

ros radicados dentro del ámbito territorial de Cataluña.

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años desde la fecha del último traslado del animal.

Organismo: Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca.

Documentación propia de la Administración local catalana

Código 485

Documento: expedientes sancionadores en materia de mercados municipales.

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años.

Organismo: ayuntamientos.

Código 486

Documento: expedientes de reintegro de presupuesto corriente.

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años.

Organismo: ayuntamientos.

Código 487

Documento: expedientes sancionadores por infracciones tributarias.

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años.

Organismo: ayuntamientos.

Código 488

Documento: Registros de solicitudes de viviendas de promoción pública.

Resolución: conservación permanente.

Organismo: ayuntamientos.

Documentación propia de las universidades catalanas

Código 489

Documento: expedientes de traslado de expediente académico a otra universidad.

Resolución: destrucción total del expediente en un plazo de tres años y la conservación permanente del oficio de envío del certificado oficial y del comprobante bancario de las tasas del traslado.

Organismo: universidades.

Código 490

Documento: expedientes de programas de intercambios y de movilidad de estudiantes

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años

Organismo: universidades.

Código 491

Documento: expedientes de programas de cooperación educativa

Resolución: destrucción total en un plazo de tres años desde la finalización del curso académico. Conservación permanente del convenio.

Organismo: universidades.

Código 492

Documento: expedientes de gestión contable de programas de cooperación educativa

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años. Conservación de los documentos de cierre económico por curso y año natural.

Organismo: universidades.

Código 493

Documento: expedientes de liquidación de tasas académicas y administrativas

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años.

Organismo: universidades.

Código 494

Documento: expedientes de creación y autorización de nuevos estudios (homologados y estudios propios).

Resolución: conservación permanente.

Organismo: universidades.

Código 495

Documento: expedientes de nombramiento e investidura de doctores *honoris causa*.

Resolución: conservación permanente.

Organismo: universidades.

Código 496

Documento: expedientes de becas de colaboración convocadas en trabajos de investigación por el Ministerio de Educación y Cultura.

Resolución: conservación permanente.

Organismo: universidades.

Código 497

Documento: expedientes de los cursos para la obtención del Certificado de Aptitud Pedagógica (CAP).

Resolución: conservación permanente de las listas de alumnos matriculados, resoluciones de convalidaciones, relaciones de profesorado y horarios de clase, documentos de gestión y asignación de centros de prácticas y de las actas parciales y globales. Eliminación del resto de documentación en un plazo de dos años.

Organismo: universidades.

Código 498

Documento: expedientes de concurso para la provisión y contratación de plazas de personal académico asociado.

Resolución: conservación permanente de la convocatoria de plazas de personal académico asociado, la resolución de las bases de la convocatoria, la publicación de la convocatoria, las actas del concurso y la renuncia del candidato. Destrucción total del resto de documentación en un plazo de cinco años.

Organismo: universidades.

Código 499

Documento: Expediente de concurso para la provisión de plazas de los cuerpos docentes universitarios.

Resolución: conservación permanente de esta serie documental y de la documentación académica de los candidatos. Destrucción total de la documentación de tramitación administrativa en un plazo de 5 años.

Organismo: universidades.

ANEXO 2

Código 22

Documento: expedientes de inspección tributaria.

Resolución: destrucción total en un plazo de cinco años.

Organismo: ayuntamientos.

(03.322.093)



DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

EDICTO

de 5 de diciembre de 2003, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona referente al municipio de Salou.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona, en la sesión de 1 de octubre de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp. 2001/000654/T

Plan de ordenación urbanística municipal (revisión del Plan general de ordenación urbana), en el término municipal de Salou

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, esta Comisión acuerda:

—1 Aprobar definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal (revisión del Plan general de ordenación urbana), de Salou, promovido y enviado por el Ayuntamiento, incorporando de oficio la prescripción siguiente:

1.1 Se califican con la clave (12C3) todas las otras edificaciones incluidas en el PEOP vigente.

1.2 Se mantiene la amplitud de la franja de protección que determina el Plan general vigente en el tramo de la playa larga, para preservarla en las mismas condiciones que exigía el PEOP.

1.3 Se grafian tanto en los planos de clasificación del suelo como en las de ordenación las líneas de protección de la autovía de Salou-Tarragona y del vial del Cavet.

1.4 Recordar que se deben aportar las cesiones del ámbito del PAUCS 20 con anterioridad a la publicación del POUM, en caso contrario se mantendrá la cualificación del planeamiento vigente.

—2 Publicar este acuerdo i, si es necesario, las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC al efecto de su ejecutividad inmediata, tal como indica el artículo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de dicha Ley, en los locales de la Comisión de Urbanismo de Tarragona, calle Anselm Clavé, 1, Casa Gasset.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

Tarragona, 5 de diciembre de 2003

M. TERESA MANTÉ I PRATS
Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona

ANEXO

Normas urbanísticas del Plan de ordenación urbanística municipal (revisión del Plan general de ordenación urbana), de Salou

TÍTULO I*Disposiciones generales***CAPÍTULO I***Definición, contenido y vigencia del plan***Artículo 1***Ámbito territorial y objeto del Plan de Ordenación Urbanística Municipal*

El presente Plan de ordenación urbanística municipal constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Salou, de conformidad con aquello que dispone la actual legislación urbanística.

Artículo 2*Naturaleza*

Este texto del Plan de ordenación urbanística municipal es el resultado de la Revisión del Plan General aprobado definitivamente el 8 de abril de 1992 que revisaba a la vez el Plan General de Vila-seca y Salou aprobado el 14 de diciembre de 1976.

Artículo 3*Marco legal*

Este Plan de ordenación urbanística municipal está redactado de acuerdo con:

La ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. (DOGC 3.600, 21.3.2001)

Los Reglamentos de Planeamiento, gestión y disciplina urbanística aprobados, respectivamente, por los Reales decretos 2159/1978, 3288/1978 y 2187/1978.

El Reglamento de la Ley sobre protección de la legalidad urbanística, y el de la Ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico a Cataluña, aprobados respectivamente por los Decretos 308/1982 y 146/1984.

La ley 6/98, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones

Real Decreto 4/2000, de 23 de junio de 2000, "medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes"

2. Cualquier referencia a la legislación urbanística vigente, tiene que entenderse que se refiere a los anteriores textos y sus desarrollos.

3. El Plan, es público, ejecutivo y obligatorio. Sus determinaciones tienen carácter prioritario sobre cualquier disposición municipal que regule el uso y disposición del territorio y su interpretación no podrá contradecir, en ningún caso, la legislación urbanística vigente.

4. Las abreviaturas utilizadas en estas Normas referidas a los textos legales mencionados son las siguientes:

Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo. (DOGC 3.600, 21.3.2001) (LIU)

Reglamento de planeamiento. Real decreto 2159/1978, de 23 de junio por el cual se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana (publicado en el BOE 221 de 15.9.78 y 222 de 16.9.78) (RP)

Reglamento de gestión. Real decreto 2288/1978, de 25 de agosto por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (publicado en el BOE 27 de 31.7.79 y 28 de 1.2.79) (RG)

Reglamento de disciplina urbanística. Real decreto 2187/1978, de 23 de junio (publicado en el BOE 223 de 18.9.78) (RD)

Reglamento de Protección de la legalidad urbanística D 308/1982 (publicado en el DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)

Reglamento de la Ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña.

Decreto 146/1984, de 10 de abril (publicado en el DOGC núm. 557 de 3.7.85) (RM)

Ley 6/98, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones (publicado en el BOE 89, 14.04.98) (LS)

Artículo 4*Contenido e interpretación*

Este Plan de ordenación urbanística municipal está integrado de acuerdo con el artículo 59 de la LU y por los siguientes documentos:

Memoria y estudios complementarios.

Planos de información y de ordenación urbanística del territorio y del trazado de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de gas y de energía eléctrica, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los otros servicios establecidos al plan.

Normas urbanísticas.

Catálogo de bienes a proteger.

Agenda y evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar.

Documentación medioambiental.

2. Las presentes Normas, junto con los planos de ordenación, constituyen el cuerpo normativo específico en materia urbanística del municipio de Salou y prevalecen sobre los restantes documentos del Plan. En lo no previsto por las Normas, se acudirá a la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable en cada caso.

3. Los documentos de este Plan de ordenación urbanística municipal se interpretarán siempre atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En casos de contradicción entre documentos o de imprecisión prevalecerá siempre la interpretación más favorable en la menor edificabilidad y mayor dotación de equipamientos públicos. Con todo se estará en lo que dispone el artículo 10 LU.

Artículo 5*Vigencia*

Este Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña, tendrá vigencia indefinida y es susceptible de suspensión, modificación y revisión (Artículo 92 LU).

Artículo 6*Modificación y revisión del Plan de Ordenación Urbanística Municipal*

1. La alteración del contenido del Plan se hará a través de su revisión o con la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen, siguiendo el mismo procedimiento establecido para su formulación.

2. Serán circunstancias que justificarán la revisión de este Plan de ordenación urbanística municipal las siguientes:

El transcurso de 8 años desde la fecha de aprobación definitiva.

La alteración de la estructura general y orgánica del territorio.

Cuando lo determinen disposiciones urbanísticas de rango superior.

Cuando se haya consolidado el 50% del sol urbanizable delimitado previsto.

Cuando se haya agotado cualquiera de los suelos previstos para el desarrollo del Plan, tanto de tipo turístico como de vivienda permanente.

Circunstancias sobrevenidas que comportaran la necesidad de clasificación de un suelo concreto no previsto en el Planeamiento actual.

Que no se hiciera efectivo el traslado del FFCC o que éste comportara otra infraestructura que impidiera la permeabilidad del tejido urbano.

Alteración sustancial de las premisas básicas de los objetivos y criterios contenidos en el Planeamiento, y que justifiquen sobradamente la puesta en crisis del Planeamiento.

3. En cualquier momento podrán modificarse los diferentes elementos y determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal. El alcance del proyecto de modificación deberá ser coherente con lo que se prevé en el artículo 93 de la LU.

4. Si la modificación altera la disposición o dimensiones reservadas para el Sistema de espacios libres de parques públicos y zonas verdes o de las zonas deportivas y de recreo, esta se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 95 de la LU.

Artículo 7*Regulación del programa de actuación urbanística municipal*

Si procede, el Ayuntamiento redactará el PAUM de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 y 61 de la LU.

CAPÍTULO II*Desarrollo del plan***Artículo 8***Iniciativa y Competencias*

1. El desarrollo de este Plan de ordenación urbanística municipal corresponde al Ayuntamiento. Sin embargo, los particulares pueden proponer y realizar la redacción de los instrumentos de planeamiento derivados de las competencias que establecen la Legislación urbanística vigente y este Plan.

2. Corresponde a los diferentes departamentos de la Generalidad de Cataluña, órganos de la Administración del Estado, Diputación Provincial u otros órganos de administración local supramunicipal que puedan crearse, el desarrollo de las actuaciones de su competencia, para la progresiva ejecución de las determinaciones del Plan.

Artículo 9*Desarrollo del Plan en el suelo urbano*

El desarrollo de las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal en suelo urbano se realizará, generalmente por gestión directa o, cuando sea necesario, de acuerdo con el artículo 112 de la LU mediante polígonos de actuación urbanística, cuya delimitación viene fijada en los planos de ordenación. Sin embargo la división poligonal no contenida en el plan y la modificación de esta división poligonal se tramitará de acuerdo con el procedimiento regulado por el artículo 113 de la LU.

Artículo 10*Desarrollo del Plan de Ordenación Urbanística Municipal en Suelo no urbanizable*

Las determinaciones del Plan que regulan el Suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes especiales urbanísticos que tengan por objeto la protección del paisaje y de las vías de

comunicación, espacios forestales, mejora de los ámbitos rurales, implantación de campings y de establecimientos de turismo rural, y por otros objetivos del ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 11

Desarrollo del Plan en Suelo urbanizable

1. En Suelo urbanizable delimitado el Plan de ordenación urbanística se despliega necesariamente por medio de Planes parciales urbanísticos (Artículo 58.6 LU). Su ámbito territorial tendrá que corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados por este Plan en los planos de ordenación.

2. En el Suelo urbanizable no delimitado por el Plan de ordenación urbanística hay que redactar necesariamente un Plan parcial de delimitación.

3. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado pueden constituir un único polígono o subdividirse en dos o más polígonos. Si un sector de planeamiento urbanístico se desarrolla mediante más de un polígono de actuación, el sistema de actuación, o bien la modalidad del sistema de reparcelación, puede ser diferente para cada uno de los polígonos conforme lo que dispone el artículo 112 LU.

Artículo 12

Desarrollo del Plan de Ordenación Urbanística Municipal con respecto a los sistemas urbanísticos

El desarrollo de las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal sobre Sistemas urbanísticos si son comprendidos en ámbitos de actuación urbanística sometidos al sistema de reparcelación, pasan a titularidad pública mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 150 de la LU. Sin embargo, podrán formularse planes especiales urbanísticos para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la LU los sistemas urbanísticos que configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano son:

- Sistema urbanístico de comunicaciones
- Sistema urbanístico de espacios libres públicos
- Sistema urbanístico de equipamientos comunitarios

Artículo 13

Planeamiento derivado

1. Con el objeto de complementar las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal, se elaborarán, de acuerdo con aquello que prevé la legislación urbanística vigente: Planes parciales urbanísticos, Planes especiales urbanísticos y Planes de mejora urbana.

2. El objeto y las determinaciones de los Planes parciales urbanísticos se concretan en el artículo 65 de la LU. Su tramitación se hará de acuerdo con aquello que señala el artículo 83 de la LU. Con respecto a los Planes parciales de delimitación se estará en lo que dispone el artículo 84 de la LU.

3. Las diferentes finalidades de los Planes especiales urbanísticos se detallan en el artículo 67 de la LU. Su tramitación se hará de acuerdo con aquello que señala el artículo 83 de la LU.

4. El objeto y finalidades de los Planes de mejora urbana se detallan en el artículo 68 de la LU. Su tramitación se hará de acuerdo con aquello que señala el artículo 83 de la LU.

5. Todos los planes y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de este Plan de ordenación urbanística municipal, tendrán que garantizar la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, y no serán aprobados si no observan las determinaciones y los criterios establecidos a la ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y en los correspondientes decretos de despliegue.

6. El planeamiento derivado en el desarrollo tendrá que prever la adopción de los criterios ambientales y propuestas de ordenanzas que figuraran en el informe medioambiental (volumen F).

Artículo 14

Planes parciales urbanísticos

1. Los Planes parciales urbanísticos tienen que contener las determinaciones previstas en el artículo 65 y estar compuestos por la documentación señalada en el artículo 66 de la LU. En el supuesto de que el Plan Parcial se proponga desarrollar subsectores tendrán que cumplirse los requisitos previstos en el artículo 91 de la LU. Si el Plan Parcial es de delimitación, además, tiene que incluir la justificación específica a que se refiere el artículo 66.2 de la LU.

2. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir la inmediata ejecución. Concretamente, los Planes Parciales tendrán que contemplar la calificación del suelo, la regulación de los usos y de los parámetros de edificación, el señalamiento de alineaciones y rasantes, la definición de los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes, el establecimiento de las condiciones de gestión y plazos correspondientes, y la precisión y características del trazado de las obras de urbanización básicas. Además, tienen que concretar los suelos reservados para zonas verdes y espacios libres públicos y también para equipamientos.

3. Aparte de lo expresado en el apartado anterior, los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial tienen el deber de ceder el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, el emplazamiento de este suelo habrá que concretarlo en el proceso de reparcelación.

4. El Plan Parcial tendrá que prever la delimitación de los polígonos y la modalidad del sistema de reparcelación aplicable, que podrá ser diferente para cada uno de los polígonos (Artículo 112.2 LU). Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas sujetándose a los trámites fijados por el artículo 113 de la LU.

5. El plan de etapas no podrá prever un plazo superior a 8 años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, podrá fijarse el orden de prioridad entre ellos.

6. Los suelos reservados para sistemas urbanísticos generales incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial tendrán que seguir las determinaciones establecidas en los artículos 34 y 35 de la LU.

7. Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa privada, tendrán que prever, además, las determinaciones que indica el artículo 96 de la LU y tendrán que contener la documentación específica a que se refiere el artículo 97 de la LU.

8. Al tratarse de Planes Parciales referidos a sectores de urbanización prioritaria será de aplicación aquello previsto en los artículos 16 y siguientes de la LU.

Artículo 15

Planes especiales urbanísticos

Los Planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exijan el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente o, a falta de éste, las propias de su naturaleza y su finalidad.

Artículo 16

Planes de mejora urbana

1. Los Planes de mejora urbana contienen las determinaciones propias de su naturaleza y su finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, los planos y las normas correspondientes. Asimismo les es de aplicación los artículos 65 y 66 de la LU a excepción de lo que disponen los apartados 3 y 4 del artículo 65 en lo que concierne a la reserva del suelo.

2. Cuando tengan por objetivo el cumplimiento de operaciones de mejora urbana no contenidas en el plan de ordenación urbanística municipal requieren la modificación de éste, previamente o simultáneamente, a menos que no alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos, ni las cargas urbanísticas ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.

Artículo 17

Catálogo de bienes protegidos

1. De acuerdo con lo que se prevé en los artículos 59 y 69 de la LU, el Catálogo de bienes protegidos forma parte imperativa de los documentos del plan de ordenación urbanística municipal.

2. La inclusión de un edificio en el Catálogo puede implicar la prohibición de derribarlo, transformarlo o de cambiar las características, tanto del edificio como de su entorno ambiental, o sólo la protección de ciertos elementos y cuerpos de edificio. Sólo pueden realizarse obras de restauración y conservación y autorizar usos adecuados a los valores que se pretenden proteger.

3. Asimismo, el planeamiento urbanístico general o especial tiene que identificar en un Catálogo específico las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o rehabilitación y justificar las razones arquitectónicas, históricas o paisajísticas que determinan la preservación y la recuperación, de acuerdo con lo que establece el artículo 47.3 de la LU.

Artículo 18

Precisión de límites

La delimitación de polígonos de actuación urbanística, zonas y sistemas señalada por el Plan de ordenación urbanística municipal, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento topográfico, podrá ser precisa o ajustada en los correspondientes documentos de planeamiento derivado que se desplieguen de acuerdo con los siguientes criterios:

Una variación máxima de la superficie de las áreas delimitadas del ocho por ciento (8%).

Sólo se admiten alteraciones de la forma con el fin de ajustar los correspondientes ámbitos a alineaciones oficiales, a características naturales del terreno, a límites físicos y particiones de propiedad y, en general a elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.

No podrá alterarse la delimitación de un elemento del sistema urbanístico de espacios libres públicos o de equipamientos comunitarios en suelo público si eso supone la disminución de su superficie.

Si aparecieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerá lo que indique el plano más grande, es decir, el que tenga una definición más esmerada.

Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan de ordenación urbanística municipal en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor, con todo se estará en lo establecido en el artículo 10 LU.

CAPÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

Artículo 19

Elección de los sistemas de actuación

1. tal como especifica el artículo 115.3 de la LU, con ocasión de la aprobación del planeamiento urbanístico o, si procede, de la delimitación del polígono de actuación urbanística, y también en el supuesto regulado por el artículo 113.1.d) de la LU, la administración competente tiene que decidir el sistema de actuación urbanística y la modalidad a aplicar.

2. El sistema escogido tendrá que garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados por el programa de actuación urbanística municipal, la cesión y ejecución de los suelos para dotaciones y equipamiento general y la cesión de los viales y zonas verdes de uso público.

3. Para la ejecución de este Plan se considera preferente el sistema de reparcelación, con todo, los polígonos de actuación urbanística de iniciativa particular tienen que determinar el sistema de reparcelación, en las modalidades de compensación básica o de compensación por concertación tal como especifica el artículo 115.4 de la LU.

Artículo 20

Polígonos de actuación urbanística

1. La delimitación poligonal para la ejecución del planeamiento en Suelo Urbano se ajustará a aquello que establecen el artículo 112.4 de la LU. Asimismo, podrá modificarse la división poligonal establecida por este Plan y podrán delimitarse nuevos polígonos de actuación con el objeto de facilitar la gestión o efectuar un mejor reparto de cargas y beneficios que se derivan del planeamiento.

2. La delimitación poligonal tenderá a hacerse de manera que coincida con cada etapa de ejecución del plan. Conservando la coherencia del plan, se tenderá a flexibilizar al máximo la ejecución de éste, independizando cada operación urbanística en diferentes polígonos. Cuando un sector de planeamiento urbanístico se desarrolle mediante más de un polígono de actuación, el sistema de actuación, o bien la modalidad del sistema de reparcelación, puede ser diferente para cada uno de los polígonos (Artículo 112.2 de la LU).

Artículo 21

Sistema de actuación en Suelo urbano

Para la ejecución en suelo urbano es suficiente la aprobación del planeamiento urbanístico general, si éste contiene la ordenación detallada, si no es así hace falta aprobar un plan de mejora urbana.

Artículo 22

Sistema de actuación en suelo urbanizable

1. La división poligonal para la ejecución del planeamiento de un sector del suelo urbanizable delimitado la definirá el plan parcial urbanístico correspondiente.

