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
 13. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa , planta soterrani i planta a nivell c/ cala morisca





### **Art.222 Subzona 13 c8**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'Avda Pompeu Fabra conegut com "Estudis de cinema".

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de l'àmbit és la grafiada en els plànols d'ordenació i fixada en 18.726 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 50 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en edificació aïllada, admetent-se l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
4. El sostre màxim edificable és de 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima és del 20 %.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
7. Les separacions a les lindes són:

Avda Pompeu Fabra	12m
Urb. Covamar	8 m
PAU-S.14	8 m
CRT	8 m
8. S'haurà de presentar, previ a qualsevol llicència d'obres, un projecte que defineixi la ubicació del sostre edificable del conjunt quan no s'esgoti el sostre màx. a què es refereix el punt 4.
9. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

10. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
11. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.
12. Per la resta de paràmetres no definits seran d'aplicació les normes de la clau 11f/R i 12b<sub>1</sub>/R per la tipologia unifamiliar.



### **Art.223 Subzona 13 c9**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al C/ Ciutat de Reus al costat de l'hotel Eurosalou sobre el qual es va redactar una modificació puntual del PG-92 aprovada definitivament el 7 de març de 2001 i que aquest pla d'ordenació recull.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de la parcel·la serà de 3.954 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable és de 5.581 m<sup>2</sup>.
5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és la definida pel gàlib senyalat en els plànol d'ordenació amb un màxim del 30 %.
6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 7, corresponent a PB+6PP.
7. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els llinars és de 5 m.
8. La planta soterrani pot ocupar el 70 % de l'illa amb l'objecte que es destini a aparcament en una superfície mínima de 1.498 m<sup>2</sup> per a ús públic retribuït sent de propietat privada. A més caldrà construir les places exigibles segons els estàndards d'aquest Pla. Aquesta planta haurà de respectar la separació a carrer de 5 m.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

9. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
10. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest enjardinament podrà realitzar-se sobre la coberta de l'aparcament.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>11. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>12. Usos complementaris</u>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.224 Subzona 13 d1**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al carrer Major en el qual hi ha l'edifici Magnolias destinat a habitatges i que es vol reconvertir en establiment hoteler.

L'ordenació consisteix en la definició d'uns paràmetres urbanístics que permetin la transformació de l'edifici pel nou ús.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de la parcel·la serà de 2.337 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és l'actualment existent permetent-se únicament les ampliacions dels elements de comunicació als efectes de compliment de la normativa hotelera.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és la definida pel gàlib senyalat en els plànol d'ordenació.
5. Es podrà realitzar una planta soterrani aixecada 1 m respecte el terreny natural i adossada a la llinda l'ocupació màxima de la qual es grafia en els plànols d'ordenació.
6. L'alçada reguladora màxima és l'existent actualment. No s'admeten àtics.
7. L'establiment hoteler haurà de tenir la categoria mínim de 4\*.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
<b>11. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani

12. S'admetrà que es mantingui l'ús d'habitatge a l'edifici, en aquest cas s'hauran de seguir totes les disposicions de la subzona 11k/6(c).



### **Art.225 Subzona 13 d<sub>2</sub>**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la urb. Xalets de Salou situat entre els carrers Rescat i C/ Monestir de Stes Creus en el qual el PG-92 preveia una ordenació específica en habitatge unifamiliar en filera, en base a la qual es va concedir la llicència d'obres núm. 609/98 i núm. 795/00.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 8.896 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació unifamiliar en filera.
3. El sostre màxim edificable és de 8.540 m<sup>2</sup> t.
4. L'ocupació màxima és del 40 %.
5. La planta soterrani s'ha de separar 4 m a veïns i 3 m a carrers frontals.
6. L'alçada màxima es fixa en 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes la qual tindrà una ocupació màxima del 40 % de la planta baixa.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal es fixa en 5 m i de 4 m a la resta.
9. La separació entre edificis es fixa en 8 m
10. La densitat màxima és de 42 habitatges a l'illa amb façana al C/ Monestir de Santes Creus i de 14 habitatges a la del C/ Rescat.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.
13. Per la resta de paràmetres no definits seran d'aplicació les normes de la clau 12f/R.



### **Art.226 Subzona 13 d3**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a la Ctra del Far, núm. 40 en el qual es preveu una ordenació singular que permeti integrar l'edificació amb el terreny natural.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 1.680 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de façana es fixa en 25 m.

#### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable és de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima sobre parcel·la és del 20 %.
6. La ubicació de l'edifici i els seus cossos sortints es realitzarà dins l'envolvent grafiada als plànols d'ordenació, havent-se de separar un mínim de 5 m respecte els llinars.
7. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,4 m llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat obert, aleshores l'alçada podrà ser de 12,20 m.
8. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat aleshores podrà ser de PB+3PP.
9. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. Quan l'espai previst per l'aparcament s'ubiqui a la planta situada a nivell de la Ctra del Far podrà incrementar-se el sostre definit al punt 3 en 165 m<sup>2</sup> per a destinar-los a aparcament.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

10. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
11. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>12. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
 13. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa , planta soterrani i planta a nivell de ctra del Far



#### **Art.227 Subzona 13 d4**

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats a la Ctra del Far, núm. 36-38 en els qual es preveu una ordenació singular que permeti integrar l'edificació amb el terreny natural.

##### Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 2.808 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de façana es fixa en 25 m.

##### Condicions de l'edificació

3. La tipologia serà en bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable és de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. L'ocupació màxima sobre parcel·la és del 20 %.
6. La ubicació de l'edifici i els seus cossos sortints es realitzarà dins l'envolvent grafiada als plànols d'ordenació, havent-se de separar un mínim de 5 m respecte els llindars.
7. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,4 m llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat obert, aleshores l'alçada podrà ser de 12,20 m.
8. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP llevat que la planta baixa es realitzi amb un element porxat aleshores podrà ser de PB+3PP.
9. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. Quan l'espai previst per l'aparcament s'ubiqui a la planta situada a nivell de la Ctra del Far podrà incrementar-se el sostre definit al punt 3 en 270 m<sup>2</sup> per a destinar-los a aparcament.

##### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

10. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
11. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

##### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>12. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
 13. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa , planta soterrani i planta a nivell de ctra del Far



### **Art.228 Subzona 13 ds**

Correspon a l'ordenació d'un solar situat al carrer Barcelona en el qual hi ha actualment l'hotel Planas.

L'ordenació consisteix en la definició d'una ordenació específica que permeti la realització d'un edifici singular que mantingui l'estructura urbana i edificatòria actual.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de la parcel·la és de 2.400 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és l' actualment existent.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és la definida pel gàlib senyalat en els plànol d'ordenació.
5. L'alçada màxima de l'edificació no podrà superar l'alçada de l'edifici actual fixant-se el nombre màxim de plantes en PB+4PP. A més, damunt la darrera planta es permetrà la realització d'una cinquena planta si es recula 6 m respecte les façanes de l'edifici i té una alçada màxima de 3,30m.
6. La coberta haurà de ser plana.
7. No s'autoritzarà en cap de les façanes cossos volats sobre la via pública
8. El nombre màxim d'habitacions es fixa en 100.
9. S'haurà de mantenir exactament la tipologia de la tanca amb façana a la plaça Bonet i passeig Miramar, a la mateixa no es podrà adossar cap mena d'element que en distorsioni la imatge.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

10. S'haurà de mantenir i respectar la zona enjardinada i l'arbrat existent al solar.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>11. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>12. Usos complementaris</u>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



### **Art.229 Subzona 13 d6**

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'autovia de Reus en el qual hi ha l'edifici Las Dalias destinat a habitatges i que es vol reconvertir en establiment hotel·ler.

L'ordenació consisteix en la definició d'uns paràmetres urbanístics que permetin la transformació de l'edifici pel nou ús.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície de la parcel·la serà d'uns 1.728 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia és en bloc aïllat.
3. El sostre màxim edificable és l' actualment existent .
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és la definida pel gàlib senyalat en els plànols d'ordenació podent-se ampliar l'edifici existent en planta baixa a la façana amb l'autovia en 1,5 m als únics efectes de regularització de la façana.
5. Es podrà realitzar una planta soterrani aixecada 1 m respecte el terreny natural i separada 1m envers les llinde de superfície màxima 150 m<sup>2</sup> .
6. L'alçada reguladora màxima és l'existent actualment.
7. L'establiment hotel·ler haurà de tenir la categoria mínim de 4 \*.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>10. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
<u>11. Usos complementaris</u>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani

12. S'admetrà que es mantingui l'ús d'habitatge a l'edifici, en aquest cas s'hauran de seguir totes les disposicions de la subzona 11k/6(c).





### **Art.230 Subzona 13 d7**

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats a la plaça Bonet, en els quals actualment hi ha construït un edifici destinat a garatge-aparcament.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície aproximada és de 1.219 m<sup>2</sup>.

#### Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en edificació alineada a vial.
3. En planta baixa es pot ocupar el 100% de l'àmbit.
4. La profunditat màxima edificable en planta pis és de 15 m.
5. L'alçada reguladora a la façana de la Pl. Bonet es fixarà a partir de l'alçada de la cornisa de l'edifici de la Duana. Sobre aquesta planta es permetrà una planta addicional separada 5m de l'alineació de vial.  
El nombre màxim de plantes permès en el C/ Llevant és de 5, corresponent a PB+4PP.
6. A l'espai de separació de la darrera planta de la façana de la Pl. Bonet no es permetrà la instal·lació de tendals.
7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament, a més s'haurà de fer una previsió addicional de 60 places de garatge.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents en la localització que s'indica:

<u>8. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
<b>9. Usos complementaris</b>	
Comerç	Totes les plantes
Oficines	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Restauració	Totes les plantes
Recreatiu	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Aparcament	Planta baixa i soterrani



#### **IV. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA, Clau 14**

Comprèn aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats amb característiques específiques i que és finalitat d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal assegurar-ne la permanència de la tipologia i ordenació.

##### **Art.231 Condicions d'ordenació**

Haurà de respectar-se la tipologia de les edificacions existents, així com dels espais destinats a jardins. Per la qual cosa no es podrà modificar l'ordenació dels volums d'edificació (incloent els seus cossos sortints), ni l'ocupació màxima, ni l'alçada reguladora màxima, ni els espais enjardinats, ni de les tanques de les finques.

Les obres autoritzables s'ajustaran als tipus d'ordenació, condicions d'edificació i a l'estructura realment existent en cada unitat de zona.

##### **Art.232 Tipus d'ordenació**

###### Condicions de l'edificació

1. Es permetrà l'execució de noves edificacions substituint a les existents sempre i quan es compleixi el que disposa l'art. 231. En les edificacions existents que es mantinguin es podran realitzar les obres de manteniment necessàries per tal que l'edificació es conservi amb la millor qualitat possible no sent autoritzable l'ampliació del sostre edificat.

2. En aquesta zona no serà d'aplicació els ratis mínims d'aparcament, havent de justificar el mateix nombre de places que es disposin a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació.

###### Condicions d'ús

3. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa (només en activitats existents)
Restauració	Planta baixa (només en activitats existents)
Educatiu	Planta baixa
Cultural	Planta baixa
Sanitari-assistencial	Planta baixa
Aparcament	Planta baixa i soterrani



## **V. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA D' USOS COMERCIALS, Clau 15**

Comprèn aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats en les quals l'edificació es destina a un ús públic.

### **Art.233 Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup> llevat de solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m. amb la mateixa excepció del punt anterior.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la es fixa en 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> .
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. La planta soterrani no pot superar el percentatge d'ocupació de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. La coberta haurà de ser plana.
8. Les separacions mínimes als lindars es realitzaran en funció de les zones colindants.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima serà de 40 m amb una amplada no superior a 20 m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

#### 14. Ús principal

Comerç	Planta baixa i planta pis
Oficines	Planta baixa i planta pis
Bar	Planta baixa i planta pis
Restauració	Planta baixa i planta pis
Recreatiu	Planta baixa i planta pis
Educatiu	Planta baixa i planta pis
Cultural	Planta baixa i planta pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i planta pis
Esportiu	Planta baixa i planta pis



Activitats musicals (només en la zona Planta baixa i planta pis compresa entre Avda Andorra, Aut. Tarragona i C/ Torremolinos i als locals amb façana al C/ Punta del Cavall davant l'hotel Cap Salou)

#### 15. Usos complementaris

---

Aparcament	Planta baixa i planta soterrani
Magatzem	Planta baixa, planta pis i planta soterrani



## **CAP. IV. REGULACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ (Clau 30)**

Aquesta zona comprèn els edificis i altres elements que cal conservar, així mateix engloba tot un seguit de béns que estan inclosos dintre el Catàleg de béns protegits a què es refereix l'art.69 de la LUI ja estiguin en sòl qualificat d'urbà, no urbanitzable o urbanitzable.

### **Art.234 Subzona 30a. Protecció de l'edificació**

1. Són aquells elements amb unes característiques arquitectòniques o valors singulars, els quals per tal d'assegurar-ne la permanència únicament s'hi admetran les actuacions relacionades en aquest capítol.

2. Es permetran les obres de consolidació, conservació, millora i adequament de l'edifici per tal que es mantinguin en les adequades condicions d'ornat i salubritat.

3. Aquesta qualificació comprèn les següents edificacions:

- Mas de Sant ponç
- Mas d'en Moles, C/ del Mas de Moles
- Edifici Ancla Roja, Pg Miramar
- Xalet Pg Miramar cantonada C/ Mestral
- Edifici de l'antiga Capitania del Port
- Antiga Duana
- Xalet situat al C/ Barcelona núm. 22
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 21
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 23
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 25
  
- Apartaments Cala Vinya, Ctra de la Costa núm. 24
- Apartaments Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44
- Apartaments Reus, C/ Punta del Cavall núm. 55-59
- Apartaments Madrid, C/ Punta del Cavall núm. 64-74

### **Art.235 Paràmetres comuns**

1. S'haurà de respectar el volum i la composició volumètrica original, per la qual cosa no es podran realitzar ampliacions. Únicament es permetrà la realització d'alteracions en la distribució de l'immoble, és a dir, la reutilització de l'edifici.

2. No s'admetrà la utilització de materials, acabats, colors i qualsevol altre intervenció que alteri l'estil arquitectònic i decoratiu de l'immoble.

3. Únicament s'hi admetrà la instal·lació de rètols i de tendals de braços i lona replegable quan no malmetin els valors objecte de protecció.

4. Quan l'estructura portant de l'edifici estigui malmesa i sigui imprescindible la introducció de nous elements estructurals, caldrà avaluar diferents propostes havent-se d'adoptar la solució que millor s'integri amb l'estil i estètica en què va concebre's l'edifici.



## **Art.236 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al nucli de Salou**

### 1. Mas de Sant ponç

Aquest mas era conegut antigament com a Mas d'en Piquer. El mas està situat a l'oest del camí de Barenys, vora la Baixada del Pal. Es tracta d'una antiga masia de la qual existeixen cites documentals que daten del 1698. Està formada per planta baixa i dos pisos i s'orienta cap a migdia, al primer pis s'obren balcons a la façana principal i al segon finestres. L'objecte de la protecció és preservar aquest Mas donada la seva singularitat com a element de la cultura tradicional de la zona.

Està situat dintre el Sector-03 i haurà de destinar-se a equipament comunitari públic.

### 2. Mas d'en Moles

Es tracta d'una antiga masia formada per planta baixa, planta noble i golfes. L'objecte de la protecció és preservar aquest Mas donada la seva singularitat com a element de la cultura tradicional de la zona.

El solar en el qual se situa, provinent del desenvolupament d'un pla especial contingut al PG-92, té una superfície de 2.452 m<sup>2</sup> i és indivisible.

Paràmetres urbanístics:

Sostre màxim edificable: 1.653,63 m<sup>2</sup>

Núm. màx. de plantes : PB+1PP

Separacions : 5 m a les llindes

Condicions d'ús:

Ús principal: Habitatge unifamiliar i Turístic-hoteler com a ús exclusiu.

Ús complementari: Restauració

A l'ús Turístic-hoteler es permetrà la ubicació de l'aparcament en superfície sempre i quan es realitzi amb elements enjardinats.

### 3. Edifici Ancla Roja, pg Miramar

Es tracta d'un edifici realitzat l'any 1986 per l'arquitecte Oscar Tusquets.

Condicions d'ús:

Ús principal: Habitatge

Ús complementari: Aparcament en planta baixa

### 4. Xalet Pg Miramar cantonada C/ Mestral

Es tracta d'una construcció representativa dels primers xalets d'estiueig que varen realitzar-se a Salou. La protecció inclou els exemplars de pi pinyer existents a la zona enjardinada.

Condicions d'ús:

Ús principal: Habitatge unifamiliar

### 5. Edifici de l'antiga Capitania del Port

Es tracta d'un edifici situat a l'Espigó del Moll que va ser construït al voltant de l'any 1820 formant part de les estructures portuàries del port de Salou. Destinat a Capitania marítima va acollir altres dependències relacionades amb l'activitat portuària com la "Sanitat Marítima". A finals del s. XIX va ser la seu de les escoles.

L'edifici consta de planta baixa i dos pisos. A la seva façana principal hi ha un porxo corregut amb sostre abovedat i arcs de doble corbatura. A la façana posterior hi ha un



cos de planta baixa i planta pis formant una galeria amb arcs de mig punt i columnes de tipus dòric.

Cal fer esment d'una làpida epigràfica encastada en el vestíbul de l'escala de veïns, datada l'any 1818 i que fa referència a la construcció d'unes bateries de defensa al port de Salou. Aquesta làpida s'ha de preservar.

Condicions d'ús:

Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa i planta pis
Bar	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i planta pis
Cultural	Planta baixa i planta pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i planta pis

#### 5. Edifici de l'antiga Duana

Es tracta d'un edifici construït l'any 1820 que formava part de les infraestructures del projecte de canal de navegació entre Reus i Salou i que posteriorment es va destinar a la Duana del Port de Salou.

De l'edifici original s'hauran de conservar i adequar les façanes. Els paràmetres urbanístics aplicables corresponen a l'ordenació volumètrica específica clau 13 b<sub>4</sub>, art.209.

#### 6. Xalet situat al C/ Barcelona núm 22

Es tracta d'un xalet edificat a principis del segle XX d'estil modernista senzill de planta baixa i planta pis, que per les seves qualitats arquitectòniques cal preservar.

L'àmbit en el qual s'ubica es troba inclòs dins el PMU-02, el desenvolupament d'aquest pla de millora urbana ha de comportar que l'ús del xalet passi a ser d'equipament comunitari públic.