2. Cada sector del plan parcial podrá coincidir con un polígono o bien dividirse en dos o más polígonos de actuación. Todos los terrenos incluidos dentro de un ámbito de planeamiento parcial estarán adscritos en algún polígono de actuación.

3. Los planes parciales de iniciativa particular tienen que ser ejecutados por el sistema de reparcelación en las modalidades de compensación básica o de compensación por concertación de acuerdo con el artículo 115.4 de la LU. No obstante, si transcurridos tres meses desde que la Administración actuante haya requerido a los propietarios para que constituyan la correspondiente Junta de compensación, no se ha cumplido el mencionado requerimiento, dicha Administración podrá dejar o cambiar el sistema de ejecución por el trámite de delimitación de polígonos, sin que eso suponga la redacción de una modificación de planeamiento.

Artículo 23

Concesiones para equipamientos y aparcamientos

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos que en la ejecución del planeamiento sean de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión administrativa para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente.

2. EL Ayuntamiento podrá otorgar concesiones sobre terrenos de suelo urbano adscritos en sistemas para la construcción de aparcamientos sótanos.

CAPÍTULO IV

Intervención en la edificación y uso del suelo.

Licencias

Artículo 24

Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos referidos en el artículo 1 del R.D. y 179 de la LU, y en general cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.

2. La necesidad de obtener la autorización de otras administraciones públicas, no permite omitir, en ningún caso, la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que, sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no será suficiente para iniciar la obra o la actividad.

3. Las licencias tendrán carácter de documento público. Las licencias no implican la autorización municipal para los actos de ocupación de vía pública o terrenos confrontados, ni para otros usos o actividades relacionados con la obra autorizada.

Artículo 25

Actuaciones de otras entidades públicas

Con relación a los actos señalados en el artículo anterior y que sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalitat, o de otras entidades de derecho público, es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o de excepcional interés se tendrá en cuenta lo que dispone el artículo 182.2 de la LU, y los artículos 8 y 9 del RD.

Artículo 26

Procedimiento

Las solicitudes de licencias se resolverán de acuerdo al procedimiento previsto por el artículo 75 del reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.

Artículo 27

Contenido de las licencias

1. El documento administrativo correspondiente a la concesión de la licencia contendrá los datos más relevantes de las obras autorizadas, acuerdo de concesión, condiciones, garantías y otros extremos identificadores.

2. Todo el que se dispone en estas Normas en materia de condiciones de edificabilidad y uso y, si procede, con respecto a las condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias tendrán que respetar el contenido expreso de sus cláusulas, y además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido del proyecto.

Artículo 28

Caducidad de las licencias

Los plazos de ejecución de las obras serán, en general, los siguientes:

- a) Viviendas unifamiliares: Seis meses para empezar las obras y doce meses para acabarlas.
- b) Resto de las edificaciones: Doce meses para empezar las obras y veinticuatro para acabarlas.

En el resto revolió aquello previsto en el artículo 181 de la LU.

2. Aquellas edificaciones con licencia de obras concedida durante la vigencia del PG-92 y con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan de ordenación, las cuales se encuentran en situación de cobertura de aguas, podrán otorgarse nueva licencia para finalizar las obras con idénticos parámetros a la anteriormente concedida, si bien las mismas tendrán que quedar terminadas en el plazo máximo no prorrogable de 36 meses computados a partir de la aprobación definitiva de este Plan, para los cuales la nueva licencia tendrá que ser solicitada tres meses antes como mínimo de una fecha de inicio de obras suficiente para cumplir el mencionado plazo máximo que, en cualquier caso, tendrá que ser superior a 12 meses.

Artículo 29

Condiciones de otorgamiento de las licencias

1. Las licencias se otorgarán con la sujeción de aquello que se dispone en estas Normas con respecto a la clase de tierra y el de destino y en las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso.

2. Para conceder licencia los terrenos tendrán que tener la condición de solar, es decir, en los términos fijados al artículo 29 de la LU.

3. Cuando la obra o edificación requieran la previa urbanización y no hayan entregado a la Administración los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que no se hayan cumplido los deberes de cesión de terrenos y coste de la urbanización legalmente procedentes.

4. Con el fin de autorizar la facultad de edificar en terrenos que no tengan la condición de

solar, hay que ajustarse a lo que dispone el artículo 41 de la LU.

Artículo 30

Solicitud

1. El interesado presentará su solicitud acompañada del correspondiente proyecto técnico que la naturaleza del objeto de la licencia requiera.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que dispone la legislación local, sin perjuicio de la precisión previstas en estas Normas.

3. Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritos por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales datos del documento nacional de identidad y calidad en la cual obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca, así como índole de la actividad, obra o instalación para la cual es solicitada la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establezcan en los artículos siguientes.

e) podrá acompañarse del certificado sobre aprovechamiento urbanístico previsto en el artículo 30 de la LU, si se ha obtenido previamente.

Artículo 31

Licencia de parcelación

De acuerdo con lo que especifica el artículo 184 de la LU toda parcelación urbanística tiene que ser objeto de licencia, salvo la contenida en el proyecto de reparcelación y otros excepcionales. La autorización o denegación tendrá que realizarse en función del cumplimiento o no de la parcelación urbanística.

Artículo 32

Proyectos de urbanización

Todo proyecto de urbanización, en cuanto al contenido, tendrá que cumplir los condicionantes que determina el RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 33

Licencia de obras mayores de nueva construcción y reformas

1. La solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán con los documentos siguientes:

a) Si procede, fotocopia del documento oficial de respuesta a las consultas efectuadas previamente.

b) Proyecto técnico firmado por facultativo o facultativos) competente y visado por el Colegio Profesional, Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. El proyecto a que hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios

para que con su examen pueda comprobarse si las obras de las cuales se solicita la licencia, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo.

Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos siguientes:

a) Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio tuvieran que ejercerse actividades industriales, hará falta que se consigne la categoría y situación.

b) Los planos de proyecto que se indican a continuación:

Plano topográfico, con curvas de nivel con equidistancia mínima de metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existente. No se admitirán bases fotogramétricas provenientes de vuelos.

Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias que incluyan el terreno para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y también numéricamente, si fuera posible, todo lo que sea necesario o conveniente para facilitar el examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables.

Planos de detalle de las viviendas a escala mínima E: 1/50, donde constará la superficie útil.

En obras de reforma y/o ampliación en la planta y secciones se dibujará el estado actual y definitivo del inmueble.

Se detallará la posición arquitectónica de los cuerpos altos (chimeneas, cajas de escaleras...)

c) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes.

d) Adscripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque estén abandonados, junto con un croquis acotado en el cual se exprese la situación, configuración y medida de los mencionados accidentes del subsuelo.

e) Justificación específica de que el proyecto cumpla, en su caso, las siguientes prescripciones:

A. Normas sobre prevención de incendios.
B. Normas sobre aislamiento térmico y acústico.

C. Normas sobre habitabilidad

D. Normas sobre barreras arquitectónicas.

E. Todas aquellas normativas de obligado cumplimiento.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma que afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, hará falta que se aporte documentación sobre estudio de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que tengan que efectuarse en la ejecución de las obras.

4. Cuando se pida la instalación de grúa torre (las cuales únicamente podrán instalarse como elemento auxiliar de una obra de construcción) la documentación en trámite tendrá que estar integrada como mínimo por los siguientes documentos:

a - Instancia donde se indique el usuario de la grúa, instalador de la grúa, núm. de licencia de obra mayor a auxiliar con la grúa.

b - Proyecto redactado por un técnico competente y debidamente visado en el cual se grafice plano de ubicación de la grúa y zonas de afectación.

c - Estudio de seguridad y salud.

d - Original o fotocopia compulsada de la póliza de seguro o de certificado de seguro de la compañía aseguradora en que conste detallado expresamente que la grúa que se solicita, ubicada en la obra en la cual auxilia, dispone de cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir su funcionamiento y su estancia en la obra. Esta documentación tendrá que venir a nombre del usuario de la licencia de grúa.

e - Transcurridos quince días desde el otorgamiento de la licencia y antes de poner en marcha la grúa hace falta traer: original o fotocopia compulsada de los documentos GR-1, GR-2 y GR-3 debidamente tramitados y sellados por el Servicio Territorial de industria de Tarragona.

5. Tendrán la consideración de obras mayores, entre otras las siguientes:

a - Las de construcción de toda clase de edificios de nueva planta.

b - Las de reforma de la estructura de un edificio o que aumenten o reduzcan su volumen.

c - Las que se realicen en fachada y modifiquen el aspecto exterior de las edificaciones.

d - Las obras de movimientos de tierra cuando produzcan variaciones de más o menos 1,5 m.

e - Las de construcción de muros de contención, pozos y obras de captación de agua.

f - Las obras de derribo de edificios existentes.

g - Las actuaciones de corte de árboles que formen demasiado arborea de cierta importancia.

h - La colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores.

y - El cambio o reparación puntual de elementos estructurales.

j - La ejecución o modificación de oberturas que afecten a elementos estructurales.

k - Las obras de construcción de marquesinas que requieran estructura traída.

l - Construcción de piscinas.

m - Colocación de letreros y anuncios de grandes dimensiones sobre la cubierta.

n - Las ampliaciones de edificaciones con independencia del sistema constructivo utilizado.

o - Instalaciones de antenas de telecomunicaciones.

Artículo 34

Licencias de obras menores

1. Se consideran obras menores aquellas que son de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, y que no suponen alteraciones a la cimentación, en la estructura, o en las condiciones de seguridad de los edificios e instalaciones de todo tipo.

2. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan las obras, con indicación de su extensión, situación y valoración. El presupuesto se acompañará de la enumeración de las unidades de obra a realizar y una estimación global del coste.

3. En los casos en que se necesite la presentación de planos, éstos serán delineados, hechos a escala y acotados de forma que represente fielmente la obra que se pretende ejecutar. En caso de reforma será preciso presentar el estado anterior a las obras que se piden.

4. En las obras que se enumeran a continuación será necesaria la redacción de un proyecto técnico debidamente visado que contenga una memoria de la descripción literal (indicando

calidad de materiales y mediciones detalladas), los planos delineados y la intervención de un facultativo competente en la ejecución de la obra:

Sustitución y colocación de barandilla en las terrazas de un edificio (tendrá que justificarse la estabilidad de las mismas)

Reparación de cubiertas y terrados con modificación de pendientes.

Reparación y rehabilitación de fachadas (con medias colgadas, construidas, grúas o camiones plataforma).

Instalación, montaje y desmontaje de andamios, puentes y similares.

Construcción de pozos y fundiciones sépticas

Apuntalamiento

Reformas interiores de viviendas (cuando éstas afectan a la habitabilidad)

Acondicionamiento de locales comerciales para destinarlos a bares, restaurantes y actividades musicales.

Instalación de cierres en las terrazas de acuerdo con la ordenanza específica.

Ejecución de albercas de más de 1 m de altura y 25 m² de superficie

Vallas de plazas de garaje situadas en planta sótano.

5. En los casos siguientes sólo será necesario presentar memoria descriptiva con indicación exhaustiva de los materiales utilizados (estado de mediciones), presupuesto, y planos delineados y acotados a escala adecuado, de las obras que se pretenden ejecutar:

Toldos abiertos

Letreros, banderas y anuncios luminosos

Realización de rafals agrícolas (con indicación de la ubicación dentro de la finca y las separaciones a los dinteles)

Trabajos de nivelación siempre que no produzcan variaciones de más a menos de 1,50 m respecto de la rasante natural

Formación de cámaras de baño en locales y almacenes

Instalación de conductos de humos

Construcción de casetas de madera de superficie inferior o igual a 30 m²

Reforma de locales comerciales

Ejecución de albercas de menos de 1 m de altura y 25 m² de superficie

Ejecución de valla definitiva solar

6. En los que se anuncian a continuación, será necesaria la presentación de la descripción literal de las obras y presupuesto detallado:

Construcción, reparación o supresión de vados en los bordillos.

Reparación y sustitución de cañerías

Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su distribución

Reforma interior de una vivienda (si no se afecta a la habitabilidad)

Reparación y rehabilitación de cocinas y cámaras de baño

Impermeabilización de cubiertas y terrados

Colocación de vallas provisionales de obra

Casetas provisionales de obra

Colocación de vados

Colocación de puertas y persianas en oberturas

Reparación de valla definitiva del solar

Reparación y sustitución de pavimentos

Colocación de carpintería y rejas.

Artículo 35

Requisitos del proyecto técnico

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan presentación de un proyecto técnico, este

vendrá firmado por un técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional y con la hoja de asunción de la dirección técnica, figurando, juntamente a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

Artículo 36

Licencia de primera ocupación

1. siempre que se trate de nuevas construcciones o de modificaciones de uso que implique la realización de obras no podrá utilizarse la edificación o iniciarse la actividad sin la previa obtención de la licencia de 1.ª. Ocupación, que otorgará el Ayuntamiento, si las obras efectivamente construidas se adecuan a las autorizadas.

2. Con la solicitud de licencia de primera ocupación tendrán que llevarse como mínimo los siguientes documentos:

Planos de estado definitivo que contengan: planta sótano, planta baja, plantas piso, planta cubierta y plano de los espacios exteriores.

Plano de implantación del conjunto con soporte informático.

Certificado final de obra.

Manual de uso y mantenimiento, de acuerdo con la ley de la vivienda cuando sea preciso.

Artículo 37

Deficiencias subsanables y no subsanables

1. Si el proyecto se ajustara estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieran agasajado a todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieran informado la petición de licencia resultaran deficiencias, se distinguirá entre las subsanables y las no subsanables.

3. Se entenderá por deficiencias no subsanables todas aquellas para cuya rectificación haga falta introducir modificaciones esenciales en el proyecto, siendo entre otros las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde en el emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de intensidad de edificación superior.

d) Sobrepassar el número de plantas, o la profundidad edificables.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres, viales y equipamientos previstos en el planeamiento.

f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos.

g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.

h) Cualquier prohibición legal o reglamentaria de concesión de licencia; falta de aprobación del proyecto de urbanización, etc.

Artículo 38

Obras e instalaciones calificadas fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad en la aprobación de este Plan de ordenación urbanística municipal tendrán la

consideración de fuera de ordenación cuando estén afectados por nuevos viales, zonas verdes u otros elementos que comporten expropiación o cesión del terreno donde se sitúen, o bien cuando tenga que llevarse a cabo la demolición o expropiación de los edificios.

La situación de fuera de ordenación supondrá el siguiente régimen jurídico de acuerdo con la legislación urbanística vigente:

Obras prohibidas y obras autorizables.

1. Obras prohibidas.

Obras de consolidación

Obras de aumento de volumen

Obras de modernización

Obras que incrementan el valor de expropiación de los edificios o instalaciones.

2. Obras autorizables:

a) Con carácter general: Pequeñas reparaciones ordinarias que exijan la salubridad pública, seguridad y conservación del inmueble.

b) Con carácter excepcional: Los cambios de uso regulados por lo que dispone el artículo 53.5 de la LU.

Artículo 39

Obras de consolidación

Este concepto recoge toda iniciativa que contribuya a enmendar aquellos lugares del inmueble que se consideren como puntos débiles que puedan estropear sus valores o su permanencia o durabilidad. Los términos en que se entenderá esta actuación son los siguientes:

Garantizar la estabilidad estructural

Garantizar la estanqueidad a los agentes, tanto exteriores como interiores.

Artículo 40

Edificaciones disconformes

1. Cuando los edificios y las instalaciones preexistentes resulten disconformes con aspectos o prescripciones del planeamiento se autorizarán obras de consolidación, de rehabilitación y de ampliación de techo edificado, y además, los cambios de uso que estén de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento.

2. En el supuesto de sustitución de la edificación, tendrán que cumplirse la totalidad de las determinaciones de este Plan aplicables a la parte sustituida.

Artículo 41

Infracciones urbanísticas

En lo que concierne a los actos sin licencia o sin ajuste en sus condiciones, se regirán por aquello que dispone el Título VII de la LU.

TÍTULO II

Disposiciones comunes

CAPÍTULO I

Parámetros comunes de ordenación

Artículo 42

Definición de los parámetros de ordenación

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. El índice de edificabilidad sucia es el límite de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metro cuadrado de techo edificable/ metro cuadrado de tierra), del área de referencia de cada unidad.

2. El índice de edificabilidad neta es el límite máximo de edificabilidad expresado en m²/m²s (metro cuadrado de techo edificable/ metro cuadrado de tierra), del área de referencia de cada

unidad una vez deducir el suelo destinado a sistemas.

3. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que de conformidad con las normas sobre ordenación, sean computable.

4. La densidad máxima de viviendas es el número más alto de viviendas que son admisibles en un área o en un solar.

En el suelo urbano la densidad máxima se calcula referida al número de parcelas mínimas que conforman el solar.

5. La densidad máxima de plazas hoteleras está el número máximo de habitaciones por metro cuadrado de techo edificado que pueden realizarse en un área o sector.

Artículo 43

Definición de los conceptos

1. Esta sección contiene la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

2. Los conceptos que se indican a continuación, tendrán el siguiente significado:

Condiciones de parcela

a) Parcela. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrable. Las condiciones de parcela son de aplicación para todas las obras de nueva edificación, y se señalará en el régimen correspondiente al uso a lo que se destina, y en la regulación particular de la zona.

Superficie de parcela: se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los umbrales de la misma.

Parcela mínima: las ordenanzas particulares de cada zona, fijan la parcela mínima en función del cumplimiento conjunto de los parámetros de superficie mínima y fachada mínima.

Relación edificación-parcela: toda edificación estará indisolublemente vinculada en una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento del edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Agrupación o segregación: la segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes cumplan con las superficies y fachadas mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona donde se ubique, y estén dotadas de acceso público rodado y de peatones. Revolvió para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

b) Solar. Parcela que de reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, y en el artículo 29 de la LU, es apta para ser edificada inmediatamente.

c) Umbrales. Se entenderá por umbrales las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus confrontantes y de los espacios públicos. Puede distinguirse los diferentes tipos de umbrales:

Umbral frontal, es el que delimita la parcela con la vía pública, bien sea de peatones o de tráfico rodado, son umbrales laterales los restantes, siendo la testera el umbral opuesto geoméricamente al frontal.

Cuando las parcelas confronten con más de una vía pública, tendrán consideración de umbral frontal todas ellas, si bien se entenderá como frente de parcela aquel umbral frontal en el que se haya proyectado el acceso a la par-

cela. En el caso de cumplimentar el anterior varios umbrales, el frontal de parcela será el que esté circundado por la jerarquía más grande. EL Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el señalamiento de sus umbrales cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Condiciones de la edificación:

d) Planta baja. Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que señalan las Normas.

e) Planta sótano. La situada debajo de la planta baja, estando asimismo por debajo la rasante del terreno dentro de los límites que señalan las Normas.

f) Planta piso. Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja con las condiciones mínimas establecidas en la presente Normativa.

g) Planta desvanes. Es aquella planta habitable situada bajo la cubierta inclinada del edificio por encima de la altura reguladora máxima.

h) Planta ático. Es aquel cuerpo edificado habitable situada en la planta cubierta del edificio por sobre la altura reguladora máxima, constituyendo vivienda independiente.

i) Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común a dicho edificio, como los siguientes: Filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; estación depuradora de aguas sucias; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor y, incluso, por acceso de éstos al plan de terrado o cubierta; elementos de apoyo para extender y secar la ropa; y de otros que por lo común tengan este valor de elemento técnico y que no supongan partes del edificio que puedan comercializarse independientemente.

j) Cuerpos salientes. Son los voladizos que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre en el interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados o abiertos.

k) Elementos salientes. Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

l) Patios de luces. Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación en las piezas.

m) Piezas principales de una vivienda tienen esta consideración. Las salas y dormitorios de acuerdo con la normativa sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

n) Superficie útil mínima de las viviendas. La superficie útil mínima fijada por estas Normas que tiene que cumplir cualquier tipo de vivienda no podrá ser inferior a 60 m² útiles. En el cómputo de esta superficie no se incluirán los elementos exteriores, terrazas, balcones ni porches.

o) Contorno de la edificación es lo que resulta en función de los parámetros o constantes del sistema de ordenación.

CAPÍTULO II

Disposiciones de aplicación general

Artículo 44

Planta sótano

1. Las plantas sótano, en el tipo de ordena-

ción según alineación de vial, son las situadas por debajo de la rasante de la planta baja. (fig. 1)

2. Las plantas sótano, en otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que la cara superior del forjado-techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo y/o de la cota natural del terreno. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja. (fig. 2)

3. En los edificios emplazados en terrenos en que exista gran diferencia de nivel entre la acera de la calle, o parte anterior del edificio, y la posterior o interior del solar, podrá ser habitable la parte baja de aquél, aunque resulte sótano en relación con la calle o parte anterior, siempre que, considerada la fachada posterior como principal y como rasante el nivel natural de los terrenos en ella se observen en relación con dichas fachadas y rasantes posteriores, por sus diversos locales, todas las otras prescripciones que contienen estas Ordenanzas. (fig. 3)

4. El acceso principal a la edificación no podrá realizarse por la planta sótano.

5. La altura libre de las plantas sótano de las nuevas edificaciones será como mínimo de 2,30 metros.

6. En los sótanos, no está permitido el uso de vivienda ni la ubicación de dormitorios en el uso hotelero, y sólo podrá ser dedicado en aparcamiento de vehículos, trasteros particulares, instalaciones técnicas del edificio y similares. A excepción de los establecimientos hoteleros, que se rigen por normativa específica, planta sótano no podrá desarrollarse ninguna otra actividad que la de parking.

7. Los sótanos no podrán dividirse en unidades independientes vinculadas a locales situados en la planta baja. Aquellas situaciones existentes con anterioridad en la aprobación inicial de este Plan de ordenación urbanística municipal se admitirán estuvieran siempre y cuando contempladas en el proyecto en base al cual se obtuvo la licencia de obras del edificio, pudiendo destinarse estos espacios en el uso complementario de almacén vinculado al local, no aceptándose un uso público de los mismos salvo aseos al servicio del local.

8. En el caso de que se destine a un uso diferente a los citados al apartado 6º de este artículo, la planta sótano computará a efectos de techo máximo edificable, excepto que las ordenanzas específicas determinen el contrario.

9. En los edificios de viviendas al menos uno de los elementos verticales de comunicación (escalera, ascensor) tendrán que comunicar obligatoriamente con la planta sótano.

10. La parte de planta sótano que sobresale un metro respecto del nivel del suelo exterior tendrá que situarse necesariamente bajo la proyección de la edificación y de sus cuerpos salientes a fin de que no compute a efectos de ocupación máxima. La planta sótano tendrá que separarse un mínimo de 1,20 m respecto de cualquier umbral de la finca y la rampa que le da acceso tendrá que separarse un mínimo de 1 m. (fig. 28)

11. La planta sótano, excepto en la tipología unifamiliar, podrá situarse bajo la zona de reculada confrontando con la vía pública. En este ámbito la cota definitiva del pavimento de la zona de reculada tendrá que tener la misma rasante que la acera municipal.

Artículo 45**Planta baja**

1. Es el piso bajo del edificio al nivel de tierra o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas normas.

2. Si no se expresa lo contrario, se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según las modalidades de planta baja y altillo. (fig. 6)

3. La planta baja para poder ser habitable deberá tener, como mínimo, entre el suelo y el pavimento una cámara de aire de 30 cm.

4. La altura mínima de la planta baja de las nuevas edificaciones será de 3,5 m para usos comerciales y hoteleros y de 2,50 m en el caso de viviendas. La altura máxima de la planta baja será de 4 m a menos que la normativa específica diga lo contrario.

Artículo 46**Planta piso**

1. Se entiende por planta piso toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

2. La altura libre de las plantas piso no será en ningún caso inferior a 2,50 metros, tiene que cumplirse en todo momento la normativa vigente en materia de vivienda y actividades.

Artículo 47**Planta desvanes**

1. Es una planta bajocubierta habitable situada por encima de la altura reguladora máxima.

2. Sólo están permitidos los desvanes habitables por encima de la altura máxima en edificación unifamiliar, cuando tengan cubierta inclinada y si lo indican expresamente las ordenanzas de la zona. En ningún caso los desvanes habitables podrán constituir una vivienda independiente del de las plantas inmediatamente inferiores. (fig. 7)

3. La superficie de las plantas bajocubierta con una altura libre superior a 1,50 metros computará a los efectos del cálculo del techo máximo edificable.

4. La superficie total planta de los desvanes no podrá ser superior a un tercio de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.

Artículo 48**Planta cubierta**

1. Para aquellos edificios acabados con tejado, la planta cubierta empieza a contar desde el plano superior del alero. El punto de arranque de la cubierta no superará la altura reguladora máxima y tendrá que partir del punto de intersección entre el plano de fachada y la parte superior del último forjado. El pendiente del tejado no podrá ser superior al 30%, ni la cumbre situada a más de 1,8 m por encima del forjado techo de la última planta. (fig. 8 y fig. 9)

2. Los espacios bajocubierta tendrán la consideración de planta siempre y cuando sean susceptibles de ser utilizadas, contabilizando por lo tanto, en cuanto a altura reguladora máxima, número máximo de plantas y edificabilidad. El espacio bajocubierta no podrá destinarse a trastero.

3. Por encima de los planos definidos para el tejado, podrán sobresalir las buhardillas, las veletas, los elementos de ventilación, chimeneas y otros elementos técnicos, antenas y claraboyas; éstas últimas tendrán que ser paralelas a los planos de la cubierta inclinada y no se separarán más de 50 cm de ésta en ningún punto.

4. Para los edificios acabados con cubierta plana, se considerará el plano de arranque de la cubierta el plan superior de los elementos resistentes de la última planta piso.

5. En los ámbitos señalados como zona de protección del impacto visual, se acudirá a lo especificado en el artículo 334 de las ordenanzas reguladoras del paisaje.

6. En aquellos edificios construidos con un planeamiento anterior que sobre la altura reguladora se hubiera construido planta ático, tendrá la consideración de planta cubierta, el plano superior de los elementos resistentes de la última planta tipo, considerándose el ático como la planta situada en la planta cubierta sobre la altura reguladora máxima.

Artículo 49**Altura reguladora máxima y número máximo de plantas**

Se definen los siguientes conceptos:

a) Altura máxima. Es la dimensión máxima que pueden alcanzar las edificaciones.

b) Número máximo de plantas. Número máximo de plantas permitido dentro de la altura máxima.

Tienen que respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura máxima y número máximo de plantas. (fig. 10 y 11)

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja. (fig. 12)

2. La altura máxima es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite desde el punto de referencia de la altura reguladora hasta el plano superior del último forjado resistente. (fig. 13)

3. En aquellos casos en que, por razones del pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda en lo que concierne a cada una de las partes mencionadas, donde el edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal. Visualmente, la solución tendrá que ajustarse al número máximo de plantas permitido. (fig. 15)

En ninguno de los casos en la tipología de edificación aislada, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más o menos un metro en relación con la cota natural del terreno. (fig. 14)

4. En los conjuntos residenciales formados por más de una edificación, la altura máxima se medirá en función de la altura que corresponde a cada uno de los edificios, no se admitirán mediciones realizadas en función del centro de gravedad del conjunto.

5. A los efectos del cómputo del número máximo de plantas se contabilizarán los altillos siempre que su superficie afecte a un mínimo del 50% de la planta o parte de la planta en la cual se sitúan.

6. La altura de las plantas piso de un edificio tendrá que ser igual para todos los pisos, a excepción de la planta baja y de la última planta.

7. Se permitirá una altura libre máxima entre forjados de planta piso de 2,90 m. cuando se prevea la instalación de aire acondicionado mediante sistema centralizado. (fig. 11)

Artículo 50**Elementos sobre la cubierta**

Por encima del último forjado del edificio sólo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, cuyo arranque se sitúa conforme a lo especificado en el artículo 48.

2. Las barandillas de fachada y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la planta cubierta. La altura de estas barandillas no podrá exceder 1 metro por sobre el nivel del pavimento. El diseño de estas barandillas tendrá que ser unitario para el conjunto de todo el edificio.

3. Los elementos de separación entre tejados, situados directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estos elementos no podrá sobrepasar 1 metro por encima del pavimento en el plan de la fachada; sin embargo, podrán levantarse hasta 1,80 m en los planos perpendiculares a la fachada.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos, aparatos de aire acondicionado, etc.

5. Las cajas de escalera de los ascensores y escalera (tanto privadas como comunitarias) tendrán una altura máxima de 3,30 m tienen que separarse 3 m de la línea de edificación. En la tipología de edificación alineada a vial tendrán que separarse 3 m respecto la fachada a la vía pública y se podrán enrasar en la fachada del patio de manzana. (fig. 16)

6. Piscina y los elementos necesarios para su funcionamiento, no pudiendo tener una altura mayor de 1,50 m sobre la planta cubierta, y una separación mínima a las fachadas de 3 m.

7. La finalización de la edificación de carácter exclusivamente decorativo que no sean susceptibles de cubrimiento ni cierre lateral, con una altura máxima de 2,10 metros. No se admitirán la realización de pérgolas o porches cubiertos.

8. Pantallas acústicas separadas 3 m respecto de la fachada y con una altura máxima de 3,30 m.

Artículo 51**Elementos técnicos de las instalaciones y servicios comunes**

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones definidos en estas Normas, tendrán que preverse en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. En caso que se encuentren situados sobre la planta cubierta no podrán superar los 3 metros de altura máxima, tienen que retroceder 3 metros respecto del plano de fachada y estar rodeados por un perímetro delimitador. En cuanto a las chimeneas tendrán que separarse un mínimo de 2 m del límite de la edificación.

4. A fin de que las edificaciones del municipio estén adaptadas para políticas de gestión de residuos tendentes a propiciar el incremento del reciclaje, y por tanto, a la preservación del medio ambiente, podrá redactarse una ordenanza municipal específica que desarrolle este apartado del Plan conforme a lo que dispone el artículo 69 de la LU. En tanto no se apruebe, los nuevos edificios tendrán que contemplar la previsión de un espacio situado en la planta baja dentro del volumen edificado que permita la instalación mínima de dos contenedores con una superficie mínima 4 m².

5. Instalaciones de refrigeración y climatización.

Tendrán que seguirse las disposiciones del título VIII capítulo V.

6. Las antenas tendrán que situarse en la cubierta del edificio no siendo autorizable su instalación en los cuerpos salientes ni en las zonas no ocupadas por la edificación.

7. Hará falta prever un depósito de agua potable de capacidad 250 l. pers/día.

Artículo 52

Cuerpos salientes

1. Son los que salen en voladizo de la línea de la fachada, o de la alineación interior del patio de manzana, o del espacio libre en el interior de la manzana, y tienen el carácter de ocupables, sean cerrados, semiabiertos o abiertos. (fig. 17)

2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, las tribunas y otros similares con todos los lados con cierres desmontables o no desmontables.

La superficie planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos de la ocupación máxima y de la superficie de techo edificable. No podrán situarse sobre el espacio de reculada del edificio, ni podrán volar sobre la acera municipal.

3. Son cuerpos salientes semiabiertos los cuerpos volados que cierren dos de los lados perpendiculares a la fachada, sea bien con elementos no desmontables o desmontables.

La superficie planta de los cuerpos salientes semiabiertos computará a efectos de ocupación máxima, y a los efectos del cálculo del techo máximo se acudirá a lo que se grafía en las figuras 31 y 35.

4. Son cuerpos salientes abiertos aquellos elementos volados como las terrazas y los balcones que salen de la línea de la fachada y que no tienen ningún tipo de pie derecho estructural ni ningún tipo de elemento de cierre en ninguno de sus lados.

La superficie planta de los cuerpos salientes abiertos computará a los efectos de la ocupación máxima sobre la parcela, y no computarán a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable con las limitaciones impuestas en las figuras 31 y 35.

5. En los cuerpos salientes abiertos y semiabiertos no podrán instalarse lavadoras, calderas, ni otros elementos de tipo técnico ni tampoco escalas.

Artículo 53

Elementos salientes

1. Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables, no ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

2. Los elementos salientes como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y de otros similares fijos se limitarán, en cuanto al vuelo, en todo lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes:

a) No se admiten elementos decorativos (marquesinas, pérgolas, etc.) que puedan favorecer una ulterior ampliación de superficie.

b) Las marquesinas en cuanto a vuelo seguirán lo establecido por los cuerpos salientes.

3. Los elementos salientes no permanentes como son las velas, los letreros, los toldos, los anuncios o similares no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en este artículo, y tendrán que ser objeto de una ordenanza municipal específica conforme a lo que dispone el artículo 69 de la LU.

Artículo 54

Ventilación e iluminación

1. En los edificios de viviendas, los dormitorios, despachos y las salas interiores, no podrán autorizarse si no reciben ventilación o iluminación directamente desde un espacio exterior abierto o desde el patio de manzana. Los dormitorios recibirán ventilación e iluminación, cuando menos, de patios abiertos. La ventilación e iluminación de las otras dependencias que no sean las destinadas en dormitorios o salas y las de las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán hacerse mediante patios de ventilación.

2. La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de patios de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y salas, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y se realicen mediante shunts o elementos similares autorizados por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas.

3. La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y salas destinadas a usos comerciales y de oficinas podrá realizarse mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

4. Lo que se dispone en este artículo sobre patios y lo establecido en los artículos siguientes sobre patios abiertos y patios de ventilación es aplicable, también, a las obras de ampliación, para la adición de plantas nuevas.

5. En las viviendas no podrán hacerse trasteros interiores de superficie superior o igual a 4 m² si no están ventilados e iluminados desde un espacio exterior, patio de manzana, o patios de luces.

6. La ventilación e iluminación de las galerías y tendedores interiores tendrá que efectuarse intercediendo obligatoriamente patios de ventilación.

7. La ventilación de un edificio tiene que resolverse dentro de los límites de su parcela, excepto si se mancomunan los patios o patios de luces.

Artículo 55

Patios de luces

1. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren en espacios libres o en viales, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su alzada. La dimensión de los patios de luces interiores tiene que ser la que permita inscribir en el interior suyo un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros (3 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulamientos de menos de dos metros (2 m) y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio de luces

N=(número de plantas piso); S=Superficie mínima (m²).

N	S
1	9
2	9
3	12
4	12
5	16

N	S
6	16
más de 6	20

3. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, tendrán que respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. No serán aplicables, contrariamente, a estos patios de luces, las superficies mínimas fijadas en la tabla anterior.

Las paredes de los patios de luces mixtos tienen que considerarse como fachadas a todos los efectos.

4. El patio de luz será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que la mencionada comunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados tienen que regirse, en lo que concierne a la forma y dimensiones, por lo que se dispone para los patios interiores y los mixtos.

5. A los efectos de lo que dispone este artículo sobre patios de luces interiores, tienen que tenerse en cuenta, además, las reglas siguientes:

5.1 Las luces mínimas entre muros de patios de luces no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.

5.2 La altura del patio de luz a efectos de determinación de su superficie (que tiene que ser uniforme en todas las plantas), tiene que medirse en número de plantas desde la más baja que lo necesite servida por el patio de luz hasta la más elevada.

5.3 El pavimento del patio de luz tiene que estar, como máximo, un metro por encima del nivel de suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

5.4 Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que entre las paredes del patio de luces y la claraboya se deje un espacio periférico libre sin cierres de ninguna clase con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio de luces.

6. No se admitirá el cubrimiento con toldos, ni el cierre de los espacios interiores del patio de luces. (fig. 20)

Artículo 56

Patios de ventilación

1. Con este nombre se designan espacios no edificadas, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras, galerías, tendedores, o piezas dónde no se habita normalmente y que no son destinados ni a salas (estar, comedor, despacho) ni a dormitorios.

2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos, como los patios de luces.

3. Las dimensiones y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de la altura. La dimensión del patio tiene que ser la que permita inscribir un círculo de diámetro igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos metros (2 m.) y que no produzca en ningún punto de la planta estrangulamientos de menos de dos metros (2 m.), (fig. 21) y con una superficie mínima según la siguiente tabla:

Altura del patio

N=(número de plantas piso); S=Superficie mínima (m²).

N	S
1	5
2	5
3	7
4	7
5	9
6	9
más de 6	11

4. Regirán en cuanto a los patios de ventilación las reglas siguientes:

4.1 No es permitido de reducir las luces mínimas interiores con salientes.

4.2 La altura del patio, a efectos de determinación de la superficie, tiene que medirse en número de plantas, desde la más baja que lo necesite, hasta la más alta servida por el patio.

4.3 El pavimento del patio tiene que estar, como máximo a 1 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

5. Los patios de ventilación mixta tienen que cumplir condiciones análogas a las establecidas por los patios de luces mixtos.

6. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que entre las paredes del patio y la claraboya se deje un espacio periférico libre sin cierres de ninguna clase con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio.

7. No se admitirá el cubrimiento con toldos, ni el cierre de los espacios interiores de los patios de ventilación. (fig. 20)

Artículo 57**Superficie mínima de las viviendas**

1. La superficie útil mínima para viviendas nuevas o provenientes de una gran rehabilitación no podrá ser inferior a 60 m² útiles. En el cómputo de esta superficie no se incluirán los elementos exteriores, terrazas, balcones, porches ni las superficies no habitables.

2. Las viviendas existentes en la entrada en vigor de estas normas y que no disponen de dicho superficie mínima se considerarán disconformes. En estas viviendas se admitirá la realización de obras de reforma siempre y cuando no comporten reducción de superficie útil, asimismo será autorizable su ampliación todavía que por razones debidamente justificadas no se alcance el mínimo fijado en el punto anterior.

Artículo 58**Vallas provisionales**

1. Todo terreno urbano o solar no edificado que confronte con la vía pública tendrá que cerrarse con una valla definitiva de piedra, ladrillo, hormigón visto, o material similar, o bien provisionalmente de tabique rebocado con mortero y pintado y reforzado con pies derechos. Estas vallas tendrán que tener 2,00 metros de altura máxima, mantenerse en buen estado, y tendrá que seguir los parámetros fijados en el artículo 162.

Las vallas tendrán que levantarse siguiendo la línea y la rasante oficial y los menajes se dejarán acabados como si se tratara de una fachada.

2. En la ejecución de obras de nuevas construcciones o rehabilitaciones de edificios es obligatoria la instalación de una valla fija de protección de madera (lisa y pintada), de obra, u opaca de planchas metálicas en el límite de la

propiedad que no podrá impedir el tráfico público. Esta valla tendrá que mantenerse en perfectas condiciones de seguridad y ornado y no podrá realizarse con malla electrosoldada, planchas metálicas, lonas o similares.

Regulación de los usos**CAPÍTULO III****Disposiciones generales****Artículo 59****Bases de la regulación**

1. El Plan de ordenación urbanística municipal regula de forma detallada los usos admisibles de los terrenos calificados como suelo urbano, y se entienden por prohibidos los no relacionados expresamente.

2. En el suelo no urbanizable, el Plan de ordenación urbanística municipal regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no admitidos expresamente.

3. En el suelo urbanizable el Plan de ordenación urbanística municipal señala el uso global admisible de cada sector y, si es el caso, los usos complementarios.

4. Dada su significación, en el marco de estas normas se regulan de forma específica el uso de servicios y de aparcamiento.

Artículo 60**Conceptos**

1. Se entiende por uso admisible a aquél, cuya implantación está permitida por el Plan.

2. Se entiende por uso prohibido a aquél, cuya implantación, no es permitida por el Plan.

3. Se entiende por uso global o principal el que define la especialización de un sector de planeamiento.

4. Se entiende por uso complementario aquél que necesariamente tiene que incluir el planeamiento derivado que ordene un área o sector de planeamiento como complemento del uso global, pero que en ningún caso puede ser el uso principal del sector.

5. Se entiende por usos compatibles a aquéllos, cuya implantación, no es contradictoria con el uso global. La compatibilidad de un uso respecto al global no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de los parámetros del uso global.

Artículo 61**Desarrollo de la regulación de usos**

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal en lo que concierne a la localización y características de los usos admitidos.

2. Sin embargo, los planes de mejora urbana pueden:

Restringir las localizaciones y características de los usos.

Prohibir usos admitidos por el Plan de ordenación urbanística municipal.

Admitir usos no contemplados por el Plan de ordenación urbanística municipal siempre que sean compatibles con los expresamente establecidos por el Plan de ordenación urbanística

municipal y mantenidos por el plan de mejora urbana.

3. En el suelo urbanizable el plan parcial urbanístico regulará detalladamente los usos admitidos.

4. En el suelo no urbanizable, los planes especiales para la mejora de ámbitos rurales pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.

5. Los planes especiales de ordenación de recintos y conjuntos artísticos pueden establecer limitaciones de usos y que pueden afectar en los alrededores del ámbito a proteger.

6. Los planes especiales urbanísticos pueden concretar la titularidad y el uso de los equipamientos comunitarios si no lo ha hecho el planeamiento urbanístico general.

Artículo 62**Clases de usos globales o principales**

Según su función se distinguen en:

1. Uso residencial de vivienda, comprende el edificio destinado a alojamiento familiar. Se establecen diferentes categorías:

Vivienda en edificación unifamiliar agrupada. Comprende el conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas horizontalmente en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño. Incluye las tipologías de viviendas en hilera y pareados.

Vivienda en edificación unifamiliar aislada. Corresponde a la vivienda ubicada en parcela independiente.

Vivienda plurifamiliar. Comprende un conjunto de viviendas en un mismo edificio y parcela común de forma que participan de accesos, estructura e instalaciones comunes.

2. Uso residencial, comprende las instalaciones destinadas a alojamiento comunitario.

Turístico-hoteler. Edificios destinados a alojamiento de transeúntes, como pueden ser los hoteles, apartoteles y, en general, los del ramo de la hostelería.

Residencia especial. Es el uso que corresponde a los edificios que se destinan al alojamiento de una pluralidad de personas como son las residencias, residencias geriátricas, colegios mayores y similares.