#### 7. Edifici situat al C/ Barcelona núm 21, 23 i 25

Es tracta d'un conjunt format per tres edificis, els quals es van construir al primer terç del segle XX. És una construcció entre mitgeres típica dels eixamples de principis del segle passat en la qual predomina l'estètica vertical en la composició de façanes amb la incorporació de frisos que decoren el primer i segon pis. L'edifici original emfatitzava la cruïlla amb una cúpula de la qual partien baranes que remataven l'edifici i sobre les quals s'incorporaven uns pinacles que pronunciaven la verticalitat del conjunt. En el primer i segon pis de l'edifici del núm. 25 hi va estar ubicada durant bastants anys l'escola de Salou.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos previstos en la tipologia d'alineació a vial, clau 10.

#### **Art.237 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al Cap de Salou**

En aquesta zona s'hi troben un seguit d'edificis realitzats per l'arquitecte Antonio Bonet Castellana (deixeble de Josep Lluís Sert) que per la seves qualitat arquitectòniques cal preservar, són:



### 1. Apartaments Cala Vinya, ctra de la Costa núm. 24

Conjunt d'apartament d'estiueig realitzats en dos etapes entre els anys 1961 i 1962. A la primera etapa es van fer dues sèries d'edificis petits desencaixats que contenen dos apartaments aparellats a cada nivell. Cadascun d'aquests edificis s'uneix entre sí per mitjà d'un sistema de passarel·les i d'escalles que recorren les tres alçades del conjunt. El ritme del conjunt s'aconsegueix desplaçant subtilment cadascun dels edificis i alternant la composició dels balcons en les façanes, les principals amb una composició horitzontal marcada i les darreres amb una textura rugosa.

En la segona etapa es va construir l'hotel, el qual no és objecte de protecció.

Condicions d'ús: Habitatge

### 2. Apartaments Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44

Conjunt d'apartaments d'estiueig realitzats a primera línia davant la Punta del Cavall. Es van executar entre els anys 1960 i 1962 sent la característica més remarcable la seva adaptació al terreny.

La percepció del conjunt és una amalgama de volums que s'escampa aleatòriament sobre el pendent. L'organització es realitza a partir d'una malla ortogonal que defineix amb precisió la crugia de cinc metres que construeix els apartaments, aquesta modulació permet la sistematització dels treballs que formen la base estructural de l'edifici.

Condicions d'ús: Habitatge

### 3. Apartaments Reus, C/ Punta del Cavall núm. 55-59

Conjunt d'apartaments d'estiueig realitzats a l'any 1961-1962. Es tracta d'un conjunt format per tres edificis disposats de forma que la major part dels apartaments tinguin bona vista i estiguin ben orientats. La planta de forma quadrada es divideix en quatre parts iguals, d'aquesta manera s'organitza en quatre apartaments desenvolupats en un únic nivell i un mateix nombre de dúplex.

Condicions d'ús: Habitatge

### 4. Apartaments Madrid, C/ Punta del Cavall núm. 64-74

Conjunt d'apartaments d'estiueig realitzats a l'any 1961-1962. Es tracta d'un conjunt de 25 apartaments format per un seguit de crugies paral·leles, de cinc metres de llum lliure que desenvolupen diversos models. L'esglaonament de la planta, en grup de dues crugies, i la del perfil esgraonat resolen simultàniament la col·locació dels accessos i l'adaptació al terreny natural. L'accés als apartaments es fa sempre des de la façana de darrere i per via d'un porxo que els uneix esglaonadament.

Condicions d'ús: Habitatge

## **Art. 238 Subzona 30b, Protecció de les restes arqueològiques**

La situació dels jaciments arqueològics relacionats als informes del Departament de cultura de 30 de juliol de 2001 i 3 d'octubre de 2002 es recullen en els planols d'ordenació, subdividint-se en dos subzones anomenades 30 b<sub>1</sub> i 30b<sub>2</sub>.





Núm. Identif.	Nom	Època	Tipus	Subzona	Plànol
1	El Bosc d'Escariola	Leptolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	16
2	Camping Salou	Paleolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
3	Mas de l'Escarrer	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
4	Mas del Baló	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	28
5	Jaciment de la parcel.la 327	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
6*	Jaciment núm. 12	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	--
7	Jaciment núm. 11	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
8	Jaciment núm. 9 / camí de	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
9	Jaciment núm. 14	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
10	Jaciment núm. 8	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
11	Jaciment núm. 7	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
12	Jaciment núm. 6 / les	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
13	Camí dels Castellots	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	7
14	El Pla de Maset	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27
15*	Jaciment núm. 10	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	--
16	Jaciment de la parcel.la 618	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27
17	Jaciment de la parcel.la 496	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
18	Jaciment de la parcel.la 654	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
19	Jaciment de la parcel.la 559	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27 / 26 / 23
20	Jaciment de la parcel.la 626	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	30
21	Punta del Cavall	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	32
22	Les Parellades	Neolític	Fons de cabana	30b <sub>2</sub>	12
23	Jaciment de la parcel.la 123	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
24	Jaciment de la parcel.la 347	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	16
25	Poblat Ibèric de Barenys	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>1</sub>	7
26	Hotel Torçat	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	30
27	La Sella / La Torre Alta	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>1</sub>	31
28	Jaciment de la parcel.la	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27 / 23
29	Vèrtex geodèsic	Ferro-Ibèric	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	32
30	Conducció de la Cadeneta	Romà	Aqüeducte	30b <sub>2</sub>	27
31	Jaciment de la parcel.la 573	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27 / 26
32	La Burguera	Romà	Vil.la	30c/B-06	15
33	Barenys	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	13
34	Carrers Barcelona / València	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	20
35	Torre del Telègraf	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	23 / 22
36	Bosc del Quec	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	30
37	Jaciment de la parcel.la 391	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	16
38	Vil.la del mas Paella	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	28
39	Pla de les Pomes	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	3 / 8
40	Vil.la de la Cadeneta	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	27
41	Vil.la de la Platja Llarga	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	29
42	Corral del Baló	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	24
43	Jaciment de la parcel.la 590	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27
44	La Font de la Donzella	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	2
45*	Camí dels Castellots	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	--
46	Vil.la urbanització Mirador	Romà	Vil.la	30b <sub>2</sub>	24 / 23
47	Torre Vells	Medieval	Torre	30c/E-01	20
48	Sitges del Mas de l'Escarrer	Medieval	Sitges	30b <sub>2</sub>	17
49	Camí del Terrer	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	9



\* El Departament de Cultura de la Generalitat no ha finalitzat la ubicació concreta d'aquests jaciments, per la qual cosa no venen grafats als plànols d'ordenació.

## 1. Subzona 30b<sub>1</sub>

Aquesta zona comprèn les àrees en les quals hi ha constància documental de restes arqueològiques.

### 1. Restes arqueològiques de la Punta de la Cella (núm. Identificació 27)

La Punta de la Cella està situada al Racó de Salou. És una petita plataforma que té una alçada de 22 m, i ubicada a uns 400 m a l'est de la Torre Alta que en tenia 71. Aquest lloc ha estat fortament afectat per una pedrera que es va utilitzar per construir el dic de llevant del port de Tarragona.

Dels treballs de delimitació arqueològica duts a terme l'any 2001 s'han documentat un seguit d'estructures muràries realitzades amb pedres irregulars i terra. En total 17 estructures situades entre cinc i quinze centímetres per sota la sedimentació de terra vegetal del terreny. Pràcticament totes presenten les mateixes característiques constructives es conserven únicament a nivell de fonamentació variant l'alçada entre una i quatre filades de pedres.

S'ha localitzat la presència de material ceràmic de l'època ibèrica, majoritàriament fragments d'àmfora i ceràmica comuna. A priori es tracta de restes de la primera meitat del S. II a.C. és per tant, el primer vestigi d'assentament de població de Salou.

La zona corresponent a l'àrea protegida haurà de coincidir amb un espai públic. Caldrà fer l'excavació en extensió a tota l'àrea i, depenent de les característiques del conjunt excavat es plantejarà la possibilitat de consolidar-lo. Si les característiques no fessin aconsellable la seva musealització es podran tapar i enjardinar a sobre.

### 2. Restes arqueològiques de Barenys (núm. Identificació 25)

La vil·la de Barenys és un assentament rural de l'època tardo-republicana i alt-imperial. Es tracta d'una unitat autosuficient, comparable a les masies, en la qual hi havia una zona destinada a residència i d'altres a estables, magatzems, graners, etc.

Les estructures documentades consisteixen en un mur de carreus, una conducció, la base de dues dòlia. Els materials arqueològics associats a aquestes estructures no permeten una atribució cronològica precisa, amb tot sembla que puguin datar de cap a la meitat del s. II d. C.

En tota la superfície de la finca (pol. 33 parc. 37) es troben els materials arqueològics i les estructures, no obstant, l'àmbit objecte de catalogació és la delimitada dins un quadrat i que s'assenyala als plànol d'ordenació.

La zona corresponent a l'àrea protegida haurà de coincidir amb un espai lliure públic. Aleshores abans d'urbanitzar caldrà realitzar una excavació en extensió de l'àrea i, depenent de les característiques del conjunt arqueològic excavat es plantejarà la possibilitat de consolidar-lo. Si les característiques de les restes excavades no fessin aconsellable la seva musealització es podran tapar i enjardinar a sobre.



## 2. Subzona 30b<sub>2</sub>

Aquesta zona compren els àmbits sobre els quals es disposen d'indicis de jaciments arqueològics però que no han estat objecte de delimitació i, per tant, es desconeix la superfície real que abasten. Conseqüentment cal realitzar intervencions arqueològiques prèvies abans d'efectuar qualsevol tipus d'obra o remoció de terrenys que els poguessin afectar.

En aquestes zones, amb caràcter previ a qualsevol actuació cal realitzar un estudi arqueològic d'acord amb el que estableix l'art. 49 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. Aquest estudi haurà de ser informat pel Departament de Cultura de la Generalitat, valorant-se en funció dels resultats el grau de protecció a aplicar en funció de la legislació sectorial vigent.

### Art. 239 Subzona 30c, Elements inclosos al Catàleg de béns protegits

Aquesta clau distingeix els elements que aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal inclou dintre el Catàleg de Béns Protegits i que forma part de la documentació imperativa del pla d'acord amb el que disposa l'art. 69 de la LLU.

En els béns catalogats serà d'aplicació la normativa pròpia del Catàleg.

La relació dels elements catalogats és la següent:

EDIFICIS			
Núm. Identifi.	Nom	Situació	Núm. Plànol
E-01	Conjunt Torre Vella	C/ Arquebisbe Pere Cardona, 1-3-5	20
E-02	Xalet Pujades	C/ Guillem de Montcada	20
E-03	Edifici i elements estació del Carrilet	Pl. del Carrilet	20
E-04	Edifici Sol i Mar – Mar i Sol	C/ Mestral	20
E-05	Església Sta. Maria del Mar	C/ Església, 22	20
E-06	Biblioteca Municipal i espais annexes	C/ Ponent, 16	20
E-07	Xalet Bonet	Pg. Jaume I, 01	20
E-08	Xalet Villa Enriqueta	Pg. Jaume I, 03	20
E-09	Xalet Torremar	Pg. Jaume I, 04	20
E-10	Xalet Ntra. Sra. Verge Pineda	Pg. Jaume I, 05	20
E-11	Xalet Vil.la Rosa	Pg. Jaume I, 06	20
E-12	Xalet Jaume I 07	Pg. Jaume I, 07	20
E-13	Xalet Jaume I 08	Pg. Jaume I, 08	20
E-14	Casa Rubio	C/ Cala Crancs, 38	32
E-15	Far de Salou	Ctra. del Far, 58	32



### BÉNS CULTURALS

Núm. Identifi.	Nom	Situació	Núm. Plànol
B-01	Moll Antic	Espigó del Moll	20
B-02	Dipòsit d'aigua modernista	C/ Nord, 26	20
B-03	Restes antic Llatzaret	C/ Brussel.les, 34	25
B-04	Font façana C/ Barcelona	C/ Barcelona, 04	20
B-05	Torre del telègraf	Camí de la Tossa	23
B-06	Vil.la Romana de la Burguera	Av. Països Catalans	15

### PAISATGES

Núm. Identifi.	Nom	Situació	Núm. Plànol
P-01	Penya Tallada	Ctra. De la Costa, 18-20	30/32
P-02	Punta de la Cala Morisca	C/ Cala Crancs, 34-36	32
P-03	Pineda de la Glorieta	C/ del Reguerot	32

### MONUMENTS

Núm. Identifi.	Nom	Situació	Núm. Plànol
M-01	Monument a Jaume I	Pg. Jaume I	21
M-02	Font Lluminosa	Pl. Frances Germà	25



## **CAP. V. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **Art. 240 Delimitació**

Aquesta Revisió preveu la delimitació de diferents polígons d'actuació en sòl urbà conforme l'establert a l'art. 112 de la LLU amb la finalitat de portar a terme operacions urbanístiques que permetin la justa distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament.

Els polígons d'actuació es divideixen en polígons d'actuació dins el casc de Salou, que anomenem PAU-S, i els situats a la zona del Cap de Salou, anomenats PAU-CS.

### **Art.241 Paràmetres**

Els paràmetres urbanístics aplicables en cada polígon són els definits en l'article corresponent. Respecte els mateixos s'ha d'indicar que l'ocupació màxima fixada cal entendre-la referida a l'edifici, i no inclou cossos sortints oberts. Quant als usos únicament és admissible dins l'àmbit l'ús definit a l'apartat 9 de l'article, i la resta cal entendre'ls com a no autoritzables, únicament quan es parla de pb. comercial s'entendran admesos els usos admissibles segons la clau determinada a l'apartat 14.

### **Art. 242 Polígons d'actuació**

A continuació es relacionen tots els polígons d'actuació previstos per aquest Pla:

<b>TEXT APROVACIÓ INICIAL</b>	<b>POUM</b>
UAS-1	Anul.lat
UAS-2	Anul.lat
UAS-3	Anul.lat
UAS-4	PAU-S.04, C/ Pere Cardona
UAS-5	PAU-S.05, C/ Ciutat de Reus
UAS-6	PAU-S.06, Aut. Reus. Karting (Suprimir)
UAS-7	PAU-S.07, C/ Mar
UAS-8	PAU-S.08, C/ Nord i Balears
UAS-9	Anul.lat
UAS-10	PAU-S.10, Passatge Brumar
UAS-11	PAU-S.11, Càmping La Siesta (Suprimir)
UAS-12	PAU-S.12, Passatge La Jota
UAS-13	PAU-S.13, Avda. Carles Buigas "Urb. Miraflores"
UAS-14	PAU-S.14, C/ Pompeu Fabra "Camping la Union"
UAS-15	PAU-S.15, Avda. Mirador
UAS-16	PAU-S.16, C/ Nord
UAS-17	PAU-S.17, Camí de Barenys
UAS-18	PAU-S.18, C/ Ciutat de Reus "Hotel Eurosalou"
UAS-19	Anul.lat
UAS-20	PAU-S.20, Avda. Pere Molas "Edifici Galas"
UAS-21	Anul.lat
	PAU-S.22, C/ Terror



UACS-1	PAU-CS.01, Ctra. del Far
UACS-2	PAU-CS.02, C/ del Codolar "urb. Vikings"
UACS-3	PAU-CS.03, C/ del Gregal
UACS-4	PAU-CS.04, C/ del Bosc Gran i Coscoll
UACS-5	PAU-CS.05, C/ del Coscoll i del Fonoll
UACS-6	PAU-CS.06, C/ del Fonoll "Zona Estival"
UACS-7	PAU-CS.07, Urbanització Taurana
UACS-8	PAU-CS.08, C/ Corral del Sauner
UACS-9	PAU-CS.09, C/ Corral del Sauner
UACS-10	PAU-CS.10, C/ del Llorer "Zona Estival"
UACS-11	PAU-CS.11, C/ del Garrofer "Zona Estival"
UACS-12	PAU-CS.12, C/ de la Torre Alta "Port Pirata"
UACS-13	PAU-CS.13, Anul.la
UACS-14	PAU-CS.14, Església Sant Jordi
UACS-15	PAU-CS.15, Anul.la
UACS-16	PAU-CS.16, C/ Punta del Cavall i Rocaplana
UACS-17	PAU-CS.17, C/ Punta del Cavall i Mola d'Aires
UACS-18	PAU-CS.18, C/ ctra del far, C/ Cala Crancs
UACS-19	PAU-CS.19, C/ Cala Morisca i Cala Crancs
UACS-20	PAU-CS.20, C/ Cala Crancs
	PAU-CS.21, C/ del Pla de l'Era

#### **Art.243 Cessió de sòl amb aprofitament**

1. L'art. 43 de la LLIU diu que els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística:

- a) El 10 % de l'aprofitament corresponent als nous usos que el Pla d'Ordenació Urbanística municipal possibiliti si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
- b) El 10 % de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel Pla d'Ordenació urbanística municipal, tant referida als mateixos usos com a nous usos.

2. Els àmbits de sòl urbà no consolidat prèviament o simultània al seu desenvolupament hauran de justificar el compliment del que disposa l'art. 43 de la LLIU.



#### **Art.244 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.04**

Situació : C/ Pere de Cardona  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 11.028,39 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 5.500,24 m<sup>2</sup> 50%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 1.538,1 m<sup>2</sup> 14%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 7.038,34 m<sup>2</sup> 64%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 3.990 m<sup>2</sup> 36%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: Envoltent grafiada en els plànols  
(aprox. 35%)

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 58 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 13a7.
- En la data actual, l'àmbit està en procés de desenvolupament i a l'efecte, els paràmetres urbanístics corresponen als anteriorment aprovats.
- La superfície aportada per l'Ajuntament és de 664,24 m<sup>2</sup> de camí, no computa a efectes d'edificabilitat.



### Art.245 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.05

Situació : C/ Ciutat de Reus

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 6.540 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: ---m<sup>2</sup> ---%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 4.065 m<sup>2</sup> 62%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 4.065 m<sup>2</sup> 62%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.475 m<sup>2</sup> 38%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 40%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 118 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel.la: 2.475 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a espais lliures públics.

14. Observacions:

- La superfície mínima d'enjardinament a la parcel.la privada es fixa en un 20%.
- Per a la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona 11k/C.
- L'accés a la parcel.la no es podrà realitzar des de l'espai lliure públic.





**Art.246 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.06**

(Suprimir)



### Art.247 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.07

Situació : C/ Mar

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 1.280 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 280 m<sup>2</sup> %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 280 m<sup>2</sup> 22%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.000 m<sup>2</sup> 78%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 133 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per a la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11i/C



### Art.248 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 08

Situació : C/ Nord – C/ Balears  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.355 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: --- m<sup>2</sup> %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: ----

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: ---- %

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.355 m<sup>2</sup> 100%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 106 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 2.355 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de la millora urbana.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C



## Art.249 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 10

Situació : Passatge Brumar  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.915 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 1.425 m<sup>2</sup> 36%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 1.425 m<sup>2</sup> 36%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.490 m<sup>2</sup> 64%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 143 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- La planta baixa, amb façana al nou vial (FFCC), haurà de destinar-se obligatòriament a l'ús comercial amb les limitacions que imposi la clau de la zona.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11k/C.