3. Uso comercial, es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público siendo, en general, complementario en el uso residencial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a- Comercio. Es el uso que corresponde a los establecimientos abiertos al público, destinados al comercio al detalle, de carácter individual o colectivo, y locales destinados a la prestación de servicios privados al público. No incluye comercio al por mayor, la restauración y las actividades lúdicas. Este uso seguirá lo dispuesto en la ley 17/2000, de 29 de diciembre, de equipamientos comerciales y el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales, PTSEC 2001-2004. En concreto, en lo que concierne al SNU se privará a lo que determina el artículo 9.4 del PTSEC. Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo establecido en el uso industrial. Este uso no implica la adscripción de la totalidad del edificio.

b- Oficinas. Este uso incluye las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado. Hay que distinguir:

b.1) Oficinas: Cuando es una entidad que

presta el servicio. Oficinas bancarias, inmobiliarias, etc.

b.2) Despachos profesionales domésticos: Cuando el servicio lo da al titular en su propia vivienda. Despachos de profesionales liberales, abogados, arquitectos, médicos.

c - Bar. Corresponde a los locales cuyo uso principal es la venta de bebidas, tapas y bocadillos para ser consumidas o no en el mismo local. Bares, heladerías, cafeterías, licorerías.

d - Restauración. Se consideran adscritos a este uso aquellos locales cuya actividad consiste en la elaboración, venta y/o degustación de productos alimenticios. Dentro de esta categoría están los restaurantes, pizzerías, los locales de venta de comer preparado, pastelerías, etc.

e - Recreativo. Engloba aquellas instalaciones que alojan actividades de ocio y entretenimiento como salones de máquinas recreativas, juegos de azar (casinos, bingos, juegos infantiles, y espectáculos).

f - Actividades musicales. Este uso comprende los locales que ofrecen música como parte fundamental de la actividad, como por ejemplo, discotecas, salas de baile, bares musicales (pubs), cafés-concierto, cafés -teatro, etc.

4. Uso dotacional, es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que hace posible su educación, enriquecimiento cultural, servicio sanitario y, por lo tanto, tienen un carácter comunitario. A los efectos de su pormenorización se distinguen:

a - Educativo. Que comprende los centros de enseñanza en todos los grados y modalidades. Escuelas cuna, centros de idiomas, academias, etc.

b - Cultural. Incluye centros de conservación y transmisión del conocimiento. Galerías de arte, salas de exposiciones, museos, salas de congresos, salas de conferencias, centros de asociaciones, colegios profesionales, agrupaciones, bibliotecas, etc.

c - Sanitario-asistencial. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o de hospitalización. Se excluyen los despachos profesionales. También incluye la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante servicios sociales. Incluye clínicas, dispensarios, consultorios, asilos, así como clínicas veterinarias, etc.

d - Deportivo. Cuando se destina a dotación de instalaciones para la práctica de la cultura física y del deporte.

e - Religioso. Comprende las actividades de los diferentes cultos.

5. Uso industrial. Se comprenden en este uso las actividad de media y gran industria como las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

6. Uso de servicios. Se comprenden en este uso las actividades que comportan una prestación de servicio directo al ciudadano y que no suponen producción industrial como por ejemplo: los talleres (ebanistas, ferreteros), los almacenes vinculados a estos talleres.

7. Uso de almacén. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinado al comercio al por mayor y también los locales destinados exclusivamente al estucado.

8. Uso de aparcamiento. Comprende aquellas áreas situadas fuera de la calzada y aquellas edificaciones destinadas al estacionamiento de vehículos. Este uso viene regulado en el capítulo VI de este Título II.

9. Uso de camping. Residencia móvil que se desarrolla en espacios libres de edificación con servicios complementarios.

10. Uso extractivo. Este uso comprende las actividades de extracción de zonas o movimientos de suelos, áridos, o cualquier tipo de roca. Este uso se prohíbe en todo el término municipal.

11. Uso agrícola y ganadero. Es la actividad derivada del cultivo de la tierra y de la cría de ganado respectivamente.

Artículo 63

Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales los que no están prohibidos por estas normas, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan de ordenación urbanística municipal.

2. Estos usos pueden autorizarse, conforme a lo establecido en el artículo 53 de la LU. Los usos y obras tendrán que detenerse o derribarse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin la autorización aceptada para el propietario y la inscripción en las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 64

Simultaneidad de usos

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos tendrá que cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2. El que se dispone en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que agasajen la actividad considerada.

Artículo 65

Usos disconformes

Los usos existentes antes de la aprobación inicial de este Plan de ordenación urbanística municipal que resultaran disconformes a sus prescripciones pueden mantenerse mientras no sean incompatibles con éste, y siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que se establezca.

Artículo 66

Usos del subsuelo

En el suelo urbano los usos del subsuelo vendrán determinados por la subzona en la cual se sitúe la parcela. En el suelo urbanizable los usos vendrán definidos por el planeamiento sectorial. En cualquier caso será de aplicación el dispuesto al artículo 39 de la LU.

CAPÍTULO IV

Disposiciones particulares

Artículo 67

Usos compatibles con el uso de vivienda

1. En las edificaciones unifamiliares ya sean aisladas o agrupadas y en los edificios de viviendas plurifamiliares con uso exclusivo de vivienda, únicamente se admitirá el uso de aparcamiento vinculado a la vivienda y los despachos profesionales domésticos, a menos que la clave de la zona indique lo contrario.

2. En las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar cuya planta baja se destine a usos comerciales se permitirán, además de los usos

fijados por la subzona, los siguientes usos compatibles:

En las plantas piso únicamente se admitirán: despachos profesionales domésticos; uso comercial en la modalidad de peluquería o salón de belleza; y el uso educativo en la modalidad de academias. Excepcionalmente, se admitirá el uso comercial en la planta primera de un edificio de viviendas cuando toda la planta se destine a este uso, y se constituya como anexo de la planta baja, no podan ser locales independientes.

Los usos admitidos en las plantas bajas se definirán en función de la zona donde se sitúe el edificio.

CAPÍTULO V

Uso de servicios

Artículo 68

Condiciones generales

El uso de servicios de acuerdo con los planos de ordenación de este Plan de ordenación urbanística municipal únicamente podrá desarrollarse en el sector de suelo urbanizable delimitado Sector-03 definido en el Título VII, artículo 326. El Plan Parcial que lo desarrolle precisará las limitaciones aplicables a este uso.

Artículo 69

Actividades de servicios

1. Aparte de lo mencionado en el artículo precedente, también se llaman actividades de servicios las que tienen que prestarse a una comunidad; como instalaciones de climatización, instalaciones de gas licuado, manutención de aparatos elevadores, y similares. Estas actividades no se clasifican normalmente en categorías industriales, excepto si su envergadura o las molestias y peligro que puedan producir corresponden a las que originaría una actividad industrial.

2. Las instalaciones de gas licuado destinado a calefacción y a otros usos domésticos, tendrán que cumplir, además de su propio reglamento, las normas siguientes:

Las instalaciones tendrán que ser soterradas.

El área de la instalación donde rige la prohibición de encender fuego no afectará terrenos públicos y quedará toda ella bajo el control y la vigilancia del propietario.

Artículo 70

Uso de servicios

Comprende las actividades siguientes:

a - Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos de exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores o distribuidores, o sin servicio de venta directa.

b - Industrias de material para la construcción (almacenaje y venta).

c - Talleres mecánicos, lavado de vehículos, gasolineras.

d - Agencias de transporte.

e - Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los medios técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a las cosas.

f - Otros como lavanderías industriales, obradoras, etc.

g - Depósitos y cementerios de vehículos

h - Talleres: Ebanistería, carpinterías, ferreterías, etc.

Artículo 71

Condiciones de funcionamiento

1. A pesar de lo que se dispone en las presentes normas sobre el uso de servicios, no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio que produzca algunos de los efectos siguientes: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad o de otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otros tipos, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en un grado tal que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los otros usos permitidos en estas Normas. Con tal fin, los establecimientos tendrán que evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento para cada tipo de efecto, que se disponen en estas Normas y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia, tal como se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los cuales se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que estos efectos sean más aparentes, en los casos de humos, polos, residuos o cualquier otro tipo de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos donde pueda originarse en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores y similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán arderse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos hará falta que cumplan, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje de productos inflamables y explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a vivienda.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen esta perturbación.

Será preciso que cumplan también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado a estas Normas. Para la enmienda se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos que originen la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

d) Deslumbramiento. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento

directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o en procesos de incandescencia a otras temperaturas, tal como combustión, soldadura u otros.

e) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, salvo el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de la mencionada escala, emitido durante 4 minutos únicamente, en todo el periodo de 30 minutos.

En consecuencia, las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, nieblas, vapores, o gases de esta naturaleza, hará falta que estén dotadas de las instalaciones eficaces y adecuadas, de precipitación del polvo o por procedimiento eléctrico.

A la vez, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polos y neblinas al aire.

En ningún caso, los humos y gases evacuados en el exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polos para metro cúbico, comedido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea la que sea la importancia de la instalación, la cantidad total de polos emitida no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tal que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad desde la parcela, desde la que se emitan los mencionados olores.

g) De otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, la riqueza animal y vegetal, en otros tipos de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 72

Actividades admitidas

En las áreas en las cuales, conforme planos de ordenación, se admite el uso de servicios no se permitirán en ningún caso las actividades que comporten el almacenaje y manipulación de materias inflamables, explosivos o volátiles, que produzcan humos u olores, polos o residuos y, en general, las determinadas en los Anexos I y II de la ley 136/1999 Reglamento general de despliegue de la ley 3/1998 de la intervención integral de la administración ambiental.

En estas áreas únicamente se admitirán actividades destinadas a dar servicio al resto de municipio tales como talleres mecánicos, carpinterías, ebanistería, industria, escaparate, etc.

CAPÍTULO VI

Uso de aparcamiento

Artículo 73

Definición

1. Se entiende por aparcamiento el área o lugar fuera de la calzada especialmente destinado a parada o estacionamiento de vehículos automóviles.

2. Se designan con el nombre de garaje los espacios situados en el subsuelo, o en edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales destinadas a guardar automóviles.

3. Se distingue también entre garajes de uso público y garajes de uso privado que son los que no comercializan esta actividad.

Artículo 74

Condiciones de los espacios de aparcamiento y garajes

1. Los instrumentos de planeamiento derivado, si se incluye en sus finalidades, tendrán que prever suelo para el uso de aparcamiento, en función de la edificabilidad y usos, de manera que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

Sin embargo, en suelo urbano, y en los planos de ordenación, contienen determinaciones específicas para algunos espacios adscritos al uso de aparcamiento.

2. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas por aparcamientos respetarán las siguientes reglas:

a - Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse. Toda fracción superior a la mitad tendrá que computarse como un espacio más para aparcamiento.

b - Cualquier espacio de aparcamiento tendrá que abrirse directamente desde la calzada mediante una conexión, cuyo diseño garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico.

c - Los espacios abiertos para aparcamiento tendrán que integrarse en el paisaje urbano. A estos efectos, se dispondrá el arbolado, jardinería y otros elementos necesarios que garanticen esta integración.

d - En las áreas de aparcamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación y lavado de vehículos, ni estaciones de servicio.

Artículo 75

Reserva de plazas de garaje en los edificios

Este Plan define el aparcamiento como uso complementario, con la previsión de un número mínimo de plazas en todos los edificios de nueva planta a situar en el interior del edificio. En función de los usos a los cuales se destina el edificio se definen los siguientes mínimos:

1. Uso residencial-vivienda

El número mínimo de plazas de garaje estará de una por vivienda.

2. Uso hotelero

a - En suelo urbano, tendrá que preverse 1 plaza de garaje por cada 5 plazas de alojamiento.

b - En suelo urbanizable el Plan parcial que se redacte determinará el número mínimo de plazas, y en su defecto será de aplicación el apartado anterior.

3. Uso comercial

Con carácter general tendrá que preverse una plaza de garaje por cada 100 m² o fracción de superficie construida. Además, tendrá que cumplirse:

a - Comercio. La dotación de aparcamiento prevista por los grandes establecimientos comerciales se ajustará a aquello que establece la Orden de 26 de septiembre de 1997, sobre tipología de los equipamientos comerciales.

b - Recreativo. En la modalidad de espectáculos tendrá que preverse 1 plaza para cada 4 personas de aforo.

c - Actividades musicales. Las discotecas y locales similares, tendrán que disponer necesariamente de 1 plaza para cada 4 personas de aforamiento del local.

4. Uso dotacional.

Sanitario - asistencial, se preverá un mínimo de una plaza para cada 5 camas en las clínicas,

hospitales, y en general, cuando haya alojamiento de enfermos.

5. Uso de servicios.

Al situarse en suelo urbanizable, el plan parcial que desarrolle el sector fijará los estándares mínimos.

Artículo 76

Previsiones de garajes en ampliaciones y modificaciones

1. Lo que se ha dispuesto en el apartado anterior sobre provisiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación que podrá justificarse en el mismo edificio o en las proximidades.

2. Si la reconstrucción de un edificio supone un cambio de uso, se aplicará la previsión de plazas de garaje en el nuevo uso. El resultado del número de plazas de garaje no podrá ser inferior a las existentes en el uso anterior.

Artículo 77

Ubicación de las plazas de aparcamiento

1. El número mínimo de plazas fijado por esta normativa tendrá que materializarse en plazas de garaje, quedando totalmente prohibido la previsión de plazas de aparcamiento en superficie situadas en el espacio libre de la parcela y fuera de la edificación.

2. En las plazas exteriores realizadas con anterioridad en la aprobación del Plan General-92 (8 de abril de 1992) no se permitirá la instalación de cobertizos o marquesinas de ningún tipo.

3. El acceso rodado al interior de la parcela únicamente podrá realizarse con un máximo de dos conexiones por parcela. (fig. 50)

Artículo 78

Dimensiones constructivas

1. La anchura mínima de los accesos seguirá las siguientes directrices:

N=Número máximo de vehículos; A=Anchura mín. rampa (m).

N	A
< O igual a 50	3,00 m, un carril
entre 51 y 100	5,00 m, un carril
más de 100	3,00 m, dos carriles con un total de 6 m.

Estas rampas tendrán que separarse 1 m, como mínimo, de cualquier umbral de la parcela.

2. El pasadizo de circulación interior tendrá que tener la siguiente anchura libre mínima:

C=Colocación vehículo; A=Anchura mín. pasadizo (m)

C	A
45°	4,00 m
60°	4,50 m
90°	4,50 m

Se admitirá el estrangulamiento puntual del pasadizo de circulación con un mínimo de 3 m únicamente ante el núcleo de accesos del edificio, y siempre y cuando las plazas de aparcamiento afrontados tengan una anchura libre mínima de 3,30 m.

3. Para cada plaza tendrá que preverse como mínimo un suelo de 2,20 m de anchura por 4,5 m de longitud, estas dimensiones se entienden libres de cualquier tipo de elemento incluidos los estructurales. En el proyecto constructivo se tendrá necesariamente que acotar todas las plazas.

4. En los garajes de nueva construcción la altura libre mínima en todos sus puntos será de 2,30 m. En los garajes existentes la altura libre tiene que permitir el correcto y seguro funcionamiento de la actividad.

5. Las rampas tendrán un pendiente máximo del 20%. Los cuatro primeros metros inmediatos en los accesos, las entradas y las salidas serán como máximo del 4%.

6. En los garajes de uso privado podrán individualizarse las plazas de los vehículos cuando se cumplan las siguientes condiciones (fig. 51):

a - Que la plaza a cerrar tenga unas dimensiones mínimas libres mínimas de 2,5 m x 5 m y que no impida el acceso a las plazas afrontadas.

b - Que en la actividad aprobada figuren como individualizadas.

c - Que las paredes divisorias lo sean en toda su altura y que resulten con una RF-120.

d - No podrá individualizarse una plaza disfrutando de la agrupación de tres o más plazas, o una equivalencia de 30 m².

e - La puerta de acceso al espacio independiente tendrá una anchura mínima libre de 2,2 m y una altura mínima libre de 2 m. Esta puerta tendrá que permitir la intervención del servicio de extinción de incendios.

f - Únicamente se permitirá el cierre en tramos completos de edificación.

g - El uso del espacio cerrado tendrá que ser obligatoriamente el de aparcamiento.

h - Las condiciones de ventilación del aparcamiento no tendrán que estar afectadas por la existencia de la compartimentación.

i - Tendrá que tramitarse un proyecto técnico debidamente visado.

j - Se justificará en el proyecto analíticamente el cumplimiento de toda la legislación vigente.

Artículo 79

Trasteros domésticos y cámaras de depuración

1. Únicamente se admitirá el uso de trastero en sótano cuando éste sea complementario al uso de aparcamiento, no pudiendo constituir el uso de trastero un uso exclusivo de la planta, ya que en este supuesto a efectos de uso se asimilaría al uso de almacén.

2. Los trasteros tendrán que agruparse en un sector de incendio independiente del aparcamiento.

3. La superficie máxima por trastero se fija en 10 m².

4. Las cámaras de depuración de piscinas que se sitúen en un local destinado en aparcamiento o planta sótano tendrán que disponer de puerta RF que las separe del resto de usos y tendrán que ser ventiladas.

Artículo 80

Características constructivas, instalaciones y acabados de los garajes

Los locales y establecimientos para el uso de garaje tienen que cumplir las condiciones siguientes:

1. Se utilizarán materiales incombustibles y resistentes al fuego y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se encuentra protegido por una capa de hormigón u otro aislante de equivalente eficacia de 3 cm de grueso, como mínimo, en cualquier caso los materiales tendrán que regirse por lo que dicte la NBE-CPI-96, de obligado cumplimiento u otro de grado superior.

2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.

3. No podrá tener comunicación con otros dedicados a uso diferente, salvo lo relativo a talleres para la reparación de vehículos siempre y cuando la ordenación de la zona admitiera este uso.

4. No podrá tener oberturas en patios de parcela que estén abiertos a cajas de escalera.

5. Cuando comuniquen con cajas de escalera, tendrán que hacerlo mediante vestíbulos de independencia, con puertas resistentes al fuego.

6. La instalación eléctrica se realizará de acuerdo con el vigente Reglamento electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones complementarias MÍ BT.

El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre la plaza de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

7. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las oberturas será, como mínimo, de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las oberturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación tendrá que ser al menos de un 8%.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios tendrá que asegurar una renovación mínima de aire de 6 renovaciones de aire por hora.

8. Las torres de ventilación de los garajes tendrán que conducirse, siempre que sea posible, hasta la cubierta del edificio, y en ningún caso podrán interrumpirse al nivel de planta baja ni ventilar a través de los espacios no ocupados por la edificación (terrazas de planta baja, jardines, etc.), (fig. 52)

9. El techo de los garajes, cuyas plantas superiores estén ocupadas por viviendas o locales frecuentados, tendrá una resistencia mínima de 500 kg. por m² de sobrecarga y estará protegido por un material antifuego. Cuando no se cumplan estos requisitos será necesario que exista una cámara de aire, en comunicación con el exterior, situada entre el techo del local y el cielo raso, que se construirá de material incombustible y aislado térmico, soportado por materiales de idénticas características.

El suelo formado tendrá la misma característica.

10. Será preciso presentar proyecto técnico con las especificaciones pertinentes del mencionado en este artículo.

Artículo 81

Garajes para el uso público o bajo espacios públicos y especiales

Los garajes comerciales de uso público cumplirán lo que se establece en estas normas y, además, lo siguiente:

a - El acceso de personas a los garajes públicos se efectuará a través de espacios exclusivos y destinados únicamente a éste servicio.

b - Los garajes con tres o más plantas o más de 9 metros de recorrido vertical, por debajo o por encima de la rasante, tendrán que disponer de un ascensor con capacidad para 5 personas para cada 3.000 m² de superficie útil o fracción.

c - En la primera planta se instalarán servicios sanitarios para hombres y mujeres, dotados de uno inodoro y un aseo, tanto para hombres como para mujeres, y añadiendo un urinario al de hombres. Las dimensiones serán tales que permitan hacer uso a los minusválidos.

d - Tanto el suelo como las paredes de los servicios sanitarios serán impermeables y fácilmente limpiables, incluso con proyección de agua a presión.

e - Para los conductores con minusvalías se dispondrán en la planta baja, o en la 1ª en sótano, y en lugares próximos al acceso, tantas plazas como resulten de la proporción de una cada cien o fracción. Tendrán una anchura mínima libre de 3,50 metros.

f - Los garajes para el uso público no podrán renovar el aire interior a través de las puertas de acceso.

g - El nivel medio de iluminación será como mínimo de 25 lx y de 50 lx en todo el recorrido y anchura previsto para los vehículos y tiene que justificarse analíticamente.

h - Se dispondrá de un sistema de detección y extinción automática de incendios.

y - Se requerirá la instalación de teléfono conectado a la red local y en funcionamiento.

j - Se instalará un sistema de megafonía interior.

k - Será obligatorio asegurar la alimentación eléctrica de todos los elementos de seguridad, ventilación y la mitad del alumbrado general, si falla el suministro de compañía, con un segundo suministro, que entrará en funcionamiento de forma automática.

l - En los garajes públicos se admitirá como uso complementario el de lavado de vehículos.