**Art.250 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.11**  
(Suprimir)



### Art.251 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.12

Situació : Passatge de la Jota  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.050 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 645 m<sup>2</sup> 21%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 645 m<sup>2</sup> 21%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.755 m<sup>2</sup> 58%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 195 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- La superfície de l'àmbit, inclou 650 m<sup>2</sup> de vialitat existent (21%), corresponent al Passatge de la Jota, que no computen a efectes d'edificabilitat. A efectes del còmput del sostre i la densitat, l'àmbit del polígon és de 2.400 m<sup>2</sup>.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11k<sub>1</sub>/C.



## Art.252 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 13

Situació : Avda. Carles Buigas Urb. Miraflores  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.825 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials : 731,45 m<sup>2</sup> 12,55%

C/ Serafí Pitarra: 12 m<sup>2</sup> 0,20 %

C/ nova obertura 719,45 m<sup>2</sup> 12,35%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: 1.031 m<sup>2</sup> 17,70%

4. Superfície total de cessió: 1.762,45m<sup>2</sup> 30,25%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.063,73 m<sup>2</sup> 69,75%

6. Sostre màxim a l'àmbit: 7.600 m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 32 %

9. Ús Principal admès: Habitatge  
P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 144 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: àmbit de sòl privat indivisible

Zona A: 1.834,27 m<sup>2</sup>

Zona B: 2.229,46 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona.
- Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament privat en planta soterrani amb un mínim de 150 places, obert al públic sota explotació privada. L'aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura.
- Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del C/ Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfic rodat o per a vianants. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament.

14. Observacions:

- En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en el qual ha de situar-se l'edificació, amb tot al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir ha de tenir una separació de 0 m.
- Es podran realitzar els cossos sortints oberts volant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas.
- En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements.



- Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents.
- L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11s/C.
- L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic.
- El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.





### Art.253 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 14

Situació : C/ Pompeu Fabra "Càmping La Unión"  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 37.470 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: m<sup>2</sup> %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: 11.770 m<sup>2</sup> 31%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 11.770 m<sup>2</sup> 31%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 25.700 m<sup>2</sup> 69%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: 66,7 hab/Ha

11. N<sup>o</sup> màxim habitacions en ús hotelier: 1/50 m<sup>2</sup> sostre

12. Superfície mínima de parcel·la: parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

14. Objectius:

- Cessió de terreny destinat a equipament comunitari. Urbanització de la vorera a la qual dóna façana la finca.

15. Observacions:

- L'edificació haurà de separar-se 12 m. al carrer Pompeu Fabra, i 6 m. de la resta de llinars.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11f/R.



### Art.254 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.15

Situació : Avda. Mirador  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 6.560 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 325 m<sup>2</sup> 5%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	---m <sup>2</sup>	---%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió: 325 m<sup>2</sup> 5%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 6.235 m<sup>2</sup> 95%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 20%

9. Ús Principal admès: Habitatge Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 9 hab/Ha (Inclou l'existent)

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Regularització de la parcel·lació de l'àmbit per tal que totes les parcel·les tinguin façana a via pública, regularització de la parcel·la en la qual hi ha edificat un habitatge unifamiliar, regeneració de la nau existent en la tipologia d'habitatge unifamiliar i obtenció de sòl destinat a vialitat amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12 b<sub>1</sub>/R.



## Art.255 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 16

Situació : C/ Nord

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 10.805 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 2.862,14 m<sup>2</sup> 26,5%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: 1.681,93 m<sup>2</sup> 15,5%

Zona verda: 1.681,93 m<sup>2</sup> 15,5%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 4.544,07 m<sup>2</sup> 42%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 6.260,93 m<sup>2</sup> 58%

Zona A: 2.404,76 m<sup>2</sup>

Zona B: 592,00 m<sup>2</sup>

Zona C: 3.264,17 m<sup>2</sup>

6. Sostre màxim edificable: 9.724,5 m<sup>2</sup>

Zona A: 3.628,25 m<sup>2</sup>

Zona B: 1.200 m<sup>2</sup>

Zona C: 4.896,25 m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat bruta màxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

8. Edificabilitat neta màxima:

Zona A: 1,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona B: 2,02 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona C: 1,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

9. Alçada reguladora màxima: PB+4

10. Ocupació neta màxima:

Zona A: 30 %

Zona B: 40,5 %

Zona C: 30 %

11. Ús Principal admès: -----

12. Densitat bruta màxima: 76 hab/Ha

13. N° màxim habitatges edificables: 82

14. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

15. Objectius:

- Cessió de terrenys per vialitat i verd públic, amb la seva urbanització.

16. Observacions:

- Aquest polígon prové de la UAS-16.3 delimitada en el PG-92. S'han iniciat els tràmits de desenvolupament; les Bases i Estatuts es troben aprovades definitivament (16-02-00); el projecte de compensació està aprovat definitivament (5-06-00).
- En les zones A i C, per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C.
- En la zona B serà d'aplicació la clau 13a.
- En la data actual, l'àmbit està en procés de desenvolupament i a l'efecte els paràmetres urbanístics corresponen als anteriorment aprovats.



## Art.256 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 17

Situació : Camí de Barenys  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 15.852,89 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 5.216,6 m<sup>2</sup> 33%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 5.216,6 m<sup>2</sup> 33%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 10.636,31 m<sup>2</sup> 67%

6. Sostre màxim edificable: 8.509 m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat bruta màxima: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

8. Edificabilitat neta màxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

9. Alçada reguladora màxima: PB+2PP

10. Ocupació neta màxima: 40%

11. Ús Principal admès: ----

12. Densitat bruta màxima: ----

13. N° màxim habitatges edificables: 50

14. Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>

15. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

16. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

17. Observacions:

- Aquest polígon d'actuació prové de la UAS-22, delimitada en la vigència del PG-92. s'han iniciat els tràmits de desenvolupament; les Bases i Estatuts es troben aprovades definitivament 20-11-00, així com el Projecte d'Urbanització, aprovat en data 18 de juny de 2.001.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12f/R.



## Art.257 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.18

Situació : C/ Ciutat de Reus "Hotel Eurosalou"  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.218 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 1.264 m<sup>2</sup> %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 1.264 m<sup>2</sup> 24%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 3.954 m<sup>2</sup> 76%

6. Sostre màxim edificable: 5.581 m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat bruta màxima: 1,0696 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

8. Edificabilitat neta màxima: 1,4115 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

9. Alçada reguladora màxima: PB+5

10. Ocupació neta màxima: 30%

11. Ús Principal admès: Hoteler

12. Densitat bruta màxima: ---hab/Ha

13. Superfície mínima de parcel·la: ----

. N° màxim habitacions: 165

14. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

15. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

16. Observacions:

- Aquest Polígon prové de la UAS-23, delimitada arrel d'una modificació puntual del PG-92. Actualment la unitat d'actuació es troba en desenvolupament amb llicència d'obres n° 580/00 atorgada.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 13c<sub>9</sub>, i l'ordenança especial per a establiments hotelers.



### Art.258 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.20

Situació : Avda. Pere Molas "Edifici Galas".  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 15.620 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 620 m<sup>2</sup> 4%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 620 m<sup>2</sup> 4%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 15.000 m<sup>2</sup> 96%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+3, i 30%P4

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 128 hab/Ha

11. Núm. màxim habitacions en ús hoteler ---

12. Superfície mínima de parcel.la: 15.000 m<sup>2</sup>

13. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per ampliació de vorera.

15. Observacions:

- S'acceptarà Planta 4<sup>a</sup>, amb una ocupació màxima del 30% de la Planta immediatament inferior.
- Per a la resta de paràmetres serà d'aplicació la clau 11h/R.



## Art.259 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.22

Situació : C/ del Terror

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 26.587 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 3.921,4 m<sup>2</sup> 14,75%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: 7.197,9 m<sup>2</sup> 27,07%

Zona verda: 2.695 m<sup>2</sup> 10,14%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: 4.502,9 m<sup>2</sup> 16,93%

4. Superfície total de cessió: 11.119,3 m<sup>2</sup> 41,82%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 15.467,7 m<sup>2</sup> 58,18%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 77 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: parcel·la única

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i espai lliure públic amb la seva urbanització.
- Obtenció de terrenys per a l'ampliació de l'estació d'autobusos.

14. Observacions:

- Aquest àmbit prové de la unitat d'actuació UAS-9 del PG-92 que tenia una superfície de 26.827 m<sup>2</sup> i que degut a l'execució d'una rotonda a l'Avda. Pere Moles ara té una superfície de 26.587 m<sup>2</sup>.
- De la superfície total de sostre autoritzable 750 m<sup>2</sup> s'hauran de destinar a ús esportiu, admetent-se la seva ubicació en planta soterrani.
- El sòl d'ús privat serà registralment indivisible.
- Per la resta de paràmetres no especificats serà d'aplicació la clau 11R.



## Art.260 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.01

Situació : Ctra. del Far

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 1.470 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 110 m<sup>2</sup> %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 110 m<sup>2</sup> 7,5%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.360 m<sup>2</sup> 92,5%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 88,5 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per l'ampliació de la vialitat, amb la corresponent urbanització.
- Delimitació d'un sector que permeti preservar l'arbrat autòcton concentrant el sostre edificable en la resta de l'àmbit.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11e/R.





## Art.261 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.02

Situació : C/ Del Codolar "Urb. Vikings"  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.315 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 210 m<sup>2</sup> 6,5%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	250 m <sup>2</sup>	7,5%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió: 460 m<sup>2</sup> 14%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.855 m<sup>2</sup> 86%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,301 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar-Aparellat

10. Densitat bruta màxima: 12 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per destinar-los a zona verda i vialitat (perllongament del carrer Codolar), amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- La façana mínima de parcel·la es fixa en 18m.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12e<sub>2</sub>/R.



### Art.262 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.03

Situació : C/ del Gregal  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 6.605 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 1.410 m<sup>2</sup> 21,5%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	1.015 m <sup>2</sup>	15,5%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió: 2.425 m<sup>2</sup> 37%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.180 m<sup>2</sup> 63%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,315 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 12 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 500 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12c<sub>1</sub>/R.



### Art.263 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.04

Situació : C/ del Bosc Gran – C/ del Coscoll  
Zona Estival  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.315 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 250 m<sup>2</sup> 7,5 %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 899m<sup>2</sup> 27%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

cessió: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de  
1.149m<sup>2</sup> 35%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.116 m<sup>2</sup> 65%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 9 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 700 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privar al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c superfície 2.998 m<sup>2</sup>.  
30% sobre 2.998 m<sup>2</sup> = 899 m<sup>2</sup>



### Art.264 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.05

Situació : C/ del Coscoll – C/ del Fonoll  
Zona Estival

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 4.050 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 390 m<sup>2</sup> 10%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 815m<sup>2</sup> 20%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 1.205 m<sup>2</sup> 30%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.845 m<sup>2</sup> 70%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 9 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 700 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la precisió d'una cessió un concepte d'espais lliures en proporció a un 20% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privar al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.715 m<sup>2</sup>  
30% sobre 2.715 m<sup>2</sup> = 815 m<sup>2</sup>



## Art.265 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.06

Situació : C/ Del Fonoll Zona Estival  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 31.056,86 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 9.230 m<sup>2</sup> 30%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 625 m<sup>2</sup> 2%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 9.855 m<sup>2</sup> 32%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 21.201,86 m<sup>2</sup> 68%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,335 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 13 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 500 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Urbanització dels carrers.

14. Observacions:

- Polígon provinent de les Unitats UACS-10.4 i UACS-10.5 del PG-92, de les quals es van efectuar les cessions segons escriptura de data 27 de maig de 1.991 (núm. 431) davant el Notari Alvaro Lucini, i escriptura d'ampliació de cessions de data 12 de gener de 1.996. L'Ajuntament va acceptar les cessions en Acord de Pla de data 20 de maig de 1.991, si bé la present proposta altera l'estructura viària original, amb la qual cosa caldrà que s'efectuï la corresponent regularització.
- En la data actual, no s'ha iniciat la urbanització d'aquest àmbit.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003 referent al POUM de Salou, i en base a l'informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2.003, s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats del sorral.



## Art.266 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.07

Situació : Urbanització Taurana  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 9.665 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 2.620 m<sup>2</sup> 27%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 617m<sup>2</sup> 6%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 3.237 m<sup>2</sup> 33%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 7.045 m<sup>2</sup> 73 %

Zona A: 3.920 m<sup>2</sup>

Zona B: 2.508 m<sup>2</sup>

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat neta màxima:

Zona A: 0,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona B: 0,47 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 35%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 8 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la:

Zona A: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona B: 500 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i zona verda, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació, a la zona A, la clau 12h/R, i a la Zona B, la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.998 m<sup>2</sup>.  
30 % sobre 2.998 m<sup>2</sup> = 899 m<sup>2</sup>
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.057 m<sup>2</sup>.  
30% sobre 2.057 = 617 m<sup>2</sup>



### Art.267 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.08

Situació : C/ Corral del Sauner  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 4.075 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 906 m<sup>2</sup> 22,9%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	184 m <sup>2</sup>	4,6%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió: 1.090 m<sup>2</sup> 27%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.985 m<sup>2</sup> 73%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 10 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 700 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12e<sub>1</sub>/R.



### Art.268 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.09

Situació : C/ Corral del Sauner  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 1.830 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 385 m<sup>2</sup> 21%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 385 m<sup>2</sup> 21%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.445 m<sup>2</sup> 79%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,355m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar-Aparellada

10. Densitat bruta màxima: 11 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel.la: 1.000 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12b<sub>2</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2003 es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30 % del sòl que estava qualificat d'equipament privat segons el PG-92.  
PG-92 : àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 389 m<sup>2</sup> .  
30% sobre 389 m<sup>2</sup> = 117 m<sup>2</sup>





### Art.269 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.10

Situació : C/ del Llorer Zona Estival  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.400 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 860 m<sup>2</sup> 16%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 860 m<sup>2</sup> 16%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.542 m<sup>2</sup> 84%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,421 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 30 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 545 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Cal preveure la mateixa tipologia en tot l'àmbit, bé sigui unifamiliar o bifamiliar.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12c<sub>2</sub>/R.



### Art.270 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.11

Situació : C/ del Garrofer Zona Estival  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.450 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 210 m<sup>2</sup> 9%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 210 m<sup>2</sup> 9%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.240 m<sup>2</sup> 91%

Zona A: 1.140 m<sup>2</sup>

Zona B: 1.100 m<sup>2</sup>

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat neta màxima:

Zona A: 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona B: 0,35 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar-Aparellada

10. Densitat bruta màxima: 25 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la:

Zona A: 570 m<sup>2</sup>

Zona B: 1.000 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la regulació de zona 12c<sub>2</sub>/R.



## Art.271 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.12

Situació : C/ de la Torre Alta , Port Pirata  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 16.730 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 555 m<sup>2</sup> 3%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: 7.695 m<sup>2</sup> 46%

4. Superfície total de cessió: 8.250 m<sup>2</sup> 49%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 7.400 m<sup>2</sup> 44%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+3

8. Ocupació neta màxima: 45%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Núm. màx. habitacions en ús hotel·ler: 50 m<sup>2</sup> sostre/Habitació

11. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- La delimitació d'aquest Polígon té per objecte la cessió, adequació i urbanització d'uns terrenys destinats a espais lliures, en els quals s'han trobat restes arqueològiques que cal excavar i preservar, per aquest motiu es proposa concentrar el sostre edificable en la resta de solar.
- Així mateix, es vol obtenir la cessió de terrenys destinats a vialitat, amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- La superfície de l'àmbit inclou 1.080 m<sup>2</sup> de vialitat existent, que no computa a efectes d'edificabilitat, a tal efecte, l'àmbit del polígon és de 15.650 m<sup>2</sup>.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII, i la clau 11r/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.6 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM l'edificació màxima no supera la que preveu el PG-92



## Art.272 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.14

Situació : Església Sant Jordi  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 53.385 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials 710+5.060: 5.779 m<sup>2</sup> 11%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:  
Zona verda: 23.080 m<sup>2</sup> 43%  
Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%  
Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 28.850 m<sup>2</sup> 54%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 24.535 m<sup>2</sup> 46%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 26%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: ----

11. N<sup>o</sup> màxim habitacions en ús hoteler: 50 m<sup>2</sup> sostre/Habitació

12. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització

15. Observacions:

- L'edificació s'haurà de separar 12m. dels llinars.
- Prèvi a l'obtenció de llicència d'obres caldrà redactar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral i que es descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i n'avalui l'interés i si és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.
- Previ a qualsevol actuació s'haurà de garantir l'accés a l'Església de St. Jordi, el qual haurà de ser totalment urbanitzat.
- En compliment de l'apartat 2.8.7. de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, es mantenen el nombre de plantes del PG-92 en PB + 2 i, en coherència, es redueix l'edificabilitat bruta a 0,35 M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup> per preservar l'alt valor medioambiental dels terrenys.
- En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, i en base a l'informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2.003, s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats del sorral.



### Art.273 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.16

Situació : C/ Punta del Cavall- C/ Rocaplana  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.675 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: ---m<sup>2</sup> ---%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	2.825 m <sup>2</sup>	50%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió: 2.825 m<sup>2</sup> 50%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.850 m<sup>2</sup> 50%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 20%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 32 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel.la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i urbanització de la vorera al qual dona façana el polígon.

14. Observacions:

- L'edificació haurà de situar-se dins el gàlib senyalat en els plànols d'ordenació. Es permetrà la realització d'una piscina a l'àmbit definit com a no ocupable per l'edificació.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11f/R.



### Art.274 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.17

Situació : C/ Punta del Cavall - C/ Mola d'Aires  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 4.225 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: ---m<sup>2</sup> ---%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:  
Zona verda: 3.190 m<sup>2</sup> 75,5%  
Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%  
Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 3.190 m<sup>2</sup> 75,5%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.035 m<sup>2</sup> 24,5%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+3

8. Ocupació neta màxima: 35%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 47,5 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió i urbanització de terrenys per a destinar-los a zona verda pública.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11 g/R.



### Art.275 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.18

Situació : C/ crta del Far - C/ Cala Crancs  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.795 m<sup>2</sup> 100%

#### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: (350+185) 535 m<sup>2</sup> 19%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 535 m<sup>2</sup> 19%

#### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.260 m<sup>2</sup> 81%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+3

8. Ocupació neta màxima: 20%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 58 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió i urbanització dels terrenys destinats a vialitat (pas públic i ampliació de la crta del Far).

14. Observacions:

- S'admet un sostre addicional de 240 m<sup>2</sup>, que s'ha de situar obligatòriament dins l'ocupació de la pròpia edificació, a la mateixa rasant que la planta d'accés (Ctra del Far) i ha de destinar-se exclusivament a aparcament.
- La planta baixa ha de ser lliure podent-se tancar únicament el vestíbul i elements verticals de comunicació amb un màxim del 20% de la planta. La longitud màxima de l'edifici es fixa en 50 m.
- Per la resta de paràmetres no definits és d'aplicació la clau 11f.



## Art.276 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.19

Situació : C/ Cala Morisca - C/ Cala Crancs  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.015 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 40 m<sup>2</sup> 2%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 40 m<sup>2</sup> 2%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 1.975 m<sup>2</sup> 98 %

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+3

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 58 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel.la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió i urbanització de porció de terreny destinat a vial.

14. Observacions:

- S'admet un sostre addicional de 200 m<sup>2</sup>, que s'ha de situar obligatòriament dins l'ocupació de la pròpia edificació, a la mateixa rasant que la planta d'accés (Carrer de la Cala Morisca) i ha de destinar-se exclusivament a aparcament.
- La planta baixa ha de ser lliure podent-se tancar únicament el vestíbul i elements verticals de comunicació amb un màxim del 20% de la planta.
- Per la resta de paràmetres no definits és d'aplicació la clau 11f.





## Art.277 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.20

Situació : C/ Cala Crancs

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 8.820 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: ---m<sup>2</sup> ---%  
Vialitat existent 1.590 m<sup>2</sup> 18%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:  
Zona verda: 5.185 m<sup>2</sup> 59%  
Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%  
Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 5.185 m<sup>2</sup> 59%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.045 m<sup>2</sup> 23%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,122m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 15%

9. Ús Principal admès: Habitatge

10. Densitat bruta màxima: 14 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: ----

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys destinats a zona verda, amb la urbanització de la mateixa, i de la vialitat existent.

14. Observacions:

- La superfície de l'àmbit, inclou 1.590 m<sup>2</sup> de vialitat existent (18%), corresponent al final del Carrer Cala Crancs, no computable a efectes d'edificabilitat.
- La planta baixa ha de ser lliure podent-se tancar únicament el vestíbul i els elements verticals de comunicació amb un màxim del 20% de la planta.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11f/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.4 de la CTUT de 21 de maig de 2003 la vialitat del sòl urbà dels terrenys inclosos en aquest polígon es condicionarà a l'efectiva cessió dels terrenys destinats a espais llibres i equipaments, amb caràcter anticipat a l'aprovació definitiva del POUM. L'incompliment comportarà mantenir la qualificació del PG-92 amb el ben entès que la clau 8d de l'anterior planejament correspon a una zona no ocupable per l'edificació.



## Art.278 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.21

Situació : C/ del Pla de l'Era, Zona Estival  
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.243,58 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: ---m<sup>2</sup> ---%

14. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: --- m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: --- m<sup>2</sup> ---%

Altres: --- m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: --- m<sup>2</sup> ---%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 3.243,58 m<sup>2</sup> 100%

Zona A: 2.293,58 m<sup>2</sup>

Zona B: 950 m<sup>2</sup>

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

15. Edificabilitat neta màxima:

Zona A: 1,06 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> (l'existent)

Zona B: 0,35 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

16. Alçada reguladora màxima:

Zona A: PB+4

Zona B: PB+1

17. Ocupació neta màxima:

Zona A: 31,3 % (l'existent)

Zona B: 35 %

18. Ús Principal admès:

Zona A: habitatge plurifamiliar

Zona B: habitatge unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: ---

19. Superfície mínima de parcel·la:

Zona A: 2.293,58 m<sup>2</sup>

Zona B: 950 m<sup>2</sup> , amb façana mínima de 17,5 m.

20. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

21. Objectius:

- Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de regularitzar les finques.

22. Observacions:

- Es tracta d'un terreny en el qual l'any 1967 es va atorgar la llicència d'obres de l'edifici Marcosol. Actualment el solar on s'ubica l'edifici no té façana a via pública. Per resoldre aquesta problemàtica i donar sortida a la resta de solar es proposa la delimitació d'un àmbit de gestió que permeti la regularització de les finques.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la regulació de zona 11f /R a la zona A i zona 12e/R a la zona B.



## **CAP. VI. PLANS DE MILLORA URBANA**

### **Art.279 Delimitació de Plans de Millora Urbana**

Aquesta Revisió preveu la delimitació de diferents àmbits de Plans de Millora Urbana que tenen per objecte en sòl urbà consolidat completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, etc. i en sòl urbà consolidat acabar la urbanització i regular la composició volumètrica de les façanes.

Els Plans Especials de reforma interior delimitats són:

<b>TEXT APROVACIÓ INICIAL</b>	<b>POUM</b>
PERI.01	PMU.01, Actual traçat del ferrocarril
PERI.02	PMU.02, Illa compresa entre el C/ Barcelona, Pont dels Estanyets, C/ Mar i C/ Nord
PERI.03	PMU.03, Centre comercial Andorra
PERI.04	PMU.04, C/ Colon. Els Acantilats
PERI.05	PMU.05, Àmbit de La Pedrera. Cap de Salou
UAS- 11	PMU.06, Camping La Siesta. C/ Nord

### **Art.280 Cessió de sòl amb aprofitament**

1. L'art. 43 de la LIU diu que els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística:

- a) El 10 % de l'aprofitament corresponent als nous usos que el Pla d'Ordenació Urbanística municipal possibiliti si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
- b) El 10 % de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel Pla d'Ordenació urbanística municipal, tant referida als mateixos usos com a nous usos.

2. Els àmbits de sòl urbà no consolidat prèviament o simultània al seu desenvolupament hauran de justificar el compliment del que disposa l'art. 43 de la LIU.



### **Art.281 Pla de Millora Urbana, PMU.01**

Situació : Actual àmbit del ferrocarril

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 49.015 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima:  
L'edificabilitat global es fixarà pel propi Pla de Millora Urbana d'acord amb les seves necessitats específiques.
3. Usos admesos: A definir pel PMU
4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació.
5. Objectius:
  - Urbanització d'un nou passeig en substitució de l'àmbit de l'actual ferrocarril.
6. Observacions:
  - L'àmbit està adscrit al sistema ferroviari mentre no es desenvolupi el Pla de Millora Urbana.
  - L'eficàcia del PMU-01 ha de quedar condicionada a que s'executi el desviament de l'actual línia ferroviària i a que l'administració pública competent desafecti el sòl actualment afectat de servei públic ferroviari.



### **Art.282 Pla de Millora Urbana, PMU.02**

Situació : C/ Barcelona, Pont dels Estanyets, C/ Mar i C/ Nord

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.430 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima:  
L'edificabilitat global es fixarà pel propi Pla de Millora Urbana d'acord amb les seves necessitats específiques.
3. Usos admesos: ---
4. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
5. Objectius:
  - Estudi del conjunt de l'illa per tal de donar solució coherent a les edificacions alineades a vial, les edificacions aïllades i el xalet objecte de protecció.
6. Observacions:
  - Tot i que el sostre màxim edificable el concretarà el PMU, aquest sostre no podrà superar en cap cas els 2 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> (incloent l'edificació existent que es mantingui.
  - En les edificacions existents, llevat del xalet protegit que es regirà per allò que disposa l'art. 236.7, en tant no es desenvolupi el PMU als únics efectes dels usos autoritzables serà d'aplicació la clau 10.



### **Art.283 Pla de Millora Urbana, PMU.03**

Situació : Avda Andorra

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.795 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: l'existent
3. Usos admesos: Comercial
4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació
5. Objectius:
  - Millora de l'aspecte ambiental i estètic de l'àmbit i dels espais no edificats.
  - Referent als usos s'admetran els definits a l'art. 233
6. Observacions:

Per tal de garantir les condicions estètiques del conjunt s'haurà de redactar projecte unitari tant pel que fa a les façanes com als tendals.



#### **Art.284 Pla de Millora Urbana, PMU.04**

Situació : C/ Colon. Els Acantilats

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 1.225 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,80 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
3. Usos admesos: Restauració  
Bar
4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació
5. Objectius:
  - Substitució de les edificacions existents per altres integrades a l'entorn i adequades a les necessitats de l'ús al qual es destinen.
6. Observacions:
  - Donades les característiques de l'àmbit tant sols es permetrà la realització de PB. La planta coberta podrà destinar-se a ús de terrassa dels locals inferiors, aquesta planta haurà de ser totalment lliure i no s'hi admetrà sota cap concepte la realització de tendals, tancaments, elements d'instal.lacions (aires acondicionats, i altres), badalots i tot allò que pugui representar un element volumètric. En aquesta planta coberta únicament s'hi admetran para-sols. A més, el PMU haurà de concretar solució unitària d'evacuació dels fums dels locals.



### **Art.285 Pla de Millora Urbana, PMU.05**

Situació : La Pedrera, Cap Salou

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 291.000 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,20 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
3. Usos admesos: Turístic-hoteler
4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació
5. Objectius:
  - Protecció del paisatge. Conservació de la zona forestal autòctona amb una superfície lliure no inferior al 84% de l'àmbit, aproximadament 245.000 m<sup>2</sup>.
  - L'edificabilitat es concentrarà a l'àmbit de La Pedrera.
6. Observacions:
  - La qualificació d'una part de l'àmbit com a sistema de comunicacions, Camí de Ronda admet l'accés rodat a la zona.
  - Pel que fa a l'afectació viària, (concretament l'ampliació del C/ del Faralló) s'efectuarà en el moment del desenvolupament de l'àmbit, sense que això impedeixi qualsevol actuació prèvia d'urbanització del carrer actual que garanteixi el manteniment del mateix.
  - La superfície total aproximada de l'àmbit de 291.000 m<sup>2</sup> i s'ha de distribuir en:
    - a) Superfície aproximada del sòl privat 46.000 m<sup>2</sup> (16%).
    - b) Superfície aproximada de cessions 245.000 m<sup>2</sup> (84%) de les quals un mínim de 170.000 m<sup>2</sup> es realitzaran en concepte d'espais lliures.





## Art.285 bis Pla de Millora Urbana, PMU.06

Situació : C/ Nord, Càmping La Siesta  
Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 66.005 m<sup>2</sup> 100%

### SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 15.195 m<sup>2</sup> 23%  
3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: 26.084 m<sup>2</sup> 39,5%  
    Zona verda: 15.624 m<sup>2</sup> 23,7%  
    Equipaments: 10.460 m<sup>2</sup> 15,8%  
    Altres: ---m<sup>2</sup> ---%  
4. Superfície total de cessió: 41.279 m<sup>2</sup> 62,5%

### SÒL PRIVAT

5. Superfície total d'ús privat edificable: 24.726 m<sup>2</sup> 37,5%  
    Habitatge/ Hoteler/Comercial: 21.226 m<sup>2</sup>  
    Equip. privat religiós: 2.500 m<sup>2</sup>  
    Equip. privat educatiu: 1.000 m<sup>2</sup>
6. Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
7. Alçades màximes:  
    Habitatge/ Hoteler/Comercial: PB+3  
    Equip. privat religiós: PB+1  
    Equip. privat educatiu: PB+1
8. Ocupació màxima neta:  
    Habitatge/ Hoteler/Comercial: 30 %  
    Equip. privat religiós: 50 %  
    Equip. privat educatiu: 50 %
9. Ús Principal admès:  
    Habitatge/ Hoteler/Comercial  
    Equipament privat religiós  
    Equipament privat educatiu
10. Densitat bruta màxima: 60,6 hab/Ha
11. N<sup>o</sup> màxim habitacions en ús hoteler: 1/50 m<sup>2</sup> sostre
12. Superfície mínima de parcel·la: parcel·la única
13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació
14. Objectius:  
    - Cessió de terrenys per a vialitat i espais lliures, i urbanització dels mateixos i cessió d'espai destinat a equipaments.  
    - Urbanització de la vorera de l'autovia de Reus.
15. Observacions:  
    - El nombre mínim de places d'aparcament serà, en cas d'ús d'habitatge, de 1,5 places per habitatge, de les quals 0,5 places/habitatge seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada. En cas d'ús turístic-hoteler, el nombre mínim serà de 500 places de garatge, de les quals 250 seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada.



- La finca neta resultant serà indivisible. La separació mínima de l'edificació a les llindes serà de 12 m. per a l'ús hotel·ler. Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C.
- La situació de l'equipament privat de superfície total 3.500 m<sup>2</sup> es concretarà pel Planejament derivat i haurà de situar-se a l'illa qualificada d'equipament. El sostre de dit equipament privat s'haurà de repartir de la següent manera: 2.500 m<sup>2</sup> per ús religiós i 500 m<sup>2</sup> per ús educatiu.
- Els plànols d'ordenació indiquen la ubicació normativa de part de la zona verda, la ubicació de la resta de zona verda es concretarà en el Pla de Millora Urbana.
- L'equipament religiós previst, substitueix a l'església St. Ramón per la qual cosa l'actual església no es pot enderrocar ni suprimir fins que no estigui executada la nova edificació.



# TÍTOL V

## REGULACIÓ DEL CENTRE RECREATIU TURÍSTIC



## **TÍTOL V. REGULACIÓ DEL CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC.**

### **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art.286 Centre Recreatiu i Turístic**

Comprèn aquells terrenys la delimitació acurada dels quals cal entendre-la referida a l'annex 1, anomenat " Delimitació del perímetre del Centre Recreatiu i Turístic" del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un centre recreatiu i turístic a Vilaseca i Salou (DOGC núm. 1164).

Aquest Decret especifica que el perímetre del Centre Recreatiu i Turístic constitueix una unitat de planejament i d'actuació, la qual cosa es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics globals de l'àmbit són els que determina la Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre Centre Recreatiu i Turístic i els decrets que la desenvolupen.

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 establertes en aquella, referides als àmbits hotel·ler, residencial i comercial.

Les vies internes i els espais lliures corresponents als àmbits que tenen usos globals que no incideixen 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.

#### Marc legal de l'actuació

- Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre Centre Recreatiu Turístic.
- Decret 26/1989, de 24 de febrer, pel qual es convoca concurs públic per a la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic.
- Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic a Vilaseca i Salou.
- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

#### **Art.287 Planejament executat**

Durant la vigència del Pla General - 92 dins l'àmbit del CRT s'han portat a terme les següents actuacions urbanístiques:

- a) A l'empar de l'art. 63 del DL 1/90 es va redactar l'Avanç de Pla parcial de tot l'àmbit de sòl urbanitzable del CRT aprovant-se definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de desembre de 1996.



- b) Conjuntament a l'anterior document va tramitar-se el Pla parcial "Rambla del parc" subsector 1, aprovant-se definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de desembre de 1996.
- c) S'ha portat a terme el projecte de compensació a l'àmbit del Pla parcial "Rambla del parc" subsector 1 de serveis públics i comercials del centre recreatiu i turístic, aprovant-se per la Junta del CRT en data 7 d'octubre de 1996.
- d) Projecte d'urbanització de l'àmbit de la "Rambla del parc" aprovat el 9 de desembre de 1996, l'execució del qual ja es troba finalitzada.
- e) S'ha redactat l'Estudi de detall d'ordenació de volums, adaptació de determinacions del pla parcial, definició d'alineacions i rasants del sòl qualificat de viari d'ús públic i titularitat privada de l'àmbit definit per les parcel·les C-1 i HS-1 del Pla parcial "Rambla del parc" aprovant-se en data 12 de març de 2001.
- f) S'ha realitzat la modificació del pla parcial "Rambla del Parc", aprovant-se inicialment el 25 de juliol de 2001.



## **CAP. II REGULACIÓ DE LA ZONA COMERCIAL, "RAMBLA DEL PARC"**

El Pla Parcial de la "Rambla del Parc" tenia per objecte l'ordenació de l'àrea de serveis públics i comercials situada en front del parc temàtic, en aquest pla parcial es definien dins el terme municipal de Salou els següents àmbits d'ús privat:

- Parcel·la C1  
Superfície : 315.000 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 180.000 m<sup>2</sup>t
- Parcel·la HS-1  
Superfície : 15.000 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 12.375 m<sup>2</sup>t
- Parcel·la H2  
Superfície : 16.720 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 15.000 m<sup>2</sup>t
- Parcel·la P  
Superfície : 18.770 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 2.250 m<sup>2</sup>t
- Parcel·la C2  
Superfície : 27.590 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 21.000 m<sup>2</sup>t
- Parcel·la C3  
Superfície : 12.580 m<sup>2</sup>s  
Edificabilitat: 4.500 m<sup>2</sup>t

La superfície total d'ús privat és de 405.660 m<sup>2</sup>s i el sostre total de 235.125 m<sup>2</sup>t.

a) En el present Pla d'Ordenació s'unifiquen les parcel·les C1 i HS-1 de manera que passen a anomenar-se parcel·la C1, incorporant el que ja es preveïa parcialment a l'Estudi de detall aprovat en data 12 de març de 2001, aquesta parcel·la C1 té una superfície resultant corresponent a la suma de les antigues parcel·les C1 i HS-1, sent de 330.000 m<sup>2</sup>s.

- Zona C1  
Superfície : 330.000 m<sup>2</sup>s

Aquesta zona C1 resultant es divideix en les següents :

- Parcel·la C1.1  
Superfície : 53.303 m<sup>2</sup>s
- Parcel·la C1.2  
Superfície : 75.000 m<sup>2</sup>s



- Parcel·la C1.3 – C1.4 – C1.5  
Superfície : 160.639 m<sup>2</sup>s
- Vialitat privada  
Superfície : 41.058 m<sup>2</sup>s

La resta d'àmbits definits al pla parcial es mantenen, si bé la parcel·la P passa a anomenar-se parcel·la H3.

- Parcel·la H2  
Superfície : 16.720 m<sup>2</sup>s
- Parcel·la H3  
Superfície : 18.770 m<sup>2</sup>s
- Parcel·la C2  
Superfície : 27.590 m<sup>2</sup>s
- Parcel·la C3  
Superfície : 12.580 m<sup>2</sup>s

b) Respecte el sostre edificable total de 235.125 m<sup>2</sup>t el Pla Parcial el distribuïa de la següent manera:

- Parcel·la C1  
Edificabilitat: 180.000 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,57 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Parcel·la HS-1  
Edificabilitat: 12.375 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,83 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Parcel·la H2  
Edificabilitat: 15.000 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,90 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Parcel·la P  
Edificabilitat: 2.250 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,12 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Parcel·la C2  
Edificabilitat: 21.000 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,76 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- Parcel·la C3  
Edificabilitat: 4.500 m<sup>2</sup>t, corresponent a 0,36 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>



El Pla d'Ordenació manté el sostre edificable de les parcel·les privades C2 i C3. Respecte les parcel·les de titularitat de GP Comercial es manté el sostre de la parcel·la H2.