Artículo 82

Prohibiciones para el uso de aparcamiento

1. Se prohíbe el almacenaje de carburantes y materiales combustibles.

2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto, se fijarán los avisos necesarios en los lugares visibles y con carácter perfectamente legibles.

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 83

Clasificación y calificación del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con aquello que se ha previsto en el artículo 58 de la LU, y en el artículo 19 del RP, se define a través de la clasificación y la calificación del suelo.

2. La clasificación del suelo diferencia el régimen jurídico de éste urbano, no urbanizable y urbanizable, con el fin de establecer y determinar las facultades de derecho de propiedad, conforme con las determinaciones normativas del Capítulo 4 del Título 2 de la LU.

3. La calificación urbanística del suelo tiene por objeto, mediante la definición de zonas y sistemas, asignar usos para cada parte del territorio y, en su caso, intensidades y condiciones de edificación, desarrollando y concretando los derechos y deberes genéricos establecidos por el Plan mediante la clasificación del suelo, tal como precisan los artículos 29, 30, 34 y 36 del RP.

Artículo 84

Los sistemas

Los suelos calificados como sistemas representan el señalamiento de terrenos destinados al interés colectivo porque configuran la estruc-

tura general del territorio y aseguran el desarrollo y funcionamiento equilibrado de los asentamientos urbanos.

Artículo 85

Las zonas

Las zonas corresponden a las superficies del suelo destinadas por la ordenación a ser susceptibles de aprovechamiento privado. La naturaleza de cada zona es función de la clase de tierra y se determina con la definición de los parámetros que regulan las condiciones de parcelación y de uso que se exige de forma específica en cada una.

Regulación y desarrollo de sistemas

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 86

Definición de los sistemas urbanísticos

1. Se entiende por sistemas urbanísticos generales el conjunto de elementos de interés general que, relacionados entre sí, configuran la estructura general y orgánica del territorio y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento urbano.

Artículo 88

Sistemas urbanísticos generales y locales

Sistemas urbanísticos

7. Comunicaciones	8. Espacios libres públicos	9. Equipamientos comunitarios
Transporte terrestre	P, parques	CP, centro público
Fe, ferroviario	J, jardines	R, religioso
V, vial	ZV, zonas verdes	Cu, cultural
Ap, aparcamiento	Eb, Recreo	Do, docente
Marítimo	Ll, ocio	Es, deportivo
Puerto, portuario	Es, deportivo	Sa, sanitario-assistencial
Co, costero	-	ST, servicios técnicos
Áreas de protección	-	PS, otros de interés público y social
H, hidrográfico	-	-
Camino de ronda	-	-
C, camino de ronda	-	-

Sistema de comunicaciones

El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, para transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivos.

CAPÍTULO III

Sistema de comunicaciones. Transporte terrestre. Sistema ferroviario

Artículo 89

Definición

1. El sistema ferroviario lo forman aquellos terrenos ocupados o reservados para las líneas de ferrocarril y las actividades directa o indirectamente relacionadas con esta actividad como son las estaciones y apeaderos, los servicios com-

plementarios y los talleres de limpieza y reparación.

2. Se entiende por sistemas urbanísticos locales el conjunto de terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para comunicaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres públicos si su nivel es de servicio un sector de suelo urbanizable delimitado o el conjunto del suelo urbano del municipio.

Artículo 87

Desarrollo de los sistemas

1. El régimen urbanístico de los suelos afectados por sistemas se concreta a los artículos 34 y 35 de la LU.

2. En el suelo urbano no consolidado la cesión de terrenos para sistemas urbanísticos locales al servicio del ámbito de desarrollo son de cesión obligatoria y gratuita tal como indica el artículo 44 de la LU. La cesión de terrenos destinados a calles o a cualquier tipo de vía de sistema de comunicación hay que cederlos de manera previa a la edificación.

3. En el suelo urbanizable, los terrenos que correspondan a sistemas urbanísticos generales estarán incluidos en sectores o polígonos de actuación urbanística a los efectos de cesión. Cuando se trate de sistemas generales los sectores o polígonos de actuación pueden ser físicamente discontinuos conforme el establecido en el artículo 35.2 de la LU.

plementarios y los talleres de limpieza y reparación.

2. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se identifican con la clave 7, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

Fe, ferroviario

Artículo 90

Titularidad y régimen urbanístico

1. El suelo calificado de sistema ferroviario será de titularidad pública.

2. La obtención, la proyección, la financiación, la construcción, el uso, la explotación y la conservación de la red ferroviaria se regulará por aquello que disponen estas Normas y la legislación sectorial vigente.

Artículo 91

Condiciones de ordenación, uso y protección

1. El uso dominante será el de comunicaciones ferroviarias. Sólo se admiten como usos com-

patibles el uso de aparcamiento y los que determine la legislación sectorial vigente.

2. Las condiciones que regulan el entorno de las vías férreas se regirán por lo que dispone la legislación sectorial vigente sobre limitaciones de propiedad y sobre el entorno de las vías férreas, como también para las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

3. Las construcciones, las edificaciones, las instalaciones, como también los usos que se establecen dentro del sistema ferroviario, están sujetos al régimen de protección establecido en la legislación sectorial vigente en la que se delimita una zona de dominio público, una zona de servidumbre y una zona de afectación que, respectivamente y a partir de la arista de explanación, tienen una dimensión de ocho, veinte y cincuenta metros (8, 20 y 50) en suelo urbanizable y de cinco, ocho y veinticinco metros en suelo urbano (5, 8 y 25), de acuerdo con lo que prevé el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre.

4. Los planes parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable y los planes de mejora urbana, previstos por estas Normas, regularán la edificación y usos respetando las limitaciones y el régimen de protección citado al apartado anterior.

5. La transformación de suelo urbanizable a suelo urbano requerirá el cerrado de las líneas o la previsión de los medios de seguridad oportunos que se estimarán como coste de urbanización a cargo de la misma entidad urbanizadora.

6. La supresión de los pasos a nivel se regulará por la legislación específica en la materia y cuando la supresión sea por cuenta de la Administración pública titular de la carretera o calle y la mayor intensidad de circulación obedezca en la urbanización de un nuevo sector inmediatamente a la vía férrea, el coste se repercutirá como gasto de urbanización a los propietarios del sector.

Artículo 92

Condiciones de edificación y uso
(Suprimido)

Artículo 93

Limitaciones por razones urbanísticas
(Suprimido)

Artículo 94

Protección de la red ferroviaria
(Suprimido)

Artículo 95

Condiciones especiales para los Planes Parciales
(Suprimido)

Artículo 96

Adscripción a otros sistemas
(Suprimido)

Artículo 97

Medidas de seguridad
(Suprimido)

Artículo 98

Licencias

Las construcciones, instalaciones, usos y edificaciones y otras actividades que tengan que efectuarse en los espacios adscritos en el sistema ferroviario y en su zona de protección, están sometidos a la licencia municipal, con independencia de la intervención de otras administraciones públicas.

Artículo 99

Ámbito del Plan de mejora urbana del ferrocarril

1. En tanto no se ejecute el desvío de la línea ferroviaria actual, los terrenos incluidos en el ámbito llamado PMU-01 se considerarán adscritos al sistema ferroviario, siendo de aplicación las disposiciones de este capítulo.

2. Se permitirá la explotación de la actual línea ferroviaria Valencia - Tarragona, mientras no se finalicen las actuaciones previstas por el corredor del Mediterráneo en el municipio de Salou.

3. Se deberá prever la compatibilidad en el futuro de las actuaciones urbanísticas en el municipio con las actuaciones en materia ferroviaria que se deriven del consenso entre el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento y los diversos organismos afectados.

4. La eficacia del PMU-01 está condicionada a que se ejecute el desvío de la actual línea ferroviaria y que la administración pública competente desafecte el suelo actualmente afectado de servicio público ferroviario.

CAPÍTULO IV

Sistema de comunicaciones. Transporte terrestre. Sistema vial

Artículo 100

Definición

1. Comprende las instalaciones y los espacios reservados por el trazado de la red vial y dedicados exclusivamente al uso de vialidad, los cuales tienen que permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado. También se comprenden las áreas de aparcamiento, estando sujeta la titularidad de éstas a su normativa específica.

2. El régimen de la red vial general tiene un nivel de servicio que abarca el ámbito municipal o superior y será el que corresponda, con sujeción de la legislación vigente, según que se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales. También incluye la red vial rural constituida por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal y por los caminos de acceso a las explotaciones agrarias y ganaderas.

La red vial local tiene un nivel de servicio de un sector o conjunto de suelo urbano y es constituida por las vías no comprendidas a la red general, con alineaciones y rasante definidas por el planeamiento anterior que se conserva o señaladas en el presente plan de ordenación urbanística municipal o, como desarrollo de éste en los planes parciales urbanísticos.

3. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se califican con la clave 7, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:
V, vial

Artículo 101

Tipo de vías

1. Este Plan de ordenación urbanística municipal establece los tipos de vías siguientes:

a) Red vial general. Está constituida por las vías siguientes:

Carreteras, son las vías que cruzan el término municipal. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras observarán lo que disponen la Ley de Carreteras 7/1993, de 30 de septiembre y otras normas aplicables en función de su titularidad. Tendrán que seguirse las pautas e indicaciones

establecidas en los planos correspondientes de este Plan de ordenación urbanística municipal con el fin de estructurar de forma coherente el sistema vial.

Vías generales de carácter urbano que comprende las vías fundamentales del núcleo de población con incidencia general. Y en el suelo no urbanizable las vías pecuarias (cañada) y aquéllas otras de carácter rural que estructuran el territorio.

b) Red vial local. Constituida por las vías al servicio de un sector o conjunto urbano.

Este Plan de ordenación urbanística municipal refleja el trazado de las carreteras y de las vías generales, también prevé el trazado de la red vial local. En suelo urbanizable el establecimiento de la red vial local corresponde al planeamiento parcial que tendrá que seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan de ordenación urbanística municipal, con el fin de estructurar de forma coherente el sistema vial, en el marco de los estándares fijados para cada sector.

Artículo 102

Desarrollo

1. Las líneas que en los planos de ordenación delimitan la red vial general y la red vial local, indican la magnitud y disposición del suelo reservado para las mismas, así como la sección básica más adecuada a la calle

2. En la regulación del suelo no urbanizable se prevén el régimen y medidas urbanísticas en relación con las vías incluidas en la red vial rural.

3. Los Planos Parciales, no podrán disminuir en ningún caso las superficies de la red vial establecidas por este Plan de ordenación urbanística municipal. Su función primordial será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de la red vial general y de la red vial local.

4. Las modificaciones de la red vial general que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior tendrán que tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan de ordenación urbanística municipal.

5. Las determinaciones gráficas de los intercambios e intersecciones de vías de nivel diferente no vinculan la forma concreta de los enlaces, si bien las alineaciones y rasantes se fijarán en los Planes parciales, o faltando éstos, en el Proyecto de Construcción. Estos documentos podrán variar justificadamente la forma de los enlaces, sin embargo no reducir las reservas de tierra, la capacidad de intercambio y de entradas y salidas de las vías ni los niveles de servicio. En el supuesto que los proyectos definitivos precisen menos suelo que los previstos, en el suelo conservará la calificación como reserva para futuras ampliaciones.

6. Los terrenos destinados a sistema vial y sus franjas de protección no son edificables ni con carácter provisional.

7. El sistema vial y de transportes tendrá que incorporar las determinaciones necesarias para la implantación de un transporte de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de trazado y estudio de impacto ambiental del tren ligero del Campo de Tarragona.

8. Para el despliegue de áreas destinadas a estación de autobuses tendrá que contarse con la conformidad de la Dirección General de Puertos y Transportes como ente responsable de las líneas de transporte de viajeros por carretera.

Artículo 103*Necesidad de licencia*

1. Las construcciones, instalaciones, edificaciones y otras actividades relacionadas en el artículo 24 de estas Normas en zonas adyacentes a las que forman parte del sistema vial están sujetos en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

2. La administración municipal requerirá de los órganos competentes en materia de obras públicas, el informe preceptivo. Los informes de denegación por razones de competencias específicas determinarán la denegación de la licencia municipal.

Artículo 104*Protección del sistema vial básico*

1. En suelo urbanizable y no urbanizable, la línea de edificación respecto de la vialidad queda determinada por el artículo 30 de la Ley 7/1993, de 30 de septiembre, de carreteras, que establece la prohibición de edificar respecta a la arista exterior de la calzada a una distancia inferior a 50 m en las autopistas, vías preferentes y las variantes que se construyen con el objeto de suprimir la travesera de población. De otra parte, la zona de afectación de carreteras, es decir, aquélla en la cual tiene que pedirse autorización al Organismo Titular, está comprendida desde la arista exterior de la explanación de la vía a su paralela a 100 m. en las autopistas y vías preferentes, 50 m. en las carreteras convencionales de la red básica, y de 30 m. en el resto de carreteras de las demás redes (fig. 47 a 49)

2. La red de carreteras queda clasificada de acuerdo con los criterios del Plan de Carreteras de Cataluña. La línea de edificación en los ramales de enlace entre dos vías se medirá de acuerdo con la categoría de cada una de las vías y se considerará la más lejana en la carretera.

3. En los planos de ordenación se señala solamente la plataforma de la vía y la separación de la línea de edificación permite garantizar los espacios de dominio público necesarios para los desmontes y terraplenes de las futuras vías, así como las vías de acceso a las edificaciones o explotaciones agrarias.

4. En suelo urbano, en el caso de carreteras, la línea de edificación siempre preservará como mínimo la zona de dominio público.

Artículo 105*Calles para peatones*

1. Los viales destinados a los peatones, a efectos de aplicación de la normativa de cada zona o sector tendrán la misma consideración que el resto de viales.

2. Los pasos de peatones señalados en los planos de ordenación, tendrán la consideración, a efectos de aplicación de la normativa de la zona o sector, de umbral vecinal cuando su anchura sea igual o menor a 4 m.

Artículo 106*Publicidad*

No se admitirá la instalación de carteles, banderolas, ni letreros publicitarios en la vía pública salvo los que se ubiquen a los elementos normalizados municipales y sujetándose a "la ordenanza general de desarrollo de actividades en la vía pública".

Artículo 107*Áreas de servicio, clave 32*

1. En los planos de ordenación se grafien con esta clave las áreas anexas a la vía pública en el cual se admite el uso de servicio en la modalidad

de gasolinera. El techo máximo autorizable será de 200 m².

2. Únicamente se admitirán como usos complementarios la realización de lavadores y pequeño comercio. No se admitirá el uso de bar o de restauración, la realización de talleres de reparación ni aparcamiento de vehículos (automóviles, camiones, etc.)

Artículo 108*Áreas de aparcamiento, 7V/Ap y clave 31*

1. En los planos de ordenación se señalan espacios destinados exclusivamente al uso de aparcamiento, ya estén adscritos al sistema urbanístico de comunicaciones calificándose con la clave 7V/Ap o bien sean zonas de titularidad privada, calificándose con la clave 31.

2. La ordenación de los espacios adscritos al sistema urbanístico de comunicaciones será libre en función de las necesidades del entorno. En estos ámbitos podrán ejecutarse edificaciones destinadas a garaje. No se admite como uso complementario el de taller ni el de lavado en los espacios de aparcamiento.

3. La calificación de un ámbito con la clave 31 comporta que este espacio tiene que destinarse a aparcamiento en superficie, no siendo autorizable la realización de plazas de garaje. En aquellos solares en los cuales hay vegetación ésta habrá necesariamente que preservarse. La ordenación de estos espacios tendrá que hacerse con árboles y jardinería. No se admiten como usos complementarios el del aparcamiento el de taller, lavador y similares.

CAPÍTULO V*Sistema de comunicaciones. Sistema marítimo, portuario - costero***Artículo 109***Definición*

1. Este sistema comprende, por una parte, el puerto deportivo de Salou y de otra, el ámbito formado por la zona marítimo-terrestre, las playas, el faro, y los terrenos sometidos a servidumbre e incluso enclaves privados incluidos dentro de aquélla.

2. La zona marítimo-terrestre se ajustará a aquello que se prevé en la legislación especial que rige estos tipos de espacio. No obstante, tendrán que respetarse también las determinaciones contenidas en este Plan, y en los documentos que puedan desarrollarlo en razón de las competencias y finalidades urbanísticas reguladas en la ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo

3. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se califican con la clave 7, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

Puerto, portuario
Co, costero

Artículo 110*Ordenación urbanística de la zona costera*

1. En la zona marítimo-terrestre, incluidos los enclaves privados y de las playas, sólo se admiten los usos deportivos, recreativos y los comerciales o sanitarios relacionados con la utilización del mar o de las playas. Se prohíbe cualquier otro uso y expresamente los usos industriales, de oficinas y vivienda.

2. No se admiten edificaciones a una distancia inferior a 100 m., contados desde la línea exterior de la zona marítimo-terrestre en suelo no urbanizable o urbanizable. En lo que concierne a la zona de influencia, estos suelos tendrán que cumplir el artículo 30 de la Ley de Costas.

3. Para ordenar la zona costera desarrollando las determinaciones de este Plan de ordenación urbanística municipal podrá formularse planeamiento derivado, que además de las condiciones establecidas en la Ley 22/1988 de 28 de julio, tendrá que tener en cuenta las determinaciones urbanísticas aplicables, especialmente en lo que concierne a condiciones de las edificaciones y de usos y acondicionamiento derivados del régimen del suelo integrados en la zona o confrontantes.

4. Los accesos al mar tendrán que regularse por lo que dispone el artículo 28 de la Ley de Costas, así como la servidumbre de paso en una franja de 6 m. según el artículo 27 de la Ley de Costas.

5. Las obras e instalaciones existentes en dominio público como en zona de servidumbre de protección, tendrán que cumplir con lo que se establece en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

6. Los usos y edificaciones en zona de servidumbre de protección, estarán de acuerdo con lo que se dispone en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

7. En el ámbito del Camino de Ronda litoral estará a lo que dispone el capítulo VII de este título.

Artículo 111*Intervención municipal*

1. A más de la concreción o autorización de otras administraciones en razón del dominio público o de la ordenación del litoral, cualquier instalación, obra, o uso de nueva construcción o implantación o reforma o cambio realizado o localizado en el puerto, su zona de servicio y la zona marítimo-terrestre y playas está siempre sujeto a licencia municipal para constatar la adecuación de las condiciones de la ordenación urbanística aplicable.

2. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal tendrá que incorporarse la documentación necesaria para conocer la influencia de la actividad sobre el medio ambiente.

CAPÍTULO VI*Sistema de comunicaciones. Áreas de protección. Sistema hidrográfico***Artículo 112***Definición y régimen*

1. Comprende las rieras, barrancos y torrentes, y los espacios laterales que constituyen su curso y gleras. Asimismo, comprende los suelos previstos por el desvío de los mismos. Este sistema se sujetará a la legislación sectorial aplicable.

2. Las gleras de las rieras y torrentes están de dominio público, como también lo son los espacios calificados así por la legislación de aguas.

3. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se califican con la clave 7, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:
H, hidrográfico

Artículo 113*Delimitación*

Comprende la glera y las riberas de las corrientes naturales. Los márgenes de las gleras de acuerdo con la legislación sectorial aplicable tienen una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público.

En el supuesto de vialidad confrontando con los terrenos de dominio público hídrico, la arista exterior definirá la zona de protección, siempre

que se trate de suelo urbano y urbanizable y el vial esté urbanizado y sea de titularidad pública.

Artículo 114

Condiciones

1. Los espacios adscritos a este sistema no son edificables. Cuando se prevea la desafectación por motivo del desvío del curso hídrico la antigua glera pasará a formar parte de los terrenos urbanizables del sector en los cuales se sitúe.

2. De acuerdo con lo que prevé el artículo 47.9 de la LU, los terrenos incluidos en la zona de protección no pueden ser objeto de utilidades que impliquen la transformación del destino o naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de dichos valores. Las autorizaciones tendrán que sujetarse en informe del Consorcio de Aguas o ACA.

3. De forma expresa se prohíben los movimientos de tierra, las deforestaciones de los márgenes y protecciones de avenidas, las extracciones de áridos y la tala de arbolada.

4. En relación en la intervención en el Medio natural dentro del ámbito del sistema hidrográfico tendrá que tenerse en consideración a lo que dispone el informe Ambiental del Plan.

5. El trazado actual del Barranco de Barenys mantiene el dominio público en tanto en cuanto no se haya emprendido el nuevo rastro del barranco y constituido el nuevo dominio público.

CAPÍTULO VII

Sistema de comunicaciones. Camino de ronda

Artículo 115

Definición

1. Comprende los terrenos situados a lo largo de la franja litoral y sus espacios adyacentes con el objetivo que puedan recuperar y mejorarse sus valores naturales y paisajísticos.

2. El ámbito incluido dentro de este sistema está señalado en los planos de ordenación con la clave 7C y con una trama identificativa. Aparte de esta clave genérica en lugares determinados en los planos de ordenación también puede fijarse una clave suplementaria con el fin de indicar un uso concreto del suelo.

Artículo 116

Delimitación

El ámbito coge desde la playa de Llevant Pilones hasta el Rincón de Salou y llega al término municipal de Vilaseca.