Parcel·la C2	21.000 m <sup>2</sup> t
Parcel·la C3	4.500 m <sup>2</sup> t
Parcel·la H2	15.000 m <sup>2</sup> t

La resta de l'àmbit, la titularitat del qual és de GP Comercial, tenia en el pla parcial el següent sostre:

Parcel·la C1	180.000 m <sup>2</sup> t
Parcel·la HS-1	12.375 m <sup>2</sup> t
Parcel·la P	2.250 m <sup>2</sup> t
<hr/>	
Total	194.625 m <sup>2</sup> t

El Pla d'Ordenació manté aquest sostre total però el distribueix de la següent manera:

Parcel·la C1.1	30.000 m <sup>2</sup> t
Parcel·la C1.2	30.000 m <sup>2</sup> t
Parcel·la C1.3-C1.4-C1.5	117.732 m <sup>2</sup> t
Parcel·la H-3	16.893 m <sup>2</sup> t
<hr/>	
Total	194.625 m <sup>2</sup> t





### Art.288 Paràmetres comuns del sòl privat

1. La superfície d'ús privat total és de 405.660 m<sup>2</sup>s i es divideix en diverses zones les quals tenen els següents paràmetres genèrics:

ZONES	SUP. (m <sup>2</sup> s)	SOSTRE MÀX. ( m <sup>2</sup> t)	ÚS DOMINANT
C1	330.000	177.732	HOTELER/COMERCIAL
C1.1	53.303	30.000	
C1.2	75.000	30.000	
C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	
VIALITAT PRIVADA	41.058		
C2	27.590	21.000	HOTELER/COMERCIAL
C3	12.580	4.500	HOTELER/COMERCIAL
H2	16.720	15.000	HOTELER/COMERCIAL
H3	18.770	16.893	HOTELER/COMERCIAL

2. Per a cada zona es determinen els usos admissibles, amb tot s'ha d'indicar que dins el sector no són autoritzables els següents usos: habitatge, camping, magatzem, ús industrial, ús de serveis, comercial alimentari, així com tots aquells usos que no tinguin relació amb els usos lúdics complementaris del Parc Temàtic.

3. La previsió mínima de places d'aparcament es fixa en els establiments hotelers amb una unitat cada 5 places d'allotjament, en els locals d'ús recreatiu i d'ús d'activitats musicals en una unitat cada 4 persones d'aforament, i finalment, a l'ús comercial es preveurà una plaça d'aparcament cada 25 m<sup>2</sup> construïts.

### Art.289 Condicions estètiques comunes de les parcel·les i espais oberts

1. Totes les façanes de les edificacions han de tenir necessàriament la consideració de façana principal, i conseqüentment, han de tractar-se com a tals.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions que hagin de situar-se sobre l'edificació o a l'exterior, no han de ser visibles des del carrer o altres edificis, havent-se de protegir de les vistes.

3. Les àrees de maniobra, càrrega i descàrrega estaran protegides de la seva vista des de l'exterior per tanques, parets o vegetació impermeable.

### Art.290 Paràmetres de la zona C1

1. Aquesta zona prové de l'agrupació de les parcel·les C-1 i HS-1 del pla parcial de la "Rambla del parc". Es tracta d'un sòl d'ús privat edificable que s'està desenvolupant parcialment conforme a un estudi de detall aprovat el 12 de març de 2001 de manera que actualment el sòl està dividit en tres finques anomenades C1.1, C1.2, i C1.3-C1.4-C1.5 dins les quals s'ubicarà l'edificació deixant entre elles espais destinats a vialitat de titularitat privada.



ZONA C1	SUP. (m <sup>2</sup> s)	SOSTRE MÀX. ( m <sup>2</sup> t)	ÚS DOMINANT
PARCEL·LA C1.1	53.303	30.000	HOTELER
PARCEL·LA C1.2	75.000	30.000	HOTELER
PARCEL·LA C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	HOTELER/COMERCIAL
VIALITAT PRIVADA	41.058	0	---
TOTAL	330.000	177.732	

## 2. Paràmetres de les parcel·les C1.1 i C1.2

Aquestes claus comprenen els terrenys en els quals s'ha atorgat llicència d'obres per a la realització de sengles establiments hotelers.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima és fixa en 53.303 m<sup>2</sup> a la subzona C1.1 i de 75.000 m<sup>2</sup> a la subzona C1.2.

### Condicions de l'edificació

2. El sostre màxim edificable és de 30.000 m<sup>2</sup>t a cada subzona.
3. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 50 %.
4. La separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de :
  - Zona verda Avda Batlle Pere Molas 5 m
  - C/ Joan Fuster 8 m
  - Zona verda Avda P. Catalans 8 m
  - Veïns i vialitat d'ús públic i titularitat privada 5 m
  - Resta de vials de titularitat pública 8 m
5. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables dins aquesta alçada reguladora correspon a PB+5PP.
6. La longitud de l'edificació serà lliure.
7. L'aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no superi el 25 % d'ocupació de la parcel·la i no envaeixi l'espai de reculada.

### Condicions d'ús

#### 8. Ús principal

Hoteler

#### 9. Usos complementaris

Oficines  
Bar  
Restauració  
Recreatiu  
Activitats musicals  
Educatiu  
Cultural  
Esportiu  
Aparcament



### 3. Paràmetres de les parcel·les C1.3, C1.4, C1.5

Aquestes claus comprenen els terrenys ubicats dins la zona C1 propietat de G.P.Comercial i que té els següents paràmetres globals:

Superfície	160.639 m <sup>2</sup> s
Sostre màx. edificable	117.732 m <sup>2</sup> t
Superfície vialitat privada	41.058 m <sup>2</sup> s

El sostre màxim edificable d'aquest àmbit s'haurà d'ubicar dins els envolvents senyalats en els plànols d'ordenació i anomenats clau C1.3, C1.4, C1.5.

#### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima és de 20.000 m<sup>2</sup>s.
2. La façana mínima de parcel·la és de 100 m.

#### Condicions de l'edificació

3. L'edificació es realitzarà segons la tipologia de bloc aïllat.
4. El sostre màxim a tot l'àmbit és de 117.732 m<sup>2</sup> t fixant-se un màxim d'0,985 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s per a cada parcel·la resultant.
5. L'ocupació màxima dins de cada envoltent és del 40 %.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de:

Zona verda Avda Batlle Pere Molas	10 m
C/ Joan Fuster	8 m
Resta de vials de titularitat pública	8 m
Veïns i vialitat d'ús públic i titularitat privada	5 m
7. La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la serà com a mínim de 10m.
8. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables dins aquesta alçada reguladora correspon a PB+5PP.
9. La longitud de l'edificació serà lliure.
10. Les places d'aparcament no podran situar-se a la zona de reculada, a més, caldrà que segueixin les següents disposicions:
  - a) En l'ús hoteler aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici, quan la parcel·la superi els 40.000 m<sup>2</sup> de superfície es permetrà situar places d'aparcament a l'exterior sempre que no es superi el 25% d'ocupació de la parcel·la. A l'exterior s'haurà de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles.
  - b) En l'ús comercial aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no es superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.



### Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

#### 11. Ús principal

Hoteler

#### 12. Usos complementaris

Tots aquells que complementin a l'hoteler

#### 13. Ús principal

Comercial

Comerç  
Oficines  
Bar  
Restauració  
Recreatiu  
Activitats musicals

#### 14. Usos complementaris

Hoteler  
Educatiu  
Cultural  
Esportiu  
Aparcament

### **Art.291 Paràmetres de la resta de zones**

Aquest article determina els paràmetres de les parcel·les situades entre l'Avda Batlle Pere Moles, C/ Josep Pla, C/ Joan Fuster, C/ Salvador Espriu i límit del terme de Salou C2, C3, H2 i H3 que provenen de les parcel·les del pla parcial de la "Rambla del parc" P, H2, C2 i C3.

### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 12.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 60 m

### Condicions de l'edificació

3. L'edificació es realitzarà segons la tipologia de bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable es fixa en:

	SUP. (m <sup>2</sup> s)	SOSTRE MÀX. ( m <sup>2</sup> t)	COEF. D'EDIFICABILITAT ( m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> t)
PARCEL·LA C2	27.590	21.000	0,762
PARCEL·LA C3	12.580	4.500	0,358
PARCEL·LA H2	16.720	15.000	0,898
PARCEL·LA H3	18.770	16.893	0,900



5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 40 %.
6. Les separacions mínimes de la façana de l'edificació respecte els lindars són les següents:

Zona verda Avda Batlle Pere Moles	10 m
Resta de vials de titularitat pública	8 m
Veïns	5 m
7. La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la serà com a mínim de 10m.
8. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables és de PB+5PP.
9. La longitud de l'edificació serà com a màxim de 70 m per a l'ús hotel·ler i 55 m per a la resta d'usos.
10. Les places d'aparcament no podran situar-se a la zona de reculada, a més, caldrà que segueixin les següents disposicions:
  - a) En l'ús hotel·ler aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici. A l'exterior s'haurà de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles amb una superfície màxima del 10% de la parcel·la.
  - b) En l'ús comercial aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.

#### Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

##### 11. Ús principal

Hotel·ler

##### 12. Usos complementaris

Tots aquells que complementin a l'hotel·ler

##### 13. Ús principal

Comercial

Comerç  
Oficines  
Bar  
Restauració  
Recreatiu  
Activitats musicals

##### 14. Usos complementaris

Hotel·ler  
Educatiu  
Cultural  
Esportiu  
Aparcament



### **Art.292 Paràmetres dels equipaments comunitaris**

La superfície d'ús públic del sector és de 44.720 m<sup>2</sup>s i es divideix en les següents subzones:

ES1, Equipament comunitari	23.650 m <sup>2</sup>
ES2, Equipament comunitari	12.770 m <sup>2</sup>
ES3, Equipament comunitari	8.300 m <sup>2</sup>

Es tracta de sòls destinats a equipaments públics, els quals seguiran les condicions previstes al Títol III, cap. IX Sistema d'equipaments comunitaris.



# TÍTOL VI

**REGULACIÓ DEL SÒL NO  
URBANITZABLE (SNU)**



## **TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)**

### **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 293 Definició i tipus**

1. El sòl no urbanitzable previst en aquest Pla d'ordenació urbanística comprèn aquells terrenys que es consideren inadequats al desenvolupament urbà.
2. Les finalitats de regulació del sòl no urbanitzable són les següents:
  - a) Garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb un model de desenvolupament sostenible.
  - b) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
  - c) Establir els criteris sobre les característiques i localització adients dels equipaments d'interès públic, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

#### **Art. 294 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU**

1. Les determinacions que conté aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

#### **Art. 295 Parcel·lacions i segregacions**

1. Les parcel·lacions, divisions o segregacions hauran de complir el D.169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, quedant prohibides aquelles que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:
  - a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes pel D.169/1983, sobre unitats mínimes de conreu.
  - b) Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.
  - c) Que no tinguin accés directe a carretera, camí, via rural, pista forestal o altre vialitat de domini públic.





2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques enteses aquestes d'acord amb l'establert per l'art. 183 de la LIU.

#### **Art.296 Reconstrucció i rehabilitació de masies**

L'art. 50.2 de la LIU especifica que el Pla d'Ordenació urbanística municipal ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques.

En el sòl no urbanitzable del terme municipal de Salou no s'hi localitzen construccions que entrin dintre dels supòsits previstos per la llei.

#### **Art. 297 Camins rurals**

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en el Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

#### **Art. 298 Elements auxiliars i tanques**

A fi i efecte que l'adequació de la finca a l'ús al que es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:

1. Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
  - a) Es prohibeixen els tancaments per tanques amb materials d'obra d'alçada superior a 0,50 m., en tot cas, es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques calades s'admeten en tot cas. L'alçada màxima total de les mateixes es fixa en 2 m.
  - b) Quan hi hagi desnivell entre els terrenys i el camí, la tanca se situarà a 1 m del límit superior del talús, i sempre es permetrà la formació d'un talús de 45 °.
2. 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, basses, piscines, etc.



### **Art. 299 Condicions de procediment**

1. El municipi instarà a la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-ne l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. 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.
3. En el procediment d'atorgament d'autoritzacions es donarà audiència als propietaris afrontants. A tal efecte el projecte haurà d'anar acompanyat d'una relació dels esmentats propietaris.

### **Art.300 Condicions d'ús**

En sòl no urbanitzable aquestes normes relacionen els usos admesos i s'entenen per prohibits els no especialment admesos.



## **CAP. II. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Art. 301 Disposicions generals**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús dins el marc de la sostenibilitat.

2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les definides a l'art. 47.6 de la LIU. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 48 de la LIU projectes d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable.

### **Art. 302 Construccions agrícoles**

Les construccions agrícoles en SNU han de complir les següents condicions:

1. S'entèn per construcció agrícola la vinculada amb una explotació d'una activitat rústica i que va destinada a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària.

2. Cal acreditar una propietat mínima d'1,0 Ha de terra de conreu de regadiu o de 4,5 Ha de terres de conreu de secà. La finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

3. No es permet la seva ubicació a menys de 100 m. des de l'eix de carreteres i a menys de 15 m. de camins existents, llevat del camí dels Emprius al qual caldrà separar-se un mínim de 25 m. A més, aquestes edificacions hauran de separar-se de les partions una distància mínima de 10m .

4. El sostre màxim edificable serà de 500 m<sup>2</sup> i l'ocupació no serà superior al 5% de la finca en la qual se situï. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m. En planta, cap dimensió serà superior a 25 m.

5. L'ocupació màxima de finca en el cas d'hivernacles serà del 50%, havent-se de separar un mínim de 3 metres de les partions.

6. Rafals agrícoles. S'entèn com a rafal agrícola les petites construccions de camp vinculades a un tros de terra. En cap cas aquestes construccions donaran lloc a un habitatge.

- a) S'autoritzaran rafals agrícoles sempre que la seva superfície tancada no excedeixi de 30 m<sup>2</sup>, podent adossar a dita construcció un porxo obert de 15 m<sup>2</sup>. Aquests rafals seran de planta baixa amb un màxim de 3 m d'alçada.
- b) Com a màxim es permetrà un rafal pel finca.
- c) Aquestes construccions s'hauran de separar 3 m de les partions i 10 m de camins existents.
- d) Per a la seva tramitació s'estarà al que disposa l'art. 34 del Títol I.



7. Les basses situades en sòl rústic no podran aixecar-se més d'un metre i mig per sobre del nivell del terreny, havent d'estar separades un mínim d'1 m de qualsevol partió.

### **Art. 303 Habitatge familiar**

1. Seguint el procediment previst a l'article 49.2 de la LIU podran autoritzar-se construccions aïllades destinades a habitatge familiar.

2. El tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc.

3. Cal acreditar una propietat mínima en una única finca d'1,0 Ha de terra de conreu de regadiu o de 4,5 Ha de terres de conreu de secà. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

4. Les condicions de l'edificació seran les següents:

- a) L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres, distribuint-se en planta baixa i planta pis.
- b) La separació mínima a camins i als límits de propietat serà de 10 m.
- c) La superfície construïda màxima destinada a aquest ús serà de 300 m<sup>2</sup>.
- d) Quan a la finca ja existeixin edificacions la nova construcció no podrà separar-se més de 8 m. d'aquestes.

### **Art. 304 Actuacions específiques d'interès públic**

1. Es podran autoritzar actuacions específiques d'interès públic seguint el procediment previst en l'art. 48 de LIU.

2. La consideració de l'interès públic ve determinada per l'especificat a l'art. 47.4 de la LIU i ha de quedar degudament justificat conforme a l'establert a l'art. 47.5 de la LIU.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

### **Art. 305 Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable (art. 47.6.d LIU) les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.



## **CAP. III. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Art. 306 Definició**

Dins el sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la següent distinció:

- clau 20 .- Zona agrícola permanent
- clau 21 .- Zona de camping

### **Art. 307 Sòl agrícola permanent, clau 20**

1. Sòls que per les seves condicions no són adequats pel desenvolupament urbà i poden tenir un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moments de la seva classificació.

2. Condicions d'ús.

Els usos permesos són :

- a) Agrícola. S'admeten les construccions agrícoles, sotmeses al que disposa l'art. 302.
- b) Habitage familiar  
No s'admet la implantació de noves instal·lacions ramaderes, però sí la legalització de les existents.  
En aquest àmbit no s'admet l'ús de camping.

### **Art. 308 Zona de càmping, clau 21**

1. Compren l'espai de terreny degudament delimitat dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure que disposen dels serveis mínims establerts reglamentàriament.

2. Per a la realització d'aquest tipus d'activitat caldrà la tramitació prèvia d'un Pla Especial.

3. S'admet l'ús de camping en els termes definits a la Llei 2/2002 i l'us agrícola amb les condicions fixades per la clau 20.

S'admeten els usos complementaris al de camping d'acord amb la legislació urbanística i ordenacions sectorials aplicables.

4. Les construccions fixes destinades a allotjament (bungalows, mobile home) hauran de complir la legislació vigent en matèria de càmpings.

5. La parcel·la mínima de la implantació de l'activitat serà de 20.000 m<sup>2</sup>. L'eficàcia de la corresponent llicència estarà condicionada a l'anotació registral d'indivisió de la finca. Per tant, queda prohibit qualsevol fraccionament o segregació dels terrenys adcrits a l'activitat de camping.



# TÍTOL VII

**REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**



## **TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.**

### **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art.309 Definició i tipus**

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica d'acord amb l'establert amb l'art. 3 de LIU.

2. En aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal no es distingeix entre sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, ja que tots els sectors previstos estan qualificats com a sòl urbanitzable delimitat. Les determinacions específiques del Pla referent al sòl urbanitzable són les següents:

- a) Concretar la delimitació dels sectors.
- b) Per a cada sector concretar els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles.
- c) Localització o traçat preferent, amb valor normatiu i/o indicatiu de la xarxa viària local i espais lliures públics i equipaments comunitaris del sector.
- d) Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.

#### **Art.310 Edificabilitat dels sectors**

1. Els conceptes sobre edificabilitat i superfície de sostre edificable són els definits per a cada sector.

2. L'índex d'edificabilitat bruta sectorial és el límit d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl referit al sector.

3. La superfície de sostre màxim edificable és la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, siguin computables.

4. En el cas d'edificacions que es conservin, es deduirà el seu sostre del total que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial.

#### **Art.311 Destí del sòl en l'ordenació**

En l'ordenació del Pla Parcial els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

- a) Sistema urbanístic de comunicacions, transport terrestre, xarxa viària: carrers, places públiques i espais d'estacionament.
- b) Espais lliures públics: parcs, jardins urbans, zones verdes i espais per l'esbarjo ,el lleure i l'esport.
- c) Equipaments comunitaris.



d) Sòls susceptibles d'edificació privada pels usos admesos en les Normes.

### **Art.312 Densitat**

Els Plans Parciais que desenvolupin el sòl urbanitzable residencial-habitatge respectaran el nombre màxim o densitat màxima d'habitatges, i en cap cas, podran superar els índex fixats per a cada sector.

Pel que fa als plans parciais que desenvolupin sectors d'ús turístic-hoteler, respectaran el nombre màxim o densitat màxima d'habitacions, i en cap cas, podran superar els índex fixats per a cada sector.

### **Art.313 Aprofitament urbanístic del sector**

1. Conforme el que disposa l'art. 45 de la LIU els propietaris de sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. L'emplaçament d'aquest sòl s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o si aquesta fos innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris. La cessió d'aquest sòl pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en els supòsits previstos a l'art. 45.3 de la LIU.

3. Els sòls ocupats per sistemes generals que siguin adscrits a un sector determinat s'afegiran al sòl d'aquest segons disposa l'art. 35 de la LIU.

4. Els camins públics situats en un sector formaran part d'aquest a efectes de superfície total, si bé per la seva condició pública no generaran sostre patrimonialitzable.

### **Art.314 Habitatges de protecció pública**

L'art. 57.3 de la LIU especifica que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació tant en sòl urbà com urbanitzable.

Als efectes del compliment de l'art. 57.3 de la LIU els sectors de sòl urbanitzable hauran de reservar dins el propi sector el sòl corresponent al 20% del sostre residencial del sector.

### **Art.315 Desenvolupament del sòl urbanitzable**

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant la figura de Pla Parcial que regularà la transformació urbanística dels àmbits definits pels sectors de planejament.

2. Els Plans Parciais que es redactin per desenvolupar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable podran preveure la constitució d'Entitats de Conservació per a la totalitat de les àrees urbanitzables.





3. El planejament derivat en el seu desenvolupament haurà de preveure l'adopció dels criteris ambientals i propostes d'ordenances que figuren a l'informe medioambiental (Volum F).

4. Els documents tècnics a tramitar hauran d'incorporar els següents elements cartogràfics respecte al sistema hidrogràfic:

- a) Zona fluvial – retorn 10 anys.  
Sistema hídric – retorn 100 anys.  
Zona inundable – retorn 500 anys.
- b) Hauràn d'especificar els usos admesos a cada zona.
- c) Habitatge fora de zona d'inundació moderada ambavinguda de 500 anys de període de retorn.
- d) Justificar que les zones de camping estan fora de zona d'inundació ambavinguda de període de retorn de 500 anys.
- e) Justificar que la zona comercial i de serveis estan fora de les zones d'inundació greu ambavinguda de 500 anys de període de retorn.

#### **Art.316 Infraestructures i serveis**

El Pla Parcial haurà d'incloure el soterrament de les línies aèries elèctriques, així com les línies de telecomunicacions, gas o d'altres serveis.

#### **Art.317 Obres en sòl urbanitzable**

En aquest tipus de sòl no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals previstos per aquest Pla o algun dels seus elements o quan les especificacions de l'àmbit així ho permetin. Per a la urbanització són indispensables la delimitació de polígons, el Pla Parcial, i el projecte d'urbanització. Les actuacions d'urbanització aïllades del procés de planejament constituïran una infracció urbanística greu.

#### **Art.318 Zones de protecció**

En els plànols d'ordenació s'han qualificat amb la clau 30 zones o elements singulars ubicats en sòl urbanitzable que tenen especial interès per a la població i que cal preservar.

#### **Art.319 Zones de sòl apte per a la urbanització**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbanitzable els següents sectors:

PPR-1, 1ª fase	Pla parcial residencial ( en fase d'execució)
SECTOR-01	“Barenys”
SECTOR-02	“Sangulí”
SECTOR-03	“Pla de les Pomerres-Barenys”
SECTOR-04	“Emprius” - nord
SECTOR-05	“Emprius” - sud



## **CAP. II. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE**

Pel desenvolupament dels sòls urbanitzables caldrà redactar Plans parcials urbanístics que tenen per objecte l'ordenació detallada dels sectors que abasten.

### **Art. 320 Condicions d'urbanització**

1. Les condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions es fixen per cada zona.

2. L'Ajuntament en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització conforme el que disposa l'art. 65.4 de la LLIU.

### **Art. 321 Vialitat i comunicacions**

La vialitat assenyalada als plànols amb traçat continuu té caràcter normatiu, mentre que la vialitat assenyalada amb traçat discontinuu té caràcter indicatiu.

En la redacció del Pla Parcial, els traçats podran ser adaptats, mantenint no obstant el seu paper estructurador.

### **Art. 322 Condicions de l'edificació**

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de l'edificació s'haurà d'adoptar la tipologia d'edificació aïllada o bé l'ordenació volumètrica específica.

1. El paràmetres d'ordenació s'hauran d'ajustar a les determinacions referents a l'edificació aïllada prevista en els art. 42 a 58 i 148 i ss d'aquestes normes.

2. Les condicions de la parcel·la tant pel que fa a la superfície mínima com a façana mínima, si no han estat definides, s'hauran de concretar en el pla parcial.

3. El pla parcial concretarà tant l'edificabilitat neta, la densitat màxima per a cada illa, com la resta de paràmetres necessaris pel desenvolupament de l'edificació.

### **Art. 323 Sectors en desenvolupament : PPR-1, 1a fase**

Superfície de l'àmbit: 259.553 m<sup>2</sup>

Zonificació : l'ús global és el residencial en la modalitat d'habitatge

Aquest sector té Pla Parcial aprovat definitivament per acord de la CUT de data 7 de febrer de 2001 i publicació al DOGC núm. 3388 en data 15-5-01 i projecte de parcel·lació aprovat definitivament el 3 de novembre de 2001.



### Estandars urbanístics generals del sector:

Superfície total:	259.553 m <sup>2</sup>
Superfície de cessió de vials:	92.216,32 m <sup>2</sup>
Superfície de cessió dotacions i ús:	
Zones verdes:	33.440,43 m <sup>2</sup>
Equipaments:	33.091,36 m <sup>2</sup>
Superfície total de cessió:	158.748,11 m <sup>2</sup>
Superfície d'ús privat edificable:	100.804,89 m <sup>2</sup>
Edificabilitat bruta:	0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sostre màxim edificable:	137.563 m <sup>2</sup>
Núm. Màxim d'habitatges:	1.220 hab.

### Subzona A1.

Superfície d'ús privat :	73.949,21 m <sup>2</sup>
Tipus d'ordenació :	Volumetria específica
Sostre màxim :	109.275 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta mitja :	1,4777 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Núm. màx. d'edificis :	31
Sostre màxim per edifici :	3.525 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	2.100 m
Façana mínima:	60 m a vials i espais lliures públics
Nombre màx. de plantes :	PB + 4PP
Ocupació màx. :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols del pla parcial.
Núm. màx. d'habitatges :	930 a la subzona
	30 hab. per parcel·la mínima
Longitud màx. de l'edifici :	52 m
Amplada màx. de l'edifici :	14 m
Separacions mínimes :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols.
Voladius:	S'admet el vol de cossos sortints oberts a tot el llarg de les façanes longitudinals
Usos admesos :	Habitatge
	Aparcament en planta baixa i soterrani

### Subzona A2.

Superfície d'ús privat :	8.552 m <sup>2</sup>
Tipus d'ordenació :	Volumetria específica
Sostre màxim :	14.100 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta mitja :	1,6487 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Núm. màx. d'edificis :	4
Sostre màxim per edifici :	3.525 m <sup>2</sup>



Parcel·la mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima :	70 m
Nombre màx. de plantes :	PB + 4PP
Ocupació màx. :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols.
Núm. màx. d'habitatges :	96 a la subzona
	24 hab. per parcel·la mínima
Longitud màx. de l'edifici :	52 m
Amplada màx. de l'edifici :	14 m
Separacions mínimes :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols.
Voladius:	S'admet el vol de cossos sortints oberts a tot el llarg de les façanes longitudinals
Usos admesos :	Principal : Habitatge de P1 a P4 Complementari en PB: Comerç, oficines, bar, restauració, recreatiu, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, administratiu. Aparcament en planta baixa i soterrani

### Subzona A3.

Superfície d'ús privat :	5.879,44 m <sup>2</sup>
Típus d'ordenació :	Volumetria específica
Sostre màxim :	8.460 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	2.900 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	90 m
Edificabilitat neta mitja :	1,2630 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Núm. màx. d'edificis :	2 a la subzona
	36 hab. per parcel·la mínima
Sostre màxim per edifici :	4.230 m <sup>2</sup>
Nombre màx. de plantes :	PB + 5PP
Ocupació màx. :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols.
Núm. màx. d'habitatges :	72
Longitud màx. de l'edifici :	52 m
Amplada màx. de l'edifici :	14 m
Separacions mínimes :	Segons l'envolvent grafiada en els plànols del pla parcial.
Voladius:	S'admet el vol de cossos sortints oberts a tot el llarg de les façanes longitudinals
Usos admesos :	Habitatge Aparcament en planta baixa i soterrani

### Subzona B.

Superfície d'ús privat :	12.424,24 m <sup>2</sup>
Típus d'ordenació :	Unifamiliar aïllada
Sostre màxim :	5.728 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	500 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	20 m
Edificabilitat neta:	0,46 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Nombre màx. de plantes :	PB + 1PP
Ocupació màx. :	30 %



Núm. màx. d'habitatges :	24 a la subzona 1 hab per parcel·la (no s'admet l'aparellament)
Separacions mínimes :	5 m a sistema viari, 4m a zones verdes i 4m a resta de l·lindars
Usos admesos :	Habitatge unifamiliar Aparcament en planta baixa i soterrani

## 2. Altres determinacions aplicables:

Pel que fa al còmput de les superfícies construïdes, ocupacions i altres disposicions s'estarà al que determinen aquestes Normes del Pla d'Ordenació urbanística municipal.



### **Art.324 Sector 01. Barenys**

1. Superfície aproximada del sector: 357.270 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,43 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
3. Densitat màxima: 25 hab/Ha
4. Usos principals: Habitatge unifamiliar  
Habitatge plurifamiliar  
Usos compatibles:  
Comercial  
Dotacional
5. Sistema d'actuació reparcel.lació en la modalitat de cooperació
6. Objectius:
  - Donar continuïtat a l'àmbit del PPR-1 amb edificació aïllada de tipologia unifamiliar i plurifamiliar, i reservant sòls per a destinar-los a equipament comunitari privat.
  - Obtenció de sòls per a equipaments comunitaris, espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.
7. Observacions:
  - S'haurà de donar continuïtat a la tipologia viària i a l'ordenació volumètrica específica del PPR-1.
  - S'haurà de portar estudi arqueològic de l'àmbit de la vila de Barenys.
8. Altres:
  - a) Parcel.la mínima: ----
  - b) Alçada reguladora màxima: ----
  - c) Ocupació màxima: ----
  - d) Densitat hotelera: ----



### **Art.325 Sector 02. Sangulí**

1. Superfície aproximada del sector: 97.716 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
3. Densitat màxima: 47 hab/Ha  
L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme a l'estàndard de l'apartat 8.d) d'aquest article.
4. Usos principals:  
Turístic-hoteler  
Habitatge plurifamiliar  
Usos compatibles:  
Comercial  
Dotacional
5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
6. Objectius:
  - Obtenció de la vialitat com a continuació del futur passeig del ferrocarril (PMU-01) amb la corresponent urbanització
7. Observacions: En tant no es desenvolupi el sector l'àmbit es considerarà adscrit a l'ús de camping, i li serà d'aplicació la clau 21.
8. Altres:
  - a) Parcel·la mínima:  
10.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge  
20.000 m<sup>2</sup> per a l'ús turístic-hoteler
  - b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
  - c) Ocupació màxima : ----
  - d) Densitat hotelera : 60 m<sup>2</sup> sòl net per habitació



### **Art.326 Sector 03. Pla de les Pomerres-Barenys**

1. Superfície aproximada del sector: 834.327,86 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>  
Edificabilitat màxima ús hoteler : 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilitat màxima resta d'usos: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Densitat bruta màxima:----
4. Usos principals: Turístic-hoteler  
Camping  
Serveis  
Oficines  
Usos compatibles: A definir pel pla parcial.
5. Sistema d'actuació reparcel.lació en la modalitat de cooperació
6. Objectius:
  - Propiciar un nou model de desenvolupament turístic-hoteler tipus Resort.
  - Regularitzar l'alineació del camping colindant.
  - Desplaçar el sistema urbanístic hidrogràfic (Barranc de Barenys) sobre la traça del nou vial del C/ Barenys i sobre el límit nord del sector.
  - Fixar els sòls destinats a equipaments comunitaris.
  - Delimitar uns àmbits de sòl privat per l'ordenació d'un conjunt de naus-serveis i d'edificacions d'oficines.
  - Obtenció d'espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.
7. Observacions:
  - Dins l'àmbit s'ha de protegir el Mas de Sant Ponç d'acord amb el disposat a l'art. 236 per destinar-lo a equipament comunitari públic.
8. Altres:

Per als usos turístic-hoteler,

  - a) Parcel.la mínima: 40.000 m<sup>2</sup>
  - b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
  - c) Ocupació màxima : 30%
  - d) Densitat hotelera : 57 m<sup>2</sup> de sòl net per habitació
  - e) Sostre màxim Hotelers: 0,36 m<sup>2</sup> sostre hotelers / m<sup>2</sup> sòl brut
9. En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.7.1, els sòls del sector emplaçats a llevant de la C-14 es destinaran a les cessions del sector-03 en concepte d'espai lliure públic.
10. En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.8.1, es classifiquen de sòl urbanitzable els terrenys inclosos en el PAU-S.06 incorporant-los al Sector 03.





#### **Art.327 Sector 04.Emprius nord**

1. Superfície aproximada del sector: 436.230 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
3. Densitat bruta màxima: 53 hab/ Ha  
L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards de l'apartat 8.d) d'aquest article.
4. Usos principals:  
Habitatge plurifamiliar  
Turístic-hoteler  
Usos compatibles:  
Comercial  
Dotacional
5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
6. Objectius:
  - Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic-hoteler.
7. Observacions:
  - El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 55% de la superfície total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 45 %.
8. Altres: ----
  - a) Parcel·la mínima:  
10.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge  
20.000 m<sup>2</sup> per a l'ús turístic-hoteler
  - b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
  - c) Ocupació màxima : ----
  - d) Densitat hotelera :  
53 m<sup>2</sup> de sostre per habitació  
60 m<sup>2</sup> sòl net per habitació



### **Art.328 Sector 05. Emprius sud**

1. Superfície aproximada del sector: 306.505 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
3. Densitat bruta màxima: 53 hab/ Ha  
L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards de l'apartat 8.d) d'aquest article.
4. Usos principals:  
Habitatge plurifamiliar  
Turístic-hoteler  
Usos compatibles:  
Comercial  
Dotacional
5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
6. Objectius:
  - Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic-hoteler.
7. Observacions:
  - El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 55% de la superfície total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 45 %.
  - L'àmbit objecte de cessió s'haurà d'ubicar prioritàriament a l'illa situada al nord del carrer de nova obertura del camí dels Emprius.
  - Dins l'àmbit s'ha de protegir el lledoner centenari existent, qualificat amb la clau 30.
8. Altres: ----
  - a) Parcel·la mínima:  
10.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge  
20.000 m<sup>2</sup> per a l'ús turístic-hoteler
  - b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
  - c) Ocupació màxima : ----
  - d) Densitat hotelera :  
53 m<sup>2</sup> de sostre per habitació  
60 m<sup>2</sup> sòl net per habitació



# TÍTOL VIII

## REGULACIONS ESPECÍFIQUES



## **TÍTOL VIII. REGULACIONS ESPECÍFIQUES**

### **CAP.I. REGULACIÓ DELS ESPAIS ENJARDINATS**

#### **Art.329 Objecte**

Aquestes Ordenances tenen per objecte la preservació dels valors naturals del territori, tant els paisatgístics com la vegetació existent, formada principalment per bosc mediterrani. Els articles següents estableixen les normes que regulen i limiten la modificació d'aquests elements i determinen criteris de sostenibilitat en el disseny a fi i efecte de reduir el consum de recursos naturals associats al manteniment d'aquests espais.

Als efectes d'aquestes normes entendrem com a jardí o àrea enjardinada l'espai de terreny delimitat, ordenat i plantat amb vegetals plaents que hom destina a esbarjo dels estadants d'un habitatge, establiment hotel·ler o de tot un veïnatge.

#### **Art.330 Limitacions en l'afectació de l'arbrat**

1. Quan un solar en què existeixi vegetació sigui edificable únicament serà permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30 % de l'arbrat existent. En els projectes s'haurà de justificar específicament el compliment d'aquest aspecte.
2. Si per a poder consumir el sostre fixat pel planejament s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30%, aleshores l'excés d'arbres talats haurà de ser reposat en el propi solar o en el seu defecte en l'indret que indiqui l'Ajuntament.
3. Als efectes de garantir la reposició d'aquest arbrat s'haurà de constituir una fiança expressa que es determinarà en funció de la qualitat del mateix.
4. Per a la tala d'un arbre s'ha de demanar l'oportuna llicència municipal justificant-ne documentalment i raonadament la necessitat de tala, i es constituirà una fiança expressa que garanteixi la reposició de l'exemplar talat.

#### **Art.331 Espai no ocupable per l'edificació**

1. Es tracta de zones delimitades en els plànols d'ordenació en les quals no es podrà situar l'edificació, per la qual cosa el sostre edificable generat segons la clau de la subzona s'ubicarà en la resta de la parcel·la. L'assenyalament de cadascun dels àmbits respon a criteris de visuals, existència d'arbrat, o configuració urbanística. En casos excepcionals es podran alterar aquests àmbits si queda degudament justificat que la modificació obeeix a una millora projectual i urbana, i únicament quan el resultat final tingui major coherència envers el propi solar i en relació al seu entorn. Aquestes variacions s'hauran de tramitar mitjançant un Pla Especial que justifiqui els aspectes anteriorment mencionats. Qualsevol canvi proposat no suposarà la merma del nombre d'arbres ni en qualitat ni en quantitat.



2. En les zones grafiades en els plànols d'ordenació com a espais no ocupables per l'edificació s'haurà de preservar la topografia, l'arbrat existent, mantenir-lo en bones condicions i garantir-ne la seva conservació. Quan en aquests espais s'hi vulgui ubicar piscines, tendals, guinguetes de bar en l'ús hoteler, pistes esportives, o altres elements d'ús comunitari es permetrà la seva instal·lació sempre i quan no s'afecti l'arbrat ni la topografia, i l'ocupació total amb aquests elements sigui menor al 10% de la superfície d'aquests espais. A la vegada caldrà complir el que es determina a l'art. 153.

3. És obligatori el seu enjardinament amb elements vegetals vius segons els paràmetres definits a l'article següent.

4. Aquestes zones no es podran ocupar ni amb els vols dels cossos sortints, ni amb les terrasses de les plantes baixes, ni amb les plantes soterrani.