Artículo 117

Determinaciones

1. Los terrenos incluidos en este sistema se desarrollan en suelo urbano e incluyen tramos de elevada integración urbana y otros con una baja intensidad de urbanización.

2. Están contenidos en el ámbito tanto terrenos situados en la zona de servidumbre de tráfico definida por la Ley de Costas como pasos públicos, viales de acceso en el mar, equipamientos comunitarios lindantes con la costa, restos arqueológicos, hábitats vegetales de especial interés comunitario, y otros espacios cuyo tratamiento conjunto permite la mejora, recuperación y dotación de servicios en todo el frente litoral.

3. En este ámbito podrán redactarse proyectos que tengan como finalidad:

El desempleo, siempre que sea posible, del dominio público.

Conservación de los ecosistemas litorales.

La restauración, recuperación y consolidación

de espacios y hábitats naturales que caracterizan el entorno costero mediterráneo.

La mejora de la accesibilidad al frente del litoral, ya sea con pasos de peatones o de viales de tráfico rodado.

Suavizar y ordenar el impacto de los elementos urbanos sobre el espacio natural.

Recuperar, integrar y potenciar, los espacios de interés natural catalogados y los restos arqueológicos ubicados dentro del ámbito.

Dotar de equipamientos comunitarios concordantes con el uso del ámbito.

Proyectos que tengan por objetivo la conservación del medio natural, uso público y prevención de incendios forestales.

En la zona de la playa Larga un paseo marítimo que mantenga la comunicación en pie entre el c/ Replanells y c/ Torremolins planteado tanto para peatones como por el tráfico rodado.

4. El Proyecto que desarrolle el Camino de Ronda tendrá que recoger la singularidad de los habitados de los acantilados marinos.

CAPÍTULO VIII

Sistema de espacios libres públicos

Artículo 118

Definición

1. Este sistema comprende los suelos de titularidad pública destinados a parques, jardines, zonas verdes y espacios para el recreo, el ocio y el deporte, también incluye los terrenos del camino de ronda litoral.

2. El uso fundamental de los espacios libres públicos es el descanso y el recreo de la población y únicamente se admitirán las construcciones e instalaciones que ayuden a conseguir este fin.

3. En ningún caso se admitirán aprovechamientos privados de subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios. No obstante, al subsuelo de estos sistemas se admite que se sitúen servicios públicos siempre que se garantice el ajardinamiento de la superficie.

4. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se califican con la clave 8, pudiendo además distinguirse en los siguientes tipos:

- P, parques
- J, jardines
- ZV, zonas verdes
- Espacios para:
- Eb, el recreo
- Ll, el ocio
- Es, el deporte

Además, la clave de sistema también distingue entre los existentes y los proyectados, entendiendo como proyectados aquéllos cuyo suelo todavía no es de titularidad pública.

Artículo 119

Determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal

1. Este Plano de ordenación urbanística municipal establece la localización de los espacios incluidos en la categoría de espacios libres públicos en cualquier tipo de tierra. Excepcionalmente, podrán concretarse o precisar estas determinaciones mediante las figuras de planeamiento derivado correspondientes.

2. Así mismo, en suelo urbano se fija la localización de los jardines públicos. No obstante, esta localización podrá concretarse mediante planes de mejora urbana como desarrollo y siempre que así se establezca.

3. Respecto a los espacios libres públicos que tienen que establecerse en el suelo urbanizable, este Plan de ordenación urbanística municipal se limita a fijar como mínimo los estándares correspondientes conforme a la legislación urbanística vigente siendo el planeamiento derivado lo que concretará la ubicación.

Artículo 120

Usos

1. En el sistema de espacios libres públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Salvo edificaciones de valor histórico y cultural que se conserven, las edificaciones al servicio de los espacios libres públicos y de los usos admitidos tendrán que observar las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima: 7 m
- b) Ocupación máxima: 3 %

3. Sólo podrá construirse aparcamiento en sótano por medio de gestión directa o indirecta del servicio en las condiciones previstas en el artículo 23 de esta normativa, y siempre que se garantice el ajardinamiento y arbolado del espacio resultante.

Artículo 121

Condiciones de los espacios libres públicos

1. Los espacios libres públicos tendrán que ordenarse prioritariamente con elementos vegetales adecuados al destino del espacio y siguiendo criterios de sostenibilidad del medio natural. Por eso tendrá que estudiarse el diseño más adecuado que permita reducir el consumo de recursos naturales y favorezca la protección de la biodiversidad.

2. Cuando la configuración de los jardines públicos no esté prevista en este Plan de ordenación urbanística municipal, tendrá que observar los criterios del artículo 4 a) del Anexo del reglamento de planeamiento.

CAPÍTULO IX

Sistema de equipamientos comunitarios

Artículo 122

Definición

1. Comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y los otros equipamientos que sean de interés público o social.

2. Incluye los suelos que se dedican a usos colectivos al servicio de los ciudadanos. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privados, y podrán construirse según las regulaciones previstas por estas Normas.

3. En los planos de ordenación los suelos adscritos a este sistema se califican con la clave 9. Además, la clave de sistema también distingue entre los existentes y los proyectados, entendiendo como proyectados aquéllos cuyo suelo todavía no es de titularidad pública.

Artículo 123

Definición de los usos

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones, y resto de servicios sobre los mismos se clasifican en los tipos siguientes:

- CP, centro público
- R, religioso
- Cu, cultural
- Dé, docente

Es, deportivo
Sano, sanitario-asistencial
St, servicios técnicos
Ps, otros de interés público y social

Artículo 124

Tipo de equipamientos

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y resto de servicios comprenden:

1. Centros públicos. Comprende los edificios de titularidad pública destinados al servicio de la comunidad, dentro de esta categoría se incluye:

Centros administrativos. Este uso incluye centros o edificios para la Administración pública, servicios de seguridad y otros de interés público.

Abastecimiento y suministros. Comprende edificios cuya actividad principal sea la de mercado, mataderos públicos, otros centros de abastecimiento.

Servicios urbanos. Son aquéllos destinados a salvaguardar las personas y los bienes

(Bomberos, policía, y similares) y a dotar de los servicios necesarios en el municipio (desechuría, depósito municipal de vehículos, almacén de la brigada municipal, y similar).

2. Religioso. Comprende las actividades de culto, o directamente vinculadas a templos e iglesias.

3. Cultural. Este uso incluye todos los edificios cuyo objetivo es la difusión de la cultura, entendida ésta en todas sus vertientes.

4. Docente. Se comprenden los edificios abiertos al público, cuyo objetivo es la enseñanza.

5. Deportivo. Comprende edificios e instalaciones deportivas; centros de recreo; y otros similares.

6. Sanitario-asistencial. Se comprenden los edificios cuya actividad principal corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos.

7. Servicios técnicos. Comprende los elementos necesarios del sistema de abastecimiento de aguas, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, de gas, de telecomunicaciones y de servicios.

8. Otros de interés público y social.
Cementerio

Artículo 125

Determinaciones en suelo urbano

En suelo urbano, el Plan de ordenación urbanística municipal indica de forma detallada la localización de cada equipamiento, salvo las áreas que se prevé el desarrollo obligatorio mediante planes de mejora urbana. En general, las condiciones de superficie y situación son determinadas por los planos de ordenación.

Artículo 126

Otras determinaciones

En el suelo urbanizable, el Plan de ordenación urbanística municipal se limita a indicar como mínimos los estándares correspondientes conforme a la legislación urbanística vigente.

Artículo 127

Asignación de usos

1. En este Plan de ordenación urbanística municipal se asigna dentro del suelo urbano los usos del sistema de equipamientos. Cuando no se concrete el uso específico, se entienden como autorizables los equipamientos culturales, docentes, deportivos, sanitario-asistenciales, centros administrativos públicos y todos aquéllos de interés público y social.

2. En el suelo urbanizable tendrá que hacerse la asignación mediante el planeamiento parcial.

3. Se admitirán como usos complementarios del uso principal, cuando sea necesario para el adecuado funcionamiento del equipamiento, los usos de bar, restauración, comercial y vivienda del conserje.

Artículo 128

Condiciones de edificación

1. En las áreas calificadas de equipamiento comunitario cuando la titularidad sea pública, tanto la edificación como sus elementos complementarios se ajustarán a las necesidades funcionales y proyectuales de propio equipamiento, en el paisaje y en la organización general del tejido urbano donde se sitúa. Para el resto de situaciones tendrán que aplicarse los parámetros de la zona en la cual se sitúa el equipamiento.

2. En las áreas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública los parámetros edificatorios (techo máx., ocupación, separaciones y otros) serán de libre disposición en función de las necesidades del equipamiento.

3. En lo que concierne a los equipamientos privados, la edificación se regulará en función de los usos, con las siguientes intensidades máximas:

Equipamiento religioso: 1,00 m²/m²s

Equipamiento cultural: 1,00 m²/m²s

Equipamiento docente: 1,00 m²/m²s

Equipamiento deportivo: 0,30 m²/m²s

Equipamiento sanitario- asistencial: 1,00 m²/m²s

Otros: 1,00 m²/m²s

CAPÍTULO X

Sistema de equipamientos comunitarios. Servicios técnicos

Artículo 129

Definición y contenido

1. Este Plan de ordenación urbanística municipal contiene la ordenación de las infraestructuras de servicios técnicos, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia, así como el trazado de las redes básicas conforme a lo que dispone el artículo 59.1.b LU.

2. El sistema de equipamientos comunitarios de infraestructuras de servicios técnicos incluye:

a) Sistema de abastecimiento de aguas. Comprende el origen de las captaciones, las estaciones de tratamiento, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.

b) Sistema de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios.

c) Sistema de las instalaciones del suministro de energía eléctrica. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica, así como las redes de transporte de otra tensión.

d) Sistema de las instalaciones de suministro de gas. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y presión de gas, así como las redes de distribución de alta presión, incluidos los gasoductos.

e) Sistema de telecomunicaciones.

f) Sistema de servicios.

Artículo 130

Condiciones de uso y funcionales

1. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate,

con las condiciones de funcionamiento reguladas en la legislación específica sobre la materia.

2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de jardín y, salvo las instalaciones situadas en suelo urbano, tendrán la calificación de suelo no urbanizable.

3. Las conducciones destinadas a estos servicios en suelo urbano serán subterráneas.

4. Cuando el desarrollo urbanístico municipal exija la instalación de alguno de los servicios antes señalados, y no exista una reserva específica de tierra en este Plan, podrán situarse en suelo no urbanizable.

Artículo 131

Medidas particulares de protección de las instalaciones de suministro de energía eléctrica

1. El espacio de protección de líneas eléctricas de alta tensión aéreas tendrán una anchura de 40 m., no pudiendo localizar edificaciones y con las limitaciones que establece la normativa particular.

2. El espacio de protección de las conducciones subterráneas de alta tensión tendrá un espacio de 8 m., que quedará centrada en la arista exterior de la conducción o su proyección.

3. Este espacio será no edificable. Sin embargo en suelo urbano, el espacio de protección para estas conducciones puede quedar delimitado por las alineaciones de edificación señaladas.

4. Las estaciones transformadoras tendrán que seguirse las siguientes directrices de ubicación:

a) Para el suelo privado

En suelo urbanizable el planeamiento derivado que desarrolle el sector tendrá que precisar la ubicación y tendrá que fijar las medidas adoptadas y elementos utilizados por minimizar el impacto visual.

En suelo urbano tendrán que situarse bajo la proyección del edificio. Cuando justificadamente por causas técnicas relativas a la compañía suministradora del servicio esta ubicación no fuera posible, entonces excepcionalmente, se permitirá su instalación en la zona no ocupada por la edificación tener que minimizar el impacto visual con medidas correctoras. (fig. 46)

b) Para el suelo público

Tendrán que integrarse dentro de la ordenación del ámbito en el cual se ubiquen.

Artículo 132

Medidas particulares de las instalaciones de telecomunicaciones

Condiciones generales

a) Las características de los equipos, antenas, estaciones base y, en general, cualquiera de las instalaciones de telecomunicaciones, tendrán que corresponderse con la mejor tecnología disponible en cada momento en cuanto a la minimización del impacto visual y ambiental.

b) En lo momento de solicitar la licencia, lo peticionaria deberá reflejar documentalmente la existencia otras equipos, antenas, estaciones base, enlaces vía radio y cualquiera otro tipo de instalación destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil, u otros servicios de telefonía vía radio, los edificios situados en un radio de 500 metros respecto de la emplazamiento propuesto, aunque sean titularidad otras operadores.

Limitaciones de las instalaciones

a) No se autorizarán los equipos, antenas, estaciones base o, en general, ninguna de las instalaciones previstas en este artículo que provo-

quen un impacto visual no admisible con el entorno o tengan una altura superior a 35 m.

b) Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base en los siguientes ámbitos:

En los edificios catalogados o protegidos.

En los conjuntos arbolados de interés paisajístico.

Dentro de la zona de servidumbre de protección, salvo las instalaciones necesarias para el funcionamiento del faro.

En zonas de viviendas unifamiliares, clave 12.

c) EL Ayuntamiento, de manera justificada por razones urbanísticas, medioambientales y paisajística, podrá establecer la obligación de compartir emplazamientos por parte de los diferentes operadores.

3. Parámetros para la instalación

a) Regulación de las antenas sobre las cubiertas de los edificios. En la instalación de las estaciones base de telefonía, se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo los impactos ambientales y visuales. Tiene que cumplirse la siguiente norma:

Se prohíbe la colocación de antenas sobre apoyo en el alféizar de la fachada de un edificio.

Los palos o elementos de apoyo de las antenas tendrán que retrocederse como mínimo 3 m respecto al plan exterior de cualquier fachada, y la altura de la antena o del apoyo no sobrepasará los 8 metros.

b) Regulación de la instalación de los recintos contenedores. En estos recintos tendrán que cumplirse las siguientes reglas:

No serán accesibles al público

Cuando se ubiquen en la cubierta del edificio se situarán en una distancia mínima de 3 m respecto las fachadas del edificio, la superficie de la planta no excederá los 25 m² y la altura no será superior a 3 m.

Cuando se ubiquen en planta baja tendrán que seguir los parámetros reguladores de la zona.

4. Conservación de los equipos

a) El titular de la licencia tendrá que conservar la instalación de los equipos de comunicación en buen estado de seguridad, salubridad y ornamento público.

b) El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones tendrán que realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de comunicación o sus elementos, restaurante en el estado anterior a la instalación de los mismos, el terreno, construcción o edificio que sirva de apoyo a dicha instalación, en los supuestos de cese definitivo de la actividad o de los elementos de la misma que no se utilizan.

TÍTULO IV

Regulación del suelo urbano Regulación y desarrollo de las zonas Régimen del suelo urbano.

Artículo 133

Estructuración

Estas ordenanzas son organizadas en los siguientes cuerpos de aplicación escalonada:

1. - Disposiciones comunes. Parámetros del Suelo Urbano.

2. - Disposiciones particulares para cada tipo de ordenación:

2.1. Regulación de la edificación alineada a vial.

Corresponde a una edificación entre medianeras, cuya fachada es coincidente o paralela a la alineación del vial. Se regula fundamentalmente para la altura reguladora máxima, que va referida a la rasante de la calle, y para la profundidad edificable. Disposiciones particulares para cada zona o clave.

2.2. Regulación de la edificación aislada.

Corresponde en una edificación aislada en relación con la forma y superficie de la parcela. Se regula fundamentalmente por el índice de edificabilidad, la altura máxima, la ocupación máxima y las distancias de separación mínimas en los dinteles. Disposiciones particulares para cada zona o clave.

Los preceptos recogidos bajo este título tienen por finalidad establecer las condiciones de edificación, sin perjuicio de las expresadas en los títulos II y VIII. Son igualmente obligatorias las limitaciones que se desprenden de las figuras explicativas que constituyen un Anexo a estas Ordenanzas, estén o no desarrolladas en su articulado.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 134

Definición

Comprende los suelos que hayan sido sometidos al proceso de integración en el tejido urbano cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos o bien está comprendido en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable y los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

Artículo 135

Condición general sobre el entorno urbano

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano tiene que garantizar el principio de desarrollo sostenible y aunar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales. También tiene que asegurar la unidad urbanística y funcional de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana del área a intervenir y a la tipología de la edificación.

Artículo 136

Alineaciones y rasantes

En los planos de ordenación O2 se fijan las alineaciones y rasantes, las cuales en suelo urbanizable serán precisadas por el planeamiento derivado.

CAPÍTULO II

Regulación de la edificación alineada a vial

Artículo 137

Definición de los conceptos

Los conceptos tienen los significados siguientes:

1. Alineación de vial

Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites en la edificación.

2. Línea de fachada

Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

3. Ancho de vial

Es el tamaño ortogonal en su alineación.

4. Altura reguladora máxima y mínima

La máxima que pueden alcanzar las edificaciones y la mínima obligatoria

5. Número máximo de plantas

Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. tienen que respetarse.

Conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

6. Medianera

Es la parte lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por los patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

7. Manzana

Superficie de tierra delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

8. Profundidad edificable

Está la distancia ortogonal en la línea de la fachada que limita la edificación por la parte posterior. Define el plan de fachada en el espacio libre interior de la manzana.

9. Espacio libre interior de manzana

Es el espacio libre de edificación o sólo edificable planta baja y sótano, cuando sea el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

10. Reculada de la edificación

Es el retroceso de la edificación con respecto a la alineación de vial o medianeras.

Artículo 138

Alineación de vial

La alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, excepto en los casos de reculada obligatoria.

Artículo 139

Planta subterránea

La planta sótano es la situada por debajo de la rasante de la planta baja, y no podrá tener oberturas en la vía pública a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación. (fig. 1)

Artículo 140

Planta baja de un edificio

1. Es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden en la parcela. (fig. 4)

2. En los casos en que a consecuencia de la pendiente haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo frontal de parcela, la de posición inferior.

3. En los casos de parcelas enfrentadas en dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratara de diferentes parcelas, cuya mayor profundidad sea el punto medio de la manzana.

Artículo 141

Reglas sobre determinación de alturas

La determinación de punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificio con fachada a una sola vía

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 m. la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la bordillo en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es de 0,60 m. la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar que, a determinados puntos de la fachada, la rasante del bordillo se sitúe además de 2 m. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada tendrá que dividirse en los tramos que necesarios para que eso no pase. En cada uno de los tramos la altura reguladora se deberá medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2. Edificio con fachadas a dos o más vías, que hagan esquina o chaflán

a) Si la altura fuera la misma a cada cara de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, las más altas se podrían correr por las calles adyacentes más estrechas, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor anchura en caso de acuerdo curvado.

3. Edificación con fachada enfrentada en dos o más vías que no hagan esquina o chaflán

Los edificios en solar con fachada a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán y cuya edificación en cada cara sea separada de la otra por el espacio libre interior de manzana se regularán, en cuanto a la altura, como si se tratara de edificios independientes.

Artículo 142

Reglas sobre medianeras en la edificación en alineación de vial.

1. Cuando a consecuencia de diferente alzada, retrocedida, profundidad edificable o de otras causas puedan salir medianeras al descubierto tendrán que acabarse con materiales de fachada o, optativamente, hará falta retirarlas el trozo necesario para permitir la aparición de aberturas como si se tratara de una fachada.

2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal en la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada al punto de intersección sea igual o inferior a 30°. (fig. 22)

En otros casos para poder edificar tendrán que regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a particiones de parcela curvados o rotos o a parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este artículo.

Artículo 143

Profundidad edificable

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de la fachada y la línea posterior de edificación. Y es el resultado del trazado equidistante en forma de las fachadas en la vía pública, de una línea poligonal de perímetro parecido al de la manzana.

2. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable. Este criterio no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. No obstante, en la ampliación del volumen o techo de los edificios

preexistentes, la nueva construcción tendrá que respetar la profundidad edificable fijada por la manzana.

3. Si como consecuencia de la parcelación el fondo fuera inferior a la profundidad edificada, el excedente no será objeto de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 144

Espacio libre interior de manzana

1. Las zonas o sectores donde se permita la ocupación con edificaciones del espacio interior de manzana (cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones) estarán siempre, en todo caso, planta bajos.

2. La altura de las plantas edificables en los patios interiores de no rebasará la altura de las plantas bajas de la parcela, y la cubierta será obligatoriamente plana.

3. Los patios de manzana no podrán constituir finca independiente, tienen que estar vinculados a una parcela o parcelas de la propia manzana.

4. No se permitirá la realización de instalaciones que crucen al nivel de planta piso los patios de manzana.

5. No se admitirá la instalación de toldos fijos (salvo de los de lona plegable sin pilares enanos de apoyo), cierres o elementos similares en los patios de manzana.

6. Se admitirá la conexión de las edificaciones de uso turístico-hotelero mediante una pasadizo ligero, que tendrá que separarse un mínimo de un metro de las edificaciones vecinas y que podrá tener una anchura máxima de 2 m.

Artículo 145

Cuerpos salientes

1. En este tipo de ordenación no se admitirán cuerpos salientes cerrados o semiabiertos volando sobre la vía pública.

2. A todas las zonas o sectores en las cuales corresponda este tipo de ordenación, menos cuando se establezca una normativa especial, registrarán las siguientes prescripciones: el vuelo máximo, medido normalmente en el plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la decimoquinta parte de la anchura de vial. Si aplicando esta regla resultara un vuelo superior a 1,00 m., se aplicará este tamaño como a vuelo máximo. En todo caso, se retirará como mínimo 75 cm. respecto del plan vertical que pasa por el lado exterior de la acera. (fig. 18)

3. Los cuerpos salientes no podrán sobrepasar un plan vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con ésta un ángulo de 45%, retirándose un mínimo de 1 metro de las medianeras.

4. La altura mínima libre entre la acera y los cuerpos salientes es de 3,5 metros.

5. A partir de la profundidad máxima edificable se permite la realización de cuerpos salientes abiertos, sin ningún tipo de cierre, con un saliente máximo de 1 metro retirándose 1 m. como mínimo, de las medianeras. Estos elementos no podrán destinarse en pasadizo de acceso de las viviendas que se realicen.

De estos cuerpos salientes se permitirá cerrar una superficie máxima de 2,5 m² para destinarla exclusivamente a lavador.

Artículo 146

Elementos salientes

1. Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m., para las calles

de menos de 14 m. y hasta un máximo de 0,60 m. para las calles de 14 o más metros.

2. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a los 2,50 m. por encima de la rasante del bordillo.

Disposiciones particulares

Zona de núcleo antiguo, Clave 10

Comprenden esta zona los terrenos de los sectores consolidados del núcleo de Salou según las pautas tradicionales correspondientes a edificación en alineación de vial.

Artículo 147

Zona 10

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 150 m² salvo los solares preexistentes con inscripción registral anterior a la aprobación inicial de estas normas.

2. El frente mínimo de parcela se establece en 10 m. con la misma excepción del punto anterior.

Condiciones de la edificación

3. La edificación tendrá que ajustarse a la alineación de vial en todo el frente de la parcela.

4. La ocupación máxima sobre parcela planta baja podrá ser del 100%. La ocupación máxima planta piso viene definida por la profundidad edificable segundos se refleja en los planos normativos.

5. La altura máxima de la edificación se fija en los planos normativos. La altura del patio de manzana viene limitada por lo que disponen los artículos 45 y 144. La altura mínima será de PB 2 PP

6. Las paredes medianeras al descubierto no podrán acabarse con tabique pluvial visto, tener que tener el tratamiento de fachada.

7. En las calles anchura inferior a 6 m no se admiten cuerpos salientes. En el resto los cuerpos salientes tendrán que situarse en una altura libre mínima de 3,5 m respecto del bordillo.

8. La previsión de plazas de garaje será como mínimo 1 por vivienda y una por cada 5 plazas hoteleras, cuando los solares tengan una superficie de 500 m² o más.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes en la localización que se indica:

9. Uso principal	Localización
Vivienda	Plantas piso
Hotelero	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo
10. Usos complementarios	
Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
Oficinas	Planta baja y plantas piso
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano

CAPÍTULO III

Regulación de la edificación aislada

Parámetros específicos

Esta regulación corresponde a todo tipo de edificaciones aisladas con relación a la forma y superficie de la parcela.

Artículo 148

Definición de conceptos

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son: (fig. 23 a 26)

1. Forma y tamaño de la parcela. Es la configuración física de la parcela y su dimensión en la línea que limita con el espacio público.

2. Ocupación máxima de la parcela. Es la máxima ocupación planta que pueden alcanzar las edificaciones dentro de la parcela.

3. Suelo no ocupado por la edificación. Los terrenos de la parcela no ocupados ni por el edificio ni por las construcciones auxiliares.

4. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas. La altura y número de plantas máximo de las edificaciones.

5. Separaciones mínimas (retrocedida). Las distancias mínimas en las cuales tiene que situarse la edificación y sus elementos complementarios respecto de los umbrales de la parcela.

6. Longitud máxima de la edificación. La longitud máxima que puede tener un edificio.

7. Construcciones auxiliares. Todas aquellas construcciones complementarias de la principal, y que no pueden ser comercializadas como elementos independientes.

Artículo 149

Forma y tamaño de la parcela

1. La fachada de la parcela es la parte del solar con frente a la vía pública, y viene regulado por los parámetros específicos de cada zona.

2. La anchura mínima en cualquier punto de la parcela no podrá ser menor al 20% de la fachada mínima fijada por la clave de la zona donde se sitúa.

Superficie de la parcela	Fachada de la parcela	Núm. máximo de plantas	Ocupación máx.
500 m ² > S > 400 m ²	16 m > F > 12 m	PB 3 PP	30%
400 m ² > S > 300 m ²	12 m	PB 2 PP	30%

5. En las zonas de edificación en vivienda unifamiliar, clave 12, serán edificables los solares de dimensiones superiores a las fijadas al punto 1 de este artículo con un máximo de una vivienda por parcela.

6. Los solares menores de 300 m² o de fachada inferior 12 m los cuales no pueden regularizarse mediante reparcelación o normalización de fincas, no son edificables.

Artículo 151

Condiciones de fachada mínima de parcela

En la tipología unifamiliar agrupada todas las viviendas ubicadas en la misma parcela han de tener fachada y acceso directo desde la vía pública.

Artículo 152

Ocupación máxima de la parcela

1. Es la superficie máxima de la parcela ocupable para la edificación, estando comprendida dentro el perímetro formado por la proyección de la edificación sobre un plan horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, incluyendo los patios de luces, patios de ventilación, cuerpos salientes y planta sótano (fig. 28). Serán computadas por el cálculo de esta superficie las correspondientes a elementos existentes que se conserven.

3. En suelo urbano las parcelas existentes que tengan una anchura de fachada inferior a la mínima con un límite de un 10% serán edificables siempre y cuando justifiquen que su inscripción en el registro de la propiedad es anterior a la aprobación inicial de estas normas. (fig. 27)

4. En suelo urbano las parcelas con superficie o fachada inferior a la mínima serán edificables según lo que dispone el artículo 150 cuando se den al mismo tiempo estas condiciones:

a - estén rodeadas por parcelas en las cuales se haya agotado el techo máximo autorizable según estas normas.

b - no sea posible su normalización.

c - consten inscritas registralmente con anterioridad en la aprobación inicial de estas normas.

Artículo 150

Solares disconformes

Este artículo será de aplicación únicamente a los solares que cumplen los condicionantes relacionados en el artículo 149.4.

1. Las parcelas deberán tener una superficie superior a 300 m² y una fachada mayor o igual a 12 m.

2. Las parcelas colindantes deberán tener el techo máximo autorizable fijado por estas normas totalmente agotado.

3. En las zonas de edificación en bloque aislado cuando la clave de la zona fije como parcela mínima 1.000 m² se permitirá edificar aquellos solares de superficie igual o mayor a 500 m² y de fachada igual o superior a 16 m, aplicándose los parámetros de la zona.

4. En los solares de edificación en bloque aislado no comprendidos en el apartado anterior los serán de aplicación los siguientes parámetros:

2. El coeficiente de ocupación máxima es la relación con la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta edificable. Su señalamiento se establece como porcentaje máximo de la superficie de parcela edificable que puede estar ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se fija como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultara una superficie menor, será este valor el que hará falta aplicar.

4. Para el cómputo de la ocupación máxima tendrá que seguirse a lo que disponen las figuras del anexo de estas ordenanzas. (fig. 28 a 32)

5. En aquellas zonas calificadas por estas normas con la clave 11 de edificación plurifamiliar se permitirá la realización de una vivienda unifamiliar aislada y entonces podrá alcanzarse una ocupación máxima del 35% de la parcela.

Artículo 153

Suelo no ocupado por la edificación

1. Los terrenos de la parcela no ocupables con la edificación como consecuencia de la aplicación de la regla sobre ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la mencionada edificación. Estos espacios no podrán ser parcelados ni ven-

didos ni tener un uso independiente del resto del solar o edificio.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios.

3. Los espacios no ocupados por la edificación tendrán que ajardinarse siguiendo los parámetros fijados en la Regulación de los espacios ajardinados título VIII capítulo I de estas normas.

4. No podrán destinarse estos espacios en el estacionamiento en superficie de vehículos. Y consecuentemente, no se permitirá la instalación de marquesinas ni otros tipos de cubrimientos (artículo 77).

5. En la tipología plurifamiliar en estos espacios no podrán realizarse elementos divisorios ni vallas de dimensiones o características discordantes con lo que especifica el artículo 162 y únicamente se permitirá la realización de vallas de obra privativas de las terrazas de planta baja cuando se sitúen en la proyección de la edificación y de sus cuerpos salientes o bien cuando se realicen con zarzas.

6. El solar tiene que permanecer en todo momento indiviso y propiedad del promotor o comunidad de propietarios que lo sucedan. La escritura de obra nueva y división horizontal sólo podrá prever adjudicaciones de uso exclusivo de los espacios de planta baja situados en fachada.

Artículo 154

Piscinas

1. Se permitirá la ubicación de piscinas en las zonas no ocupadas por la edificación, con la condición que el vaso se separe un mínimo de 1,50 m de los dinteles.

2. Las piscinas de uso público se regirán por la Ordenanza municipal específica.

3. Las piscinas privadas de las viviendas plurifamiliares tendrán que estar rodeadas por una zona de playa pavimentada con pavimento antideslizante de anchura mínima 2,5 m aunque se admitirá que un de los lados tengan una anchura mínima de 0,80 m.

4. Se permitirá la tematización de piscinas siempre y cuándo los elementos temáticos, como cascadas, rocas, etc. no tengan una altura superior a 1,5 m y una separación inferior a 3 m de los dinteles.

Artículo 155

Planta sótano

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo sea de menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo y/o de la cota natural del terreno. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja. (fig. 2 y fig. 5)

Artículo 156

Planta baja

Es aquella cuyo pavimento esté situado entre 1 m. por encima y 1 m. por debajo de la cota natural del terreno.

Artículo 157

Separaciones mínimas

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales en la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, en sus particiones laterales y entre edificaciones de una misma parcela son distancias mínimas en las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes cerrados y semiabiertos. (fig. 19, 33 y 34)

Se definen por la menor distancia desde la línea de fachada medida hasta la partición de la parcela. Cuando la partición no coincida con la valla se tomará la distancia más desfavorable de ambas.

2. En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, viene limitado por las separaciones a los límites laterales de parcela, que tendrán que ser como mínimo de 4 m en general y de 3 m en las edificaciones unifamiliares.

3. El vuelo máximo de los cuerpos salientes no podrá ser superior a 2,40 m, esta dimensión se medirá perpendicularmente al plano de fachada.

4. En aquellas edificaciones unifamiliares existentes en la entrada en vigor de estas normas, las cuales sean disconformes en razón de insuficiente separación a los dinteles, y se hubieran realizado según licencia otorgada con un planeamiento anterior, se permitirá que las ampliaciones de techo ejecutables segundos los índices fijados por la clave de la zona donde se ubiquen, puedan materializarse sobre la proyección de la planta existente.

Artículo 158

Desarrollo del volumen edificable

1. El volumen máximo edificable permitido en cada parcela podrá desarrollarse en unas o más edificaciones principales y destinarse parte de este volumen a edificaciones auxiliares.

2. Cuando en la regulación de la zona o sector se fijan límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de vivienda o número máximo de unidades de edificación, éstos tendrán que respetarse, aunque eso comporte que no pueda aprovecharse el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

3. Se entenderá por incremento de volumen, la ejecución de obras o instalaciones que de acuerdo con el artículo siguiente impliquen el aumento del techo edificado.

Artículo 159

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La condición de edificabilidad y aprovechamiento es el que acota la dimensión de las edificaciones que pueden realizarse en una parcela. Las condiciones que se señalan son de aplicación para todas las parcelas y venden fijados por la clave específica de cada zona.

2. El techo máximo edificable será la suma de las superficies edificadas de cada planta, que se obtendrán por el cómputo de la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación. (Fig. 35 a fig. 37).

3. A los efectos del cálculo del techo máximo edificable no se tendrán en cuenta las plantas sótano siempre y cuando su uso sea el de garaje, elementos técnicos propios del edificio o similares, o bien cuando a las ordenanzas específicas así se determine.

Serán computadas por el cálculo de esta superficie las correspondientes a las edificaciones, instalaciones o cuerpos de edificación auxiliares, y las de las edificaciones existentes que se conserven.

También se computarán los cuerpos salientes cerrados, los semiabiertos, los lavaderos (50%) y los porches (50%), y no computarán los cuerpos salientes abiertos. La edificabilidad total computada no superará en las parcelas en pendiente a la que resulte de la edificación en terreno plano horizontal.

Artículo 160

Longitud y perímetro máximo de la edificación

1. La longitud máxima de la edificación será de 55 m, salvo los equipamientos públicos cuya longi-

tud se determinará en función de las necesidades propias del equipamiento. (fig. 38 a fig. 40)

2. Una edificación no podrá tener, en ningún caso, más de dos fachadas contiguas de longitud máxima. Por ejemplo, no podrá tener más de dos fachadas contiguas de 55 m.

3. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 160 m, a menos que la normativa específica de la zona diga el contrario.

Artículo 161

Construcciones y elementos auxiliares

1. Puede permitirse en este sistema de ordenación la instalación y construcción de elementos auxiliares al servicio de los edificios principales, como porches, locales para guardar material de jardinería, cámaras depuradoras de piscinas, chiringuitos de bar (únicamente dando servicio en un establecimiento hotelero), y otros por el estilo hasta un máximo de un 2,5% de la ocupación total de la parcela.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de edificabilidad máxima. El porcentaje de ocupación máxima fijado en el punto anterior está incluido dentro del porcentaje máximo fijado por la clave de la zona.

3. Estas construcciones están afectadas por las separaciones mínimas definidas por la clave de la zona.

4. Se admitirá la construcción de elementos auxiliares de uso comunitario en todo el ámbito de la parcela, como depuradoras, depósitos de agua, y similares si se ubican debajo la rasante definitiva del terreno.

5. Dentro de la parcela en el espacio libre de edificación se permitirá la instalación de barba-coas, la tematización de piscinas y otros elementos descubiertos similares.

Artículo 162

Vallas

1. Las vallas que den a espacios públicos tendrán que sujetarse en toda su longitud en las alineaciones y rasantes oficiales, todavía que, en determinados casos se permitirá tirarlas atrás o retrocederlas con la finalidad de relacionar más la edificación principal o las edificaciones auxiliares en la alineación de vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública tendrá que mantenerse con jardinería a expensas del propietario del suelo.

2. Las vallas tendrán una altura máxima de 2,00 m que podrá hacerse con material macizo hasta una cota máxima de 1,30 metros por encima la rasante de la acera y se acabará con elemento calado, rejas o vegetación de arbusto. En la parte opaca tendrán que integrarse las cajas de conexión eléctrica y otros servicios. (fig. 41)

No obstante, en el ámbito de la urbanización Ntra. Sra. de Núria la altura máxima opaca de las vallas que linden a los espacios públicos será de 1,5 m y tendrán que realizarse con piedra calcárea puesta en seco. Podrán acabarse con vegetación de arbusto y malla metálica de 50 cm de altura máxima.

3. En el caso de terrenos inclinados, la valla tendrá que organizarse por tramos de coronamiento horizontal, cualquiera de estas alturas no podrá aumentar más de 50 cm, y es obligatorio producir el escalón. (fig. 41)

4. Las vallas de parcela que limitan un conjunto residencial tendrán que tener idénticas directrices estéticas para todo el conjunto.

5. Las puertas de acceso a las parcelas tendrán iguales parámetros máximos que los fijados por esa valla y podrán estar rematados por montantes laterales de anchura máxima 60 cm, y cuando se cubran con tejado la profundidad máxima será de 60 cm.

6. Aquellos edificios con porche o patio en la planta baja, permitirán la delimitación de este espacio con valla de hierro totalmente calada a partir de brandales con una altura máxima de 1,80 m.

Artículo 163

Adaptación topográfica y movimiento de tierra

Aparte de la regulación del volumen edificable, ocupación y otras determinaciones, se prevé la vigilancia de las explanaciones y las obras que modifiquen el relieve del terreno y que puedan, tanto modificar substancialmente la zona, como causar perjuicios a terceros.

1. A los efectos de la adaptación topográfica entenderemos como cota natural del terreno la altura relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar las obras. Y como cota de nivelación o cota definitiva la altura del terreno una vez finalizada su urbanización.

2. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo con terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

a) Las plataformas de nivelación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima de 1,50 metros por debajo de la cota natural. (fig. 42)

b) Los muros de contención de tierra no podrán tener una altura superior a 1,50 metros, y sobre los mismos no podrá realizarse la valla a que se refiere el artículo 162.

c) En los dinteles de la parcela donde haya desniveles entre el terreno natural inmediato de la parcela y el vial o fincas vecinas, se permitirá la realización de muros de contención de una altura de 1,50 m, contados desde el alféizar superior del muro hasta la rasante de la acera o del terreno natural. Cuando debido al desnivel la nivelación del terreno tenga que realizarse con más de un muro, la separación mínima entre muros será de dos metros y las tierras comprendidas entre ambos muros podrán tener como máximo un pendiente de 1:3. (fig. 43)

d) Encima de estos muros únicamente podrá instalarse una valla de malla de 1 m de altura máxima que podrá trasdosarse con vegetación de arbusto.

3. Como norma general, no se admitirán dentro del solar:

a) Movimientos de tierra no compensados, es decir, que requieran aportaciones de relleno o incluso creación de volúmenes vacíos que produzcan el mismo efecto. En todo caso, los mencionados volúmenes vacíos computarán como edificación.

b) Soluciones discordantes con las calles o fincas vecinas en las cuales se produzcan desniveles superiores a 1,5 metros.

4. En el proyecto de edificación, tiene que figurar el plano topográfico del solar con los datos altimétricos suficientes para dar idea del relieve del terreno original. Como justificación de este aspecto se admitirán únicamente planos topográficos, no siendo admitidas las bases cartográficas e:1/500 procedentes de quierres.

I. DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona de bloques aislados, Clave 11

Esta zona comprende los terrenos de los sectores consolidados del núcleo de Salou con ele-

mentos suficientes para la calificación como urbano en las cuales la edificación es aislada.

Se diferencian las siguientes subzonas:

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

Artículo 164

Subzona 11 a

Condiciones de parcela

La superficie mínima de la parcela será de 500 m².

El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,75 m²/ m²s.

La ocupación máxima total sobre parcela es del 25% para la tipología plurifamiliar.

Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

La altura máxima de la edificación se fija en 9,55 m.

El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiendo a PB+2PP.

La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

La longitud máxima del edificio podrá ser de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m.

La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 a / R

14. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

Turístico-hotelerero .. Edificio exclusivo

Residencia especial Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 165

Subzona 11 b

Condiciones de parcela

La superficie mínima de la parcela será de 500 m².

El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/ m²s.

La ocupación máxima total sobre parcela es del 25%.

Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

La altura máxima de la edificación se fija en 12,40 m.

El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 4, correspondiendo a PB+3PP.

La separación mínima de la fachada de la edificación respecto el umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

La longitud máxima del edificio podrá estar de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m.

La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

tendrá que dejarse un mínimo el 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 b / R

14. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

Turístico-hotelerero .. Edificio exclusivo

Residencia especial Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 166

Subzona 11 c

Condiciones de parcela

La superficie mínima de la parcela será de 500 m².

El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/ m²s.

La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m. En los solares situados entre la C/ del Sol y el Pg Miramar se permitirá una separación a la C/ del Sol de 3 m siempre que la ZMT se mantenga en la actual posición, si durante la vigencia del Plan se desplazara entonces se aplicará el criterio general.

Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

En el casco urbano entre la plaza Venus, PMU-01, la calle Barcelona y el mar, se permitirá que la planta sótano no situada sobre la proyección del edificio y que se levanta 1 m sobre el nivel del suelo, no compute a efectos de ocupación. Con todo, tendrá que separarse un mínimo de 1,5 m en todo el perímetro del solar.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

Tendrá que dejarse un mínimo el 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 c / R

14. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

Turístico-hotelerero .. Edificio exclusivo

Residencia especial Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

11 c / C

16. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

Turístico-hotelerero .. Edificio exclusivo

Residencia especial Edificio exclusivo

17. Usos complementarios

Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 167

Subzona 11 d

Condiciones de parcela

1 - La superficie mínima de la parcela será de 750 m².

2 - El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

3 - La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/t/ m²s.

4 - La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5 - Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6 - La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

7 - El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiente a PB+4PP. En los solares situados en la C/ Tortosa se permitirá una altura de PB+5PP cuando la planta baja se realice con un elemento tipo porche abierto, entonces la altura máxima se fija en 18,20 m.

8 - La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m. Los solares situados en la C/ Tortosa tendrán una separación de 8 m en vía pública y 5 m en el resto de dinteles.

9 - Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

10 - La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11 - Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12 - tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 d / R

13. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico hotelero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

11 d / C

15. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

16. Usos complementarios

Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Bar	Planta baja o edificio exclusivo
-----------	----------------------------------

Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
--------------------	----------------------------------

Religioso	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
------------------	----------------------------------

Educativo	Planta baja y plantas piso
-----------------	----------------------------

Cultural	Planta baja y plantas piso
----------------	----------------------------

Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
-----------------------	----------------------------

Deportivo	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

Artículo 168

Subzona 11 e

Condiciones de parcela

1 - La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2 - El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3 - La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,60 m²/t/ m²s.