5. Les piscines anteriors a l'aprovació d'aquest Pla situades en espais qualificats com a no ocupables per l'edificació tindran la consideració de disconformes.

### **Art.332 Sòl no ocupat per l'edificació**

1. Els espais no ocupats per l'edificació són aquells espais exteriors que per aplicació de les regles d'ocupació màxima fixades al títol IV per a cada clau han de quedar lliures.

2. La superfície mínima destinada a enjardinament comunitari, sempre que en les ordenances específiques no es digui el contrari, ha de ser del 30% de la superfície total del solar, l'ordenació d'aquests espais haurà de seguir els següents paràmetres:

- a) S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 15 m<sup>2</sup> de zona enjardinada. No s'acceptaran espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2 m.
- b) La superfície mínima d'enjardinament haurà de desenvolupar-se sobre el terreny, només s'admetrà un màxim del 5% de la zona enjardinada situada sobre coberta-enjardinada.
- c) Únicament comptabilitzarà en el percentatge del 30% mínim les superfícies no pavimentades.
- d) No es computaran ni els àmbits de menys de 9 m<sup>2</sup> de superfície, ni els que no s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre 3 m.
- e) Als efectes de superfície mínima d'enjardinament la piscina no computarà.
- f) Únicament es permetrà la realització de tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa quan se situïn sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints.
- g) En els edificis aïllats els jardins privats dels habitatges de les plantes baixes no computaran als efectes de superfície mínima destinada a enjardinament.

### **Art.333 Mesures medi ambientals**

1. La documentació d'enjardinament haurà de justificar l'elecció dels elements vegetals i que l'ordenació de l'espai enjardinat s'inclou dins el marc de la sostenibilitat sent respectuós amb el medi natural i no suposant consum excessiu de recursos hídrics.



2. En la zona del Cap Salou en aquells solars que tinguin unitats vegetals conforme al plànol de vegetació recollit en l'informe Medi Ambiental d'aquest Pla, prèvi a l'obtenció de llicència d'obres caldrà portar estudi ambiental que descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen, etc i n'avalui l'interès i si és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació.

### **Art.334 Protecció contra l'impacte visual**

Són aquelles parcel·les assenyalades en els plànols d'ordenació amb un asterisc, en les quals l'edificació no pot suposar un obstacle visual ni constituir una pantalla arquitectònica.

En aquests àmbits sobre la coberta de l'edificació no podran instal·lar-se tendals, elements divisoris de més d'un metre d'alçada, antenes, barbacoes, ni qualsevol altre element de més d'un metre d'alçada o que obstaculitzi la visual del mar.

### **Art.335 Documentació en la sol·licitud de llicències**

Per a l'atorgament de llicència d'obres de nova construcció s'haurà de portar la següent documentació:

- a) Memòria descriptiva amb indicació de les espècies a plantar, característiques de les mateixes (perímetre i alçada de tronc, qualitat...), esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, reg, subministrament d'aigua, etc., quantificació de metres destinats a jardí. Justificació de sostenibilitat.
- b) En la zona del Cap Salou estudi medi ambiental redactat per titulat competent.
- c) Amidaments i pressupost
- d) Plànols:
  - Topogràfic ( no s'admetran bases fotogramètriques) on s'assenyalin tots els arbres existents amb indicació del seu diàmetre de tronc, i els arbres malmesos per la nova edificació
  - Plànol d'estat definitiu de tot l'espai exterior on s'indiquin els exemplars que es conserven, els nous exemplars, els anivellaments definitius dels espais exteriors amb la concreció de les rasants dels terrenys colindants, els espais pavimentats, etc.
  - Seccions longitudinals i transversals a una escala que permeti la correcta interpretació i on s'assenyalin les rasants naturals i definitives tant del terreny que es vol edificar com dels terrenys colindants, havent-se d'indicar les alçades de les tanques o murs que limitin la propietat.



## **CAP.II .REGULACIONS ESTÈTIQUES, REQUISITS MÍNIMS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS**

Correspon a aquest capítol la determinació dels mínims qualitius que han de seguir les obres i instal·lacions privades. L'objectiu és que el conjunt del municipi tingui uns òptims nivells de qualitat i d'ornat concordants amb la projecció turística de Salou.

### **Art. 336 Façanes**

Als efectes del que disposen els articles següents, es conceptuaran com a façanes tots els paraments exteriors d'una edificació.

### **Art. 337 Materials emprats**

1. En general, en qualsevol instal·lació o obra executada dins el terme municipal ha de prevaler la utilització de materials que per la seva qualitat no malmetin l'ornat. En conseqüència, no s'admetran xapes antiestètiques (pegaso, uralites...), fustes senzilles (aglomerats...) i altres que per la seva qualitat tècnicament es considerin impropis.

2. No s'admetrà la utilització de colors de façana que per la seva tonalitat resultin discordants amb l'entorn.

3. Les tanques es realitzaran amb material noble i correctament acabades i coronades, per la qual cosa no s'admetran tanques de formigó pintat, de totxana, etc. El projecte d'obres haurà de contenir detalladament les seves característiques, tant a vials com a la resta de llindes.

### **Art. 338 Conjunts residencials o comercials**

1. Aquells conjunts d'edificacions realitzats sota un mateix projecte tècnic, o sota uns mateixos criteris estètics i arquitectònics, com per exemple els grups d'habitatges en filera, les cases aparellades, conjunts comercials, etc... hauran de preservar aquesta unitat.

2. Quan per aplicació de la clau de la zona no s'hagi esgotat l'edificabilitat màxima, per la materialització del sostre restant caldrà tramitar i aprovar prèviament a qualsevol llicència d'obres un projecte d'ordenació del conjunt que fixi la ubicació del sostre no consolidat i justifiqui amb concreció que la proposta manté la unitat arquitectònica. (fig. 53)

3. La materialització del sostre edificable definit a l'apartat anterior haurà de realitzar-se per unitats completes d'edificació.

4. Les reformes en façana hauran de garantir la unitat formal final del conjunt, aquest aspecte haurà de quedar justificat en el projecte.

5. Quan als habitatges de les plantes baixes d'un conjunt residencial s'instal·lin tanques, i altres elements exteriors el model escollit haurà de ser unitari per a tot el conjunt.



6. Aquells conjunts residencials unifamiliars existents en els quals es preveu un canvi de tipologia, en tant no s'executin les determinacions previstes pel Pla no s'admetran canvis d'ús ni obres d'ampliació.

### **Art. 339 Composició de façanes**

1. No s'admetran elements que modifiquin la composició o unitat arquitectònica de la façana i els seus cossos sortints. En conseqüència, les baranes, fusteries exteriors, color de la façana, i altres elements comuns han de ser unitaris.

2. Llevat de la planta baixa, per la modificació de la resta de buits de façana caldrà redactar projecte unitari d'estat final elaborat per tècnic competent i degudament visat pel Col·legi professional. En base a aquest projecte que haurà de contenir l'estat previ i proposta final, s'atorgaran les llicències d'obres pertinents.

Quan en el projecte mencionat es proposin obertures de més d'1 m d'amplada es presentarà, a més, detalls de la solució constructiva emprada i per a l'execució de les obres haurà d'intervenir un facultatiu competent.

### **Art. 340 Terrasses**

Els cossos sortints oberts i semioberts hauran de mantenir-se lliures no admetent-se la col·locació d'elements tècnics com per exemple; calderes; antenes parabòliques; instal·lacions combustibles (butà); etc. ni tampoc s'hi permetrà la ubicació dels rentadors dels habitatges. Amb tot, es permetrà la ubicació de compressors d'aire condicionat sempre i quan es segueixi el que disposa el capítol V d'aquest títol.

### **Art. 341 Accessos als habitatges**

En aquells edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, la tipologia dels quals sigui a base de passadís d'accés als habitatges, es permetrà, amb independència del sostre màxim fixat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el tancament amb elements vidrats dels espais comuns d'accés, es a dir, del passadís i de les escales, amb les següents condicions:

- Caldrà portar projecte tècnic degudament visat, on es grafii ( amb plànols delineats) l'estat previ i la proposta, i en el qual es justifiqui el compliment del Decret d'habitabilitat de la proposta.

### **Art. 342 Rentadors**

En aquells edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que tinguin el rentador a la terrassa de l'edifici, es permetrà el seu tancament amb elements d'alumini i vidre, o bé amb lames, amb independència del sostre màxim fixat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- Caldrà fer una proposta unitària per a tot l'edifici o conjunt residencial.
- Caldrà portar projecte tècnic degudament visat on es grafii ( amb plànols delineats) l'estat previ i la proposta, i el qual justifiqui el compliment del Decret d'habitabilitat de la proposta.





- L'àmbit que es permet tancar és estrictament el del rentador amb una superfície màxima de 4,5 m<sup>2</sup>. Aquest extrem haurà de quedar perfectament clarificat en el plànol de projecte.

#### **Art. 343 Requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars**

1. En les zones d'edificació aïllada als vestíbuls d'accés dels habitatges s'hi ha d'arribar per la planta que tingui la consideració de baixa. En façana, tant a l'interior com a l'exterior, aquests vestíbuls hauran de tenir una amplada lliure mínima de 3m, s'hi podrà inscriure un cercle de diàmetre 3m, i tindran una superfície lliure mínima de 20 m<sup>2</sup>.
2. En les zones d'edificació en alineació de vial, quan la parcel·la tingui una superfície igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, el vestíbul d'accés a l'immoble haurà de seguir les disposicions de l'apartat 1<sup>er</sup>. Quan la superfície sigui menor haurà de tenir una amplada mínima en façana de 2m i s'hi podrà inscriure un cercle de diàmetre 2m.
3. Quan es projectin habitatges en planta baixa l'accés als mateixos s'haurà de realitzar des del vestíbul comunitari. Per a la realització d'accessos des de la via pública a cadascun d'aquests habitatges de planta baixa caldrà l'aportació d'un projecte unitari per tot el conjunt residencial.
4. Tots els habitatges hauran de disposar d'un rentador i d'un espai per estendre la roba no visible des de la via pública, el qual no podrà ubicar-se als cossos sortints (terrasses) o bé proposar solució alternativa. El projecte d'obres caldrà que indiqui expressament la seva ubicació.
5. Les cuines, a més de qualsevol altra peça en la qual es produeixi combustió, gasos o fums, disposaran de conductes independents per a la seva eliminació. Aquests tubs no es podran evacuar ni als celoberts, ni a la façana de l'edifici, ni a altres espais comunitaris, havent de conduir-se verticalment fins la coberta.

#### **Art. 344 Desguàs d'aigües pluvials**

1. La xarxa d'aigües pluvials no podrà empalmar-se amb la d'aigües negres.
2. Les aigües pluvials, tant del terreny com de les cobertes, no podran desguassar a la via pública.
3. Quan el projecte constructiu modifiqui la topografia existent caldrà que justifiqui la solució emprada per no abocar aigües de pluja als solars colindants.

#### **Art. 345 Desguàs d'aigües negres**

Tota edificació, prèvia connexió de les aigües negres a la xarxa de clavegueram públic, haurà de disposar d'un sifó a la sortida del conducte de la finca.

#### **Art. 346 Instal·lacions**

A qualsevol edifici queda prohibit que les canonades de subministrament, muntants i baixants s'instal·lin vistes per les façanes.



### **Art. 347 Instal·lació de xemeneies**

1. Tot local comercial ha de disposar d'una conducció de fums independent fins la coberta de l'edifici. Per la qual cosa tota unitat de local o fracció de 60 m<sup>2</sup> ha de tenir la previsió d'un conducte de diàmetre no inferior a 40 cm mitjançant tub aïllat per tal de poder connectar qualsevol dels locals de l'immoble. Queda totalment prohibida la connexió d'aquests conductes amb les conduccions de ventilació pròpies dels habitatges (shunts).

2. No s'admetrà la instal·lació de xemeneies ni cap mena de conducte que discorri per qualsevol de les façanes de l'edifici.

3. Aquells locals existents, que per raons de l'activitat que desenvolupen a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, precisin sortida de fums i aquesta no pot col·locar-se a l'interior de l'edificació, es permetrà situar-la en façana sempre i quan es compleixin els següents requisits:

- Haurà de discórrer per una façana que no sigui la principal.
- Caldrà que es folri amb obra per tal de dotar-la amb un acabat idèntic al de la façana de l'edifici.
- Per a l'obtenció de la llicència haurà de justificar l'autorització que l'activitat es trobava en funcionament a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- Si en el mateix edifici hi ha varis locals amb iguals condicions caldrà preveure una solució unitària per tal de centralitzar l'indret de recorregut de les xemeneies.
- No es permetrà la instal·lació de noves xemeneies en façana per a nous usos.
- Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà portar croquis delineat a escala adient de la solució emprada, i estat final de la façana per la qual discorre.
- Si discorren per celobert o pati de ventilació hauran de ser d'acer inoxidable polit o folrades amb obra.

4. Els fums i bafs produïts per les barbacoes o llars de foc dels habitatges hauran de disposar de conducció fins a la coberta.

### **Art. 348 Condicions de les xemeneies**

1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior per les façanes i els patis de tota mena si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions pròximes i la distància entre elles que es fixen en els següents punts.

2. Els conductes de fums es classifiquen en tres categories:

- a) Categoria A. Correspon a xemeneies, estufes i cuines d'ús domèstic individual i a calderes per a un sol habitatge.
- b) Categoria B. Els pertanyents a cuines i estufes d'ús col·lectiu.
- c) Categoria C. Correspon a les calderes de calefacció central col·lectiva.

3. Tot conducte haurà de sortir verticalment pel terrat i la seva sortida de fums s'haurà d'eleva sobre la coberta de l'edifici segons les següents mesures: (fig. 54)



- a) Categoria A. La mencionada elevació serà al menys de 2m. Si la seva distància fos menor de dos metres d'una altra construcció habitable, pròpia o aliena, la dita elevació haurà llavors, de comptar-se sobre la coberta de la construcció de referència. Si la xemeneia tingués la sortida a un pati central d'illa s'assemblarà, a aquest efecte, a les de la categoria B.
- b) Categoria B. L'elevació mínima serà de 2,5 m. A més, quan existeixin construccions pròximes, pròpies o alienes, habitables, aquestes sortides de fums hauran de quedar per damunt d'un gàlib pla, format per una recta vertical sobre la cara externa de la paret de l'expressada construcció de 2,5 m d'alçada sobre la coberta d'aquesta última en aquell punt; una recta horitzontal de 2,5 m de longitud, en direcció fins la xemeneia a partir de l'extrem superior de la primera, i per últim, un altre recta descendent des del final de l'anterior, amb pendent d'1 de base per 2 d'alçada.
- c) Categoria C. Per aquests conductes regiran les condicions exigibles per les xemeneies industrials, d'acord amb les ordenances d'instal·lacions industrials.

4. De produir-se variació a les alçades, distàncies o categories fixades a l'article anterior, fos qui fos qui les realitzés, sempre que la mateixa s'efectuï amb la deguda autorització municipal, el propietari de qualsevol conducte de fums amb sortida a l'exterior vindrà obligat a modificar-lo cara a temperar-lo a la nova situació de fet que es produeixi.

#### **Art. 349 Instal·lació d'ascensors**

1. Els edificis amb més de 20 anys d'antiguitat (a comptar des de l'aprovació inicial d'aquesta Revisió) que no disposin d'ascensor, podran ser rehabilitats i se'ls podrà dotar d'ascensor. La ubicació del mateix respectarà, sempre que sigui possible, les zones de reculada mínimes de la subzona on se situï. Únicament s'admetran ascensors hidràulics o aquells que no precisin cambra de maquinària en coberta.

2. La sol·licitud de llicència d'obres haurà de venir acompanyada per projecte redactat per tècnic competent en el qual es detalli amb tota exactitud les obres que es demanen, i on es concreti el detall de la ubicació de l'ascensor envers l'edifici, la parcel·la, elements comuns, etc.

#### **Art.350 Ordenances**

Es podran redactar ordenances municipals, conforme al que disposa l'art. 69 de la LRU, per a la regulació ambiental dins l'àmbit municipal que tinguin per objecte la protecció del medi ambient, referent a les dotacions de les edificacions es podran redactar les següents:

- 1. Ordenança de sistemes de captació i utilització de l'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària als edificis i construccions.
- 2. Ordenança per a l'estalvi de l'aigua.



## **CAP.III REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS HOTELERS**

### **Art. 351 Àmbit d'aplicació**

Correspon l'aplicació d'aquestes Normes als edificis l'activitat dels quals és l'allotjament temporal de transeünts, com hotels, apart-hotels, hostals, pensions i, en general, els del ram d'hosteleria, sent d'aplicació preferent a la de la normativa de la zona en se situen.

### **Art. 352 Tipus d'ordenació**

En general, serà el d'edificació aïllada llevat d'aquells establiments situats al casc antic dins la zona qualificada amb la clau 10, on aleshores la tipologia serà en edificació alineada a vial.

### **Art. 353 Condicions de la parcel·la**

La parcel·la mínima vindrà fixada per a cada subzona o clau.

### **Art. 354 Condicions de l'edificació**

#### Alçada i núm. de plantes

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació vindrà regulada per la zona on se situa l'edifici, havent de respectar-se conjuntament els dos paràmetres; alçada màxima i nombre màxim de plantes.
2. L'alçada màxima de la planta baixa podrà arribar a 7m, amb les limitacions imposades en el punt anterior.

#### Ocupació

3. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35 %. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant guarderies infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50 %.
4. L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40 % situada preferentment sota la projecció de l'edifici.

#### Característiques de l'edificació

5. La llargada i envoltent màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera, i serà de 70 m amb una amplada no superior a 30 m. La suma dels envoltents de les façanes no podrà ser major de 200 m.
6. Quan a una única parcel·la pertanyent a la mateixa explotació s'hi vulgui realitzar més d'un edifici es permetrà la unió a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbul o pas. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.



En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.

Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permetrà que a nivell de planta coberta els nuclis d'accesos centrals se situïn en façana.

7. Les separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la es fixa en 12 m .

8. Les separacions de l'edificació respecte els llinars es determina en funció de la subzona o clau de la parcel·la.

### Plantes

9. La planta soterrani no serà computable a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers:

Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuines, magatzems, instal·lacions i aparcaments.

Per sota de la primera planta soterrani únicament es permet ubicar les instal·lacions, magatzems i els aparcaments.

10. La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions de pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.

11. Als hotels construïts amb un planejament anterior es permetrà la transformació de la planta soterrani per a destinar-la als usos abans mencionats, sempre i quan no es mermi el nombre de places d'aparcament atorgats conforme a la llicència d'obres o als mínims fixats al punt 21 d'aquest article. En cap cas, l'alliberament d'aquests espais suposarà l'increment del nombre de places hoteleres que caldrà mantenir.

12. El vestíbul d'accés dels establiments hotelers no podrà situar-se en planta soterrani.

### Requisits tècnics

13. La categoria mínima de qualsevol establiment hotelier dins el terme municipal haurà de ser de 3 \* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable, llevat de les pensions que hauran de tenir la màxima categoria regulada per aquesta modalitat.

14. Els establiments hotelers, en totes les seves modalitats, hauran de desenvolupar-se en parcel·les i edificacions d'ús exclusiu, conseqüentment no es permetrà destinar una mateixa finca o edifici als usos hotelier i d'habitatge.

15. La densitat màxima d'habitacions es fixa per als hotels i apart-hotels situats en sòl urbà en 50 m<sup>2</sup> de sostre net / hab. Els hotels existents amb un ratio superior al fixat tindran la consideració de disconformes.



En el sòl urbanitzable els plans parcials hotelers hauran de determinar la densitat màxima de cada sector.

Als efectes del còmput de la densitat màxima, els apartaments d'aparthotel tenen la consideració d'habitació.

En el còmput de la densitat màxima s'inclouen totes els dormitoris inclosos els de personal.

#### Espais lliures

16. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats, art. 329 i ss.

17. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

#### Elements auxiliars

18. En els espais no ocupats per l'edificació es podran realitzar construccions de fusta destinades a guarderia infantil amb una superfície màxima total 30 m<sup>2</sup> inclòs el porxo i una separació mínima de 3 m respecte les llindes. Per a la resta serà d'aplicació l'art. 153.

19. S'admetrà la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelier sempre i quan se separin un mínim de 3 m respecte les llindes.

20. Es permetrà la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants de la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:

- a) La construcció haurà de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc...
- b) L'alçada màxima serà de 7 m. i l'amplada màxima haurà de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.
- c) El vol no podrà envair la via pública.
- d) Tindran els laterals i el frontal totalment descoberts, i la coberta no podrà ser utilitzada per a cap mena d'ús.
- e) S'hi podrà incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.

#### Serveis mínims

21. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i apartaments de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

El 40 % de les places d'aparcament obligat adscrit a l'ús hotelier es podran eximir sempre i quan es garanteixin, en la forma que reglamentàriament es determini, o es facin efectives en places d'aparcaments públics.



22. Caldrà fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui accessible des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m<sup>2</sup>/ 100 places d'allotjament, i haurà de disposar refrigeració i estar dotada de bonera.

### 23. Condicions d'ús

Ús principal:

Turístic-Hoteler en edifici exclusiu

Usos complementaris:

Restauració.....	Totes les plantes
Bar.....	Totes les plantes
Activitats musicals .....	Totes les plantes
Esportiu .....	Totes les plantes
Comercial .....	P baixa
Oficines.....	Totes les plantes
Magatzem .....	P baixa, P soterrani
Aparcament.....	P baixa, P soterrani



## **CAP.IV. REGULACIÓ DELS LOCALS I ACTIVITATS**

### **Art. 355 Objecte**

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència.

Pel que fa als equipaments comercials s'estarà al que disposa la llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'equipaments PTSEC, 2001-2004.

### **Art. 356 Àmbit d'aplicació**

A efectes d'aquesta norma s'entendrà com a local el lloc o la part integrant d'un edifici destinat a activitats comercials, dotacionals i de pública concurrència.

### **Art. 357 Condicions mínimes**

1. L'alçada lliure mitja dels locals es fixa en 2,50 m. Amb tot els locals situats en edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla es seguirà el següent criteri:

	ESPAI DESTINAT AL PÚBLIC	ESPAI DESTINAT A ÚS PRIVAT
CRITERI GENERAL	Alçada mitjana: 2,50 m Alçada mínima: 2,30 m	Alçada mitjana: 2,30 m Alçada mínima: 2,10 m
LOCALS EXISTENTS DE SUP. MENOR DE 150 m <sup>2</sup>	Alçada mitjana: 2,30 m Alçada mínima: 2,10 m	Alçada mitjana: 2,20 m Alçada mínima: 2,10 m
LOCALS EXISTENTS DE SUP. MENOR DE 50 m <sup>2</sup>	Alçada mitjana: 2,20 m Alçada mínima: 2,10 m	Alçada mitjana: 2,20 m Alçada mínima: 2,10 m
LOCALS EXISTENTS DE SUP. MENOR DE 25 m <sup>2</sup>	Alçada mínima: 2,00 m	Alçada mínima: 2,00 m

2. La superfície útil mínima de qualsevol local es fixa en 10 m<sup>2</sup>. Haurà de destinar-se un mínim del 50 % de la superfície a zona de públic (no inclou cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només seran computables les zones de l'establiment situades sota la projecció de l'edifici, en conseqüència, a efectes de la superfície mínima no es podran considerar les zones exteriors, terrasses o tancaments.

3. No s'admetran segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les senyalades a l'apartat anterior.

4. Tots els locals que degut a l'activitat que vulguin desenvolupar precisin sortida de fums hauran de poder connectar a sortida de fums independent, conforme el que especifica l'art.347. El projecte d'activitat haurà de concretar el recorregut i característiques de la conducció.

5. Aquells locals que tanquin la terrassa conforme a l'ordenança específica, l'aforament (a efectes dels mínims exigibles) serà el de l'antic local més el del tancament.

6. Els establiments comercials col·lectius de nova construcció estaran dotats d'una cambra higiènica adaptada per a minusvàlids amb ventilació natural o forçada la qual





no podrà tenir comunicació directa amb el local de venda i estarà composta al menys per un lavabo i un inodor.

7. Quant s'exigeixi una cambra higiènica per un local individual, l'inodor no podrà tenir comunicació directa amb la resta del local llevat del magatzem, havent de disposar d'un vestíbul previ tancat. A l'espai on se situï l'inodor s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre 90 cm, en aquest espai solament s'hi admetrà l'inodor, no admetent-se cap altre element, ni tampoc el recorregut d'obertura de la porta.

8. Tots els locals comercials de nova construcció o objecte de reforma han de fer les previsions necessàries per a la ubicació dels aparells de climatització.

9. Aquelles activitats que precisin magatzem, aquest haurà de situar-se en el propi local o annex, però en cap cas es podrà ubicar a ; la zona de reculada; a la terrassa o sota el tendal; o per transformació de places d'aparcament en magatzem. Quan el magatzem sigui independent del local s'haurà de tramitar la llicència conjuntament al local i el conjunt s'entendrà com una unitat.

10. A les terrasses privatives dels locals comercials s'hi podran instal·lar els tendals regulats a la normativa específica.

11. Les activitats que es desenvolupin a la terrassa d'un local han de ser les mateixes que les que s'exerceixen al seu interior, havent de tramitar-se totes elles a nom d'un mateix titular.

12. Quan les plantes superiors es destinin a habitatge, o l'edifici no sigui d'ús exclusiu comercial, els locals hauran de ser independents de la resta de l'edifici, l'accés directe des de la via pública, i hauran de constituir un sector d'incendi independent de l'edifici.

13. Es podran redactar ordenances municipals que completin les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Art. 358 Activitats musicals**

S'admeten les activitats musicals contemplades al "D.239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics" dins l'àmbit comprès entre l'Avda Andorra, Aut. Tarragona, C/ Pompeu Fabra, C/ Vendrell i C/ Torremolinos de la zona del casc de Salou, i dins la zona d'ús comercial situada al C/ Punta del Cavall davant l'hotel Cap Salou segons la delimitació del plànol annex i sempre que les subzones definides al títol IV ho admeten.

#### **Art. 359 Bars**

Als efectes d'aquestes normes té la consideració de bar aquella activitat que té per objecte la venda de begudes per a ser consumides a l'establiment acompanyades o no de tapes i entrepans, podent tenir música ambiental amb un màxim de 55 dB(A).



### **Art. 360 Bars musicals**

1. Tenen la consideració de bar-musical aquells locals que disposen de servei de bar amb ambientació musical per mitjans mecànics, segons determina l'art. 11.a del Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

#### 2. Requisits mínims.

- a) Per a poder exercir aquesta activitat la superfície mínima del local i tancament serà de 100 m<sup>2</sup> , amb tot el local no podrà ser menor de 40 m<sup>2</sup> .
- b) L'alçada mínima vindrà determinada pel Reglament d'espectacles. Quan degut a les característiques del local no es puguí complir, s'admetrà una alçada de 2,50 m sempre que es compleixin les condicions de ventilació i insonorització que determina el Reglament.
- c) Els nivells a l'interior tindran que respectar els valors d'immissió interior en els habitatges propers, previstos en la normativa específica, nivell que es garantirà col·locant al sistema musical un limitador de potència.
- d) Els establiments han de tenir tots els seus paraments (tant els del local com els dels tancaments de terrassa) i el sostre aïllats acústicament.
- e) En els establiments situats sobre forjat cal habilitar necessàriament un sòl flotant contra els sorolls d'impacte i transmissió de vibracions.
- f) Tos els accessos dels bars musicals han de formar una barrera al so mitjançant vestíbuls amb portes aïllades acústicament i amb una separació entre elles de 0,50 m. mesurats entre el cantell de la porta interior oberta i el pla de la porta exterior. Les sortides d'emergència no cal que formin vestíbul sota la condició que la seva atenuació acústica sigui igual al tancament al qual pertany.
- g) Aquest tipus d'activitat hauran de tramitar la llicència d'acord amb el previst a la Llei 3/1998, de 27 de febrer de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental, i li correspon la classificació de llicència ambiental II.2, codi 12.28.a del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desenvolupament de l'anterior. En el tràmit segons els articles 58-59-60-61 i 66 hauran d'adjuntar, a la sol·licitud de la llicència, un estudi acústic que faci referència a tos i cadascun dels focus emissors i una avaluació de les mesures adoptades per garantir que no es trametan a l'exterior, en les condicions més desfavorables, uns valors d'immissió superiors als fixats a l'Ordenança Municipal de Sorolls.

#### 3. Definició del projecte acústic que s'haurà de presentar:

- a) Croquis en Planta i Secció de situació del local respecte els habitatges veïns, dibuixant els soterranis si n'hi ha.
- b) Definició del tipus d'activitat.
- c) Horari concret de funcionament.
- d) Descripció detallada dels focus sonors i/o vibratoris.
- e) Relació detallada de marca i model de tos els elements que componen les cadenes d'àudio i vídeo, havent de grafiar la seva situació concreta.
- f) Condicions d'Aïllament:



- Croquis en planta i secció de la situació del local respecte els habitatges veïns i el soterrani, si s'escau.
- Plànols dels elements que configuren l'aïllament acústic, amb detalls a escala 1:10 dels materials, especificant-ne gruixos, juntures, acoblaments elàstics, dobles parets i dobles sostres, etc.
- Plànol en planta i secció de la ubicació de la solució constructiva anterior.
- Detall de solució de ponts acústics entre sòl, murs, pilars, estructura i sostres, etc.
- Justificació analítica de l'aïllament acústic brut necessari per tal que les emissions a l'exterior, i als habitatges i locals veïns no superin els nivells d'immissió establerts a l'Ordenança Municipal de Sorolls.
- Determinació del nivell d'emissió exterior i immissió als veïns.
- Mesures correctores per corregir sorolls d'impacte.
- Mesures correctores per corregir els sorolls i vibracions en les instal·lacions complementàries de maquinària, tot detallant característiques dels silenciadors, amortidors, etc.
- Un cop finalitzades les instal·lacions, cal acreditar, mitjançant certificació emesa per un tècnic competent, els nivells acústics, conforme a l'apartat 7è i Ordenança Municipal de Sorolls. En la certificació cal concretar els punts d'amidament i els seus valors.

### **Art. 361 Discoteques**

1. És aquella activitat musical destinada a oferir música que disposa de servei de bar i d'un lloc idoni per ballar.

#### 2. Requisits mínims

- a) L'alçada lliure mínima vindrà determinada pel Reglament d'espectacles.
- b) Els nivells a l'interior seran els màxims que admeti la sala sempre i quan es respectin els valors d'immissió interior en els habitatges propers (previstos en l'ordenança municipal de sorolls), nivell que es garantirà si la discoteca se situa en un edifici d'habitatges, mitjançant la col·locació al sistema musical d'un limitador de potència.
- c) Els establiments han de tenir tots els seus paraments i el sostre aïllats acústicament.
- d) Quan disposin de terrassa exterior en aquesta no s'admet l'ús de discoteca i, en conseqüència, no s'hi permet la instal·lació d'elements de producció sonora.
- e) L'establert al punt anterior s'entén exceptuat per aquells edificis que tinguin ús exclusiu de discoteca, a la terrassa dels quals es permetrà aquest ús i, per tant, la instal·lació d'elements musicals, sempre i quan s'adoptin aquelles mesures d'insonorització que permetin complir amb el previst a l'apartat b).
- f) Quan els locals tinguin instal·lat un tancament a la terrassa exterior, els paraments d'aquest tancament s'hauran de realitzar amb vidre acústic i el sostre del tendal haurà d'aïllar-se acústicament.
- g) Aquests locals hauran de tenir un sistema de doble porta en el seu accessos. La separació entre les dues portes ha de ser suficient per tal de garantir, en tot moment, que una de les dues resti tancada. Aquesta doble porta ha de disposar d'un mecanisme de tancament automàtic.
- h) La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una plaça per cada 4 persones d'aforament de l'activitat.



### **Art. 362 Altres activitats**

Les activitats d'oci, espectacles i recreatives que disposen d'equip de música o que facin activitats musicals estan sotmeses a les peculiaritats següents:

- a) Els serveis tècnics municipals han de comprovar l'efectivitat de les mesures d'aïllament en base a un disc CD patró que es constitueix com a referència de totes les activitats.
- b) La certificació a emetre per tècnic competent s'ha de basar en aquest disc patró i serà contrastada en la visita de control inicial de la llicència ambiental que determina l'art. 43 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer.

### **Art. 362.bis Establiments comercials**

1. D'acord amb els articles 2 i 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, "són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu".

- a) Establiment comercial col·lectiu, Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.
- b) Grans i mitjans establiments comercials, Els tipus d'establiments comercials que s'han de tenir en compte en el municipi són els següents:
  - Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 1.300 m<sup>2</sup>.
  - Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m<sup>2</sup>. Si es dóna el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
  - Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m<sup>2</sup>.

2. El creixement de l'oferta comercial en format de mitjans i grans establiments comercials, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina el PTSEC 2001-2004.

3. Conforme a allò que determina l'art. 9.4 del PTSEC no s'amortitzaran implantacions comercials subjectes al PTSEC en sòl no urbanitzable.



## **CAP. V REGULACIÓ DELS SISTEMES DE CLIMATITZACIÓ**

L'increment dels nivells de confort a les edificacions comporten, actualment, la instal·lació de sistemes de climatització (fred i calor) que cal regular per tal d'evitar les molèsties i falta de decoro causades per l'efecte additiu de gran nombre d'aparells instal·lats a les façanes dels edificis.

### **Art. 363 Àmbit d'aplicació**

Totes aquelles instal·lacions destinades a la climatització dels immobles (amb independència de la font energètica emprada).

### **Art. 364 Climatització dels edificis de nova construcció**

1. Els edificis d'habitatges de nova construcció hauran d'incorporar la preinstal·lació de climatització a tots els habitatges, com a mínim per a la sala i un dormitori.
2. S'haurà de preveure una galeria de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici. Per aquesta galeria discorreran les conduccions corresponents a les instal·lacions dels locals comercials i, en el seu cas, les dels habitatges. Les unitats exteriors es podran col·locar a la planta coberta sobre una base de suports antivibrants, i no seran visibles des de la via pública.
3. En els edificis d'ús exclusiu, com els establiments hotelers, cal preveure necessàriament la climatització. La instal·lació haurà de ser preferentment del tipus centralitzat. Quant l'emplaçament de la maquinària se situï a la planta coberta aquesta haurà de respectar una reculada mínima de 3m respecte el pla de façana.
4. A més de l'indicat en els punts precedents, caldrà respectar en tot moment les condicions fixades a l'art. 365.

### **Art. 365 Climatització dels edificis existents**

1. Per tal d'evitar la consegüent degradació estètica dels edificis no es permetrà la visualització dels compressors de la maquinària. Aquests es podran d'instal·lar :
  - preferentment en la planta coberta ( quan aquesta sigui plana).
  - a l'interior del local o habitatge integrat en forat arquitectònic (sense que produeixi relleu a la façana) i ventilant a l'exterior mitjançant reixa deflactora.
  - a les terrasses de les plantes pis (cossos sortints oberts) havent-se de situar necessàriament sobre el terra i darrera la barana, no podent sobrepassar l'alçada d'aquesta.
2. En els edificis d'ús exclusiu, com els establiments hotelers, la instal·lació haurà de ser preferentment del tipus centralitzat i la maquinària podrà emplaçar-se a la planta coberta, reculada un mínim de 3m respecte el pla de façana.
3. Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima de 2 m. referida al pla de la vorera. Els buits que s'obrin pel llançament del baf hauran de



quedar ocults i protegits per elements durables (reixes deflactores) i de concordança amb la resta de façana.

4. Els compressors no es podran instal·lar en els aparcaments de planta soterrani dels edificis ni a les zones no ocupades per l'edificació, excepte que existeixi un tancament dels regulats per l'ordenança de tendals.

5. En cap cas s'admetrà la instal·lació d'unitats condensadores vistes, damunt tendal o incomplint els punts precedents.

6. Caldrà complir en tot moment les ordenances vigents en matèria de sorolls i vibracions.

### **Art. 366 Climatització dels locals**

1. Els locals de primera activitat, situats en edificis existents, hauran de preveure en el projecte a tràmit l'emplaçament de les condensadores, que s'hauran de situar a l'interior del local.

2. En els locals comercials existents les condensadores s'han de situar a l'interior del local. Quan utilitzin la primera planta es col·locaran preferentment dins l'edificació, en el cas d'ubicar-se a la terrassa s'hauran d'adaptar a les condicions de l'apartat 1 de l'article precedent.

3. Els locals que vulguin instal·lar algun dels tendals descrits a l'annex hauran de justificar gràficament la solució a emprar per a la instal·lació d'aparells de climatització, les obres hauran de contenir les previsions d'espai i ubicació necessàries que permeti una posterior instal·lació, i documentar la viabilitat de la solució.

4. La remodelació d'un local comportarà l'adequament a la present normativa dels aparells de climatització existents si n'hi hagués. Si el local no disposa de climatització aleshores caldrà justificar-ne gràficament la previsió i les obres a realitzar preveuran l'espai i ubicació necessàries que permetin una posterior instal·lació.

5. Quan el local disposi de tancament es permetrà la instal·lació a l'interior del tendal de les unitats condensadores, les quals hauran de tenir la sortida de l'aire a nivell del parament frontal a la via pública. Excepcionalment, es permetrà la sortida d'aire a espais comunitaris quan aquests espais siguin oberts i no produeixin un impacte directe i notable a tercers.