4 - La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5 - Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente en la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6 - La altura máxima de la edificación se fija en 9,55 m.

7 - El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiente a PB+2PP.

8 - La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9 - Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

10 - La longitud máxima del edificio podrá ser de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m.

11 - La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12 - Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13 - tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 e / R

14. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

11 e / C

16. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

17. Usos complementarios

Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Bar	Planta baja o edificio exclusivo
-----------	----------------------------------

Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
--------------------	----------------------------------

Religioso	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
------------------	----------------------------------

Educativo	Planta baja y plantas piso
-----------------	----------------------------

16. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Cultural	Planta baja y plantas piso
----------------	----------------------------

Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
-----------------------	----------------------------

Deportivo	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

Artículo 169

Subzona 11 f

Condiciones de parcela

1 - La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m²

2 - El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3 - La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,60 m²/t/ m²s.

4 - La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5 - Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente en la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6 - La altura máxima de la edificación se fija en 9,55 m.

7 - El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiente a PB+2PP.

8 - La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m.

9 - Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10 - La longitud máxima del edificio podrá ser de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m.

11 - La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12 - Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13 - tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11f / R

14. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

11f / C

16. Uso principal	Localización
-------------------	--------------

Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

17. Usos complementarios

Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Bar	Planta baja o edificio exclusivo
-----------	----------------------------------

16. Uso principal	Localización
Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
Religioso	Planta baja o edificio exclusivo
Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja o edificio. exclusivo
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 170

Subzona 11 g

Condiciones de parcela

1 - La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2 - El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3 - La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,80 m²/m²s.

4 - La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5 - Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente en la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6 - La altura máxima de la edificación se fija en 12,40 m.

7 - El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 4, correspondiente a PB+3PP.

8 - La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9 - Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

10 - La longitud máxima del edificio podrá ser de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m. En la zona del Cap Salou.

11 - La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12 - Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13 - tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 g / R

13. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelerero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios	
Aparcamiento	Planta baja y sótano

11 g / C

15. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelerero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

15. Uso principal	Localización
16. Usos complementarios	
Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
Bar	Planta baja o edificio exclusivo
Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
Religioso	Planta baja o edificio exclusivo
Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja o edificio exclusivo
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 171

Subzona 11 h

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,80 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 12,40 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 4, correspondiendo a PB+3PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 10 m.

10. La longitud máxima del edificio, en la zona del Cap Salou, tendrá que ser de 30 m con una anchura no superior a 20 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser superior a 100 m.

11. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 h / R

14. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Uso principal	Localización
15. Usos complementarios	
Aparcamiento	Planta baja y sótano

11 h / C

16. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelerero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

17. Usos complementarios

Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
----------------	----------------------------------

Bar	Planta baja o edificio exclusivo
-----------	----------------------------------

Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
--------------------	----------------------------------

Religioso	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
------------------	----------------------------------

Educativo	Planta baja y plantas piso
-----------------	----------------------------

Cultural	Planta baja y plantas piso
----------------	----------------------------

Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
-----------------------	----------------------------

Deportivo	Planta baja o edificio exclusivo
-----------------	----------------------------------

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

Artículo 172

Subzona 11 i

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m salvo la fachada en el C/ C. Buigas que tiene que ser de 8 m, y respecto el resto es de 4 m en general y de 5 m en los solares con fachada en el C/ C. Buigas.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 i / R

13. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hoteler ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja y sótano

11 i / C

15. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

16. Usos complementarios
Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Actividades musicales (sólo zona 11i / C) .. Planta baja o edificio exclusivo

Artículo 173
Subzona 11 k

Condiciones de parcela
1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1,2 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación
11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso
Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11k / R

13. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja y sótano

11k / C

15. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

16. Usos complementarios
Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Actividades musicales (sólo locales con fachada en la Avda. Andorra)Planta baja o edificio exclusivo

Artículo 174
Subzona 11 m

Condiciones de parcela
1. La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 50 m en la C/ Terror.

Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1,5 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 25%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m. Para el uso Turístico-hoteler la separación mínima en los umbrales de la parcela se fija en 12 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que es-

tar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación
11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso
Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11 m / C

13. Uso principal	Localización
Vivienda plurifamiliar	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios
Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 175
Subzona 11 n

Esta zona corresponde a las zonas de carácter turístico que ya se encuentran consolidadas. Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 12,40 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto los umbrales es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por cada cinco plazas de alojamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación
11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. En este ámbito no podrá realizarse ningún tipo de cierre ni ocupación volumétrica.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11n / C

13. Uso principal Localización

Turístico lo telar Edificio exclusivo
Residencia especial Edificio exclusivo

14. Usos complementarios

Comercio Todas las plantas
Oficinas Todas las plantas
Bar Todas las plantas
Restauración Todas las plantas
Recreativo Todas las plantas
Deportivo Todas las plantas
Actividades musicales Todas las plantas
Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 176

Subzona 11 o

Esta clave corresponde a las zonas de carácter turístico provenientes del desarrollo de la UACS-2 del PG-92.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 50 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es la que determina el proyecto de compensación aprobado definitivamente y que se fija en 1,14 m²/m²s en la parcela 1 y de 1,16 m²/m²s en la parcela 2.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los umbrales es de 12 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 12 m.

10. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por cada cinco plazas de alojamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. En este ámbito no podrá realizarse ningún tipo de cierre ni ocupación volumétrica.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11o/C

13. Uso principal Localización

Turístico-hotelero .. Edificio exclusivo
Residencia especial Edificio exclusivo

14. Usos complementarios

Comercio Todas las plantas
Oficinas Todas las plantas

Bar Todas las plantas
Restauración Todas las plantas
Recreativo Todas las plantas
Deportivo Todas las plantas
Actividades musicales Todas las plantas
Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 177

Subzona 11 p

Esta clave coincide con el ámbito desarrollado durante la vigencia del PG-92 nombrado PERI-SA.6.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m² en la zona A y de 1.000 m² en la zona B.

2. El frente mínimo de parcela se establece en 30 m en la zona A y 25 m en la zona B.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela será de 1,43 m²/m²s en la zona A y de 1,44 m²/m²s en la zona B.

4. La ocupación máxima total sobre parcela será del 30% en la zona A y de 25% en la zona B.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m. en la zona A y en 15,25 m en la zona B.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo en PB+5PP en la zona A y de 5 correspondientes a PB+4PP en la zona B.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de la calle es de 6 m en la zona A. En la zona B la separación respecto del umbral frontal es de 8 m y 5 m en el resto. Se admitirá dentro de la zona B en los solares con fachada a la C/ Tarragona una separación a vecinos de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11p / R

13. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

14. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 178

Subzona 11 r

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto el resto es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11r / R

13. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelero .. Edificio exclusivo
Residencia especial Edificio exclusivo

14. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja y sótano

11r / C

15. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso
Turístico hotelero .. Edificio exclusivo
Residencia especial Edificio exclusivo

16. Usos complementarios
Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Actividades musicales (sólo zona 11r1 / C) . Planta baja o edificio exclusivo

Artículo 179

Subzona 11 s

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1,2 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 20%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11s / R

13. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico-hotelerero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

14. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

11s / C

15. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

16. Usos complementarios

Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Actividades musicales (sólo la zona 11s1 / C) Planta baja o edificio exclusivo

Artículo 180

Subzona 11v

Esta clave coincide con el ámbito del PPR-7 desarrollado durante la vigencia del PG-92

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 100 m en calle y en zona verde.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es la definida en el plan parcial aprobado de 1,366575 m²/ m²s y 1,11 m²/ m²s por el solar con fachada en la Avda. P. Catalanes.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m, para el uso turístico-hotelerero la separación en los umbrales será como mínimo de 12 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

11. En lo que concierne a la densidad máxima de viviendas se acudirá a lo que dispone el plan parcial aprobado.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11v / R

14. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

11v / C

16. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

17. Usos complementarios

Comercio Planta baja o edificio exclusivo

Oficinas Planta baja o edificio exclusivo

Bar Planta baja o edificio exclusivo

Restauración Planta baja o edificio exclusivo

Religioso Planta baja o edificio exclusivo

16. Uso principal Localización

Recreativo Planta baja o edificio exclusivo

Educativo Planta baja y plantas piso

Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso

Deportivo Planta baja o edificio exclusivo

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 181

Subzona 11w

Esta clave coincide con el ámbito desarrollado durante la vigencia del PG-92 llamado PPR-4.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.500 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 30 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es la definida en el plano parcial aprobado y que está fijada en 0,51 m²/ m²s y en 0,47 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%.

5. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 12,75 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 4, correspondiente a PB+3PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los umbrales es de 6 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo de 12 m medidas desde el lado de los voladizos.

10. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

11. Respecto a la longitud de la edificación, densidad de viviendas, adaptación topográfica y pendiente, se acudirá a lo que disponga el plan parcial aprobado.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

13. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11w / R

14. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

15. Usos complementarios

Deportivo Planta baja

Aparcamiento Planta baja y sótano

II. DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona de edificación unifamiliar aislada, Clave 12

Comprenden esta zona los terrenos de los sectores consolidados del núcleo de Salou con elementos suficientes para la calificación como urbano, en las cuales la edificación es del tipo unifamiliar rodeada de vegetación.

Se diferencian diversas subzonas que responden a las condiciones existentes y a condiciones anteriores :

- Subzona 12 a
- Subzona 12b
- Subzona 12c
- Subzona 12 d
- Subzona 12 e
- Subzona 12f
- Subzona 12 g
- Subzona 12 h
- Subzona 12 i
- Subzona 12 m (suprimida)
- Subzona 12k (suprimida)
- Subzona 12p

Artículo 182

Subzona 12 a

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar y pareada.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 500 m².
 2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.
- Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,60 m²/m²s.
 4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.
 5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse al uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m. Cuando se realicen desvanes, la altura reguladora máx. será de 7,5 m.
7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes.

La planta desvanes podrá ocupar como máximo un tercio de la planta inmediatamente inferior tener que ubicarse en el centro del volumen. La altura máx. del cumbrera será de 9 m.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tienen que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12 a (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja

Oficina
(anexo a la vivienda)

Educativo

Sanitario-asistencial

Otras condiciones

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1 en la subzona 12 a1 y de 2 en la subzona 12 a2. Cada una de las viviendas deberá tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas aparejadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 183

Subzona 12 b

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar y pareado.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 500 m².
 2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.
- Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,50 m²/m²s.
 4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.
 5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tener que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento, tienen que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m. Cuando se realicen desvanes, la altura reguladora máx. será de 7,5 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes.

La planta desvanes podrá ocupar como máximo un tercio de la planta inmediatamente inferior, tienen que ubicarse en el centro del volumen. La altura máx. del cumbrera será de 9 m.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrán que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12b (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja

Oficina
(anexo a la vivienda)

Educativo

Sanitario-asistencial

Otras condiciones

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1 en la subzona 12 b1 y de 2 en la subzona 12 b2.

Cada una de las viviendas deberá tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas aparejadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 184

Subzona 12 c

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar y pareada.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 500 m².
 2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.
- Condiciones de la edificación
3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,50 m²/m²s.
 4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.
 5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse al uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

Los espacios bajo cubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12c (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja

Oficina
(anexo a la vivienda)

Educativo

Sanitario-asistencial

Otras condiciones

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1 en la subzona 12 c1 y de 2 en la subzona 12 c2. Cada una de las viviendas deberá tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas pareadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

17. La subzona 12 c3 corresponde a una clase específica para el edificio que el PG-92 incluía dentro del ámbito del PEO y que ocupa un espacio de gran valor paisajístico del frente costero. En este ámbito sólo se permitirá la realización de obras de mantenimiento en el edificio existente conforme a lo que dispone el artículo 38 aplicándose los parámetros arriba indicados en el supuesto de sustitución.

Artículo 185

Subzona 12 d

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,35 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

Los espacios bajocubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto al umbral frontal es de 8 m y respecto del resto es de 5 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación.

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12 d (2) / R

13. Uso principal: Usos complementarios:

Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja
----------	------------------------------------------

Oficina (anexo a la vivienda)	
-------------------------------	--

Educativo	
-----------	--

Sanitario-asistencial	
-----------------------	--

Otras condiciones	
-------------------	--

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

Artículo 186

Subzona 12 e

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,35 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

Los espacios bajocubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12 e (2) / R

13. Uso principal: Usos complementarios:

Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja
----------	------------------------------------------

Oficina (anexo a la vivienda)	
-------------------------------	--

13. Uso principal: Usos complementarios:

Educativo	
-----------	--

Sanitario-asistencial	
-----------------------	--

Otras condiciones	
-------------------	--

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1 en la subzona 12 e 1 y de 2 en la subzona 12 e 2

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas pareadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 187

Subzona 12 f

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar, bifamiliares, en hilera y agrupado.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,60 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m. Cuando se realicen desvanes, la altura reguladora máx. será de 7,5 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes.

La planta desvanes podrá ocupar como máximo un tercio de la planta inmediatamente inferior, tiene que ubicarse en el centro del volumen. La altura máx. del cumbrera será de 9 m.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto el umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12f (2) / R

13. Uso principal: Usos complementarios:

Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja
----------	------------------------------------------

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Oficina (anexa a la vivienda)	
Educativo	
Sanitario-asistencial	
Otras condiciones	

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 4. Cada una de las viviendas tendrá que tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 188

Subzona 12 g

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera y agrupado.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,50 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma. Esta planta tendrá que destinarse al uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m. Cuando se realicen desvanes, la altura reguladora máx. será de 7,5 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes en la clave 12g1 y no se admite a la clave 12g2.

En la clave 12g2 los espacios bajocubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

En la clave 12g1 la planta desvanes podrá ocupar como máximo un tercio de la planta inmediatamente inferior, tener que ubicarse a el centro del volumen.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto el umbral frontal es de 5 m y respecto del resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12 g (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja
Oficina (anexo a la vivienda)	
Educativo	
Sanitario-asistencial	
Otras condiciones	

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 4. Cada una de las viviendas tendrá que tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 189

Subzona 12 h

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 850 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,40 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma. Esta planta tendrá que destinarse al uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

Los espacios bajocubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto el umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12 h (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Oficina (anexa a la vivienda)	
Educativo	
Sanitario-asistencial	
Otras condiciones	

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1. Cada una de las viviendas tendrá que tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

Artículo 190

Subzona 12 j

Corresponde a las zonas de edificación en vivienda unifamiliar y pareada.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 600 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,45 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma. Esta planta tendrá que destinarse al uso de aparcamiento, tiene que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 5,70 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

Los espacios bajocubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12i (2) / R

13. Uso principal:	Usos complementarios:
Vivienda	Aparcamiento plantas sótano o planta baja
Oficina (anexo a la vivienda)	
Educativo	
Sanitario-asistencial	
Otras condiciones	

14. El número máximo de viviendas por parcela mínima es de 1 en la subzona 12 i1 y de 2 en la subzona 12 i2.

Cada una de las viviendas tendrá que tener fachada en la vía pública.

15. Cuando se realicen conjuntos residenciales, la densidad máxima de viviendas vendrá fijada por el número de parcelas mínimas en que pueda dividirse la finca, y no por superficie. Entendiendo como parcela mínima aquella que cumple a la vez con el parámetro de superficie mínima y de fachada mínima en vial.

16. En las viviendas pareadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 191

Subzona 12 k
(Suprimido)

Artículo 192

Subzona 12 m
(Suprimido)

Artículo 193

Subzona 12 p

Esta clave coincide con el ámbito desarrollado durante la vigencia del PG-92 llamado PERISA.5.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela se fija en función de la tipología que quiera realizarse de manera que en vivienda unifamiliar la parcela mínima será de 500 m², en vivienda pareada de 600 m², y en vivienda agrupada en 1.200 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela es la fijada por el Plan Especial aprobado, y documentos que lo han desarrollado.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%.

5. La planta sótano no puede situarse en la zona de reculada. En cuanto a la ocupación no puede superar el porcentaje de la edificación principal, tiene que estar situada bajo la proyección de la misma.

Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento, tienen que ocuparse para dicho uso un mínimo del 50% de la superficie total de la planta.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 8,5 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes.

La planta desvanes podrá ocupar como máximo de un 40% de la planta inmediatamente inferior, tienen que ubicarse en el centro del volumen.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal es de 5 m y respecto el resto es de 4 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 8 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda tener que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso Clave 12p (2) / R

13. Uso principal: Usos complementarios:

Vivienda	Aparcamiento planta sótano o planta baja
----------	------------------------------------------

Oficina (anexo a la vivienda)	
----------------------------------	--

Educativo	
-----------	--

Sanitario-asistencial	
-----------------------	--

Otras condiciones	
-------------------	--

14. En las viviendas pareadas no se autorizará la ejecución de obras parciales que alteren la composición arquitectónica del conjunto.

15. En la unidad 2 se aprobó definitivamente un estudio de ordenación de volúmenes que este Plan mantiene. Para la modificación de los volúmenes fijados podrá realizarse desde la licencia de obras si se consume la totalidad del techo fijado por el planeamiento, en caso contrario tendrá que redactarse un proyecto de ordenación de la parcela.

III. DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona de edificación según volumetría específica, Clave 13

Comprende los sectores de suelo urbano las cuales responden a una disposición de volúmenes de carácter singular.

Artículo 194

Condiciones de la edificación

Las condiciones de edificación se fijan para cada parcela en el artículo 197 y ss. y en los planos de ordenación. En los casos en que las condiciones de la edificación y localización del techo edificable no esté establecido habrá que redactar un proyecto de ordenación de los volúmenes.

Artículo 195

Zonificación

Se diferencian diversas subzonas en que responden a las condiciones existentes y a condiciones anteriores:

Subzona 13a1, C/ Ciudad de Reus, hotel Vi-llamarina

Subzona 13a2, C/ Ciudad de Reus - Camino de la Torre

Subzona 13a3, Paseo Miramar núm. 60-64

Subzona 13a4, C/ Barenys

Subzona 13a5, C/ Barenys - Paseo Miramar (suprimido)

Subzona 13a6, Vía Aurèlia, edificios Torre Vieja

Subzona 13a7, C/ Pere Martillo

Subzona 13a8, C/ Mar

Subzona 13a9, C/ Norte

Subzona 13b1, Vía Roma

Subzona 13b2, C/ Berlín, Aparthotel CYE

Subzona 13b3, Aut. Tarragona, Flash Back

Subzona 13b4, Edificio de la Aduana

Subzona 13b5, C/ Terol, Central Parque

Subzona 13b6, Avda Pompeu Fabra, Hotel Pirámide Palace

Subzona 13b7, C/ Salvador Dalí

Subzona 13b8, Covamar

Subzona 13b9, Playa Capellans

Subzona 13c1, C/ Priorato

Subzona 13c2, Ctra Cuesta, playa Larga

Subzona 13c3, Edificio Llagari

Subzona 13c4, Ctra Cuesta, Zona Estival

Subzona 13c5, C/ Bosque Montserrada, edif. Llagari

Subzona 13c6, C/ Punta del Caballo, Casas Blancas

Subzona 13c7, C/ Cala Crancs, 22

Subzona 13c8, Avda Pompeu Fabra, estudios de cine

Subzona 13c9, C/ Ciudad de Reus, C/ Montsant

Subzona 13d1, C/ Mayor, C/ Madrid. Ed. Magnolias

Subzona 13d2, Chalets de Salou

Subzona 13d3, Ctra del Faro núm. 40

Subzona 13d4, Ctra del Faro núm. 36-38

Subzona 13d5, C/ Barcelona. Hotel Planas

Subzona 13d6, Aut. Reus Edificio Dalias

Subzona 13d7, Plaza Bonet

Artículo 196

Parámetros urbanísticos e interpretación

1. En las zonas de ordenación volumétrica específica cuando en los planos de ordenación se señala el gálibo en el cual tiene que situarse el edificio este gálibo no incluye los cuerpos salientes abiertos, los cuales se permiten con las limitaciones fijadas en el artículo 157.2.

En cuanto a la ocupación máxima determinada para cada subzona, además del porcentaje fijado se autorizará una ocupación adicional de un 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas. Este porcentaje no incluye los pasadizos de acceso a las viviendas y otros similares de uso comunitario.

2. Cuando los planos de ordenación no determinen el envolvente en que hace falta situar la edificación, entonces habrá que realizar un proyecto de ordenación de la edificación en el solar, salvo los casos en el cual se pida licencia de obras que agote el techo máximo autorizable.

Artículo 197

Subzona 13 al

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en el C/ Ciudad de Reus en la cual hay una edificación hotelera consolidada y que en motivo de la obertura de un nuevo vial lateral hay que determinarle unas condiciones específicas.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta total es de 5.511,25 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología está en bloque aislado.

El techo máximo permitido para una ampliación es de 1.264 m² a situar en el edificio con fachada en la calle de nueva obertura.

El techo máximo autorizable en todo el solar se fija en 7.145,50 m², encontrando edificios de acuerdo con los proyectos aprobados 5.881,50 m².

3. La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m.

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

5. El gálibo donde tiene que situarse la nueva edificación está señalado en los planos de ordenación.

6. Si se mantiene el cuerpo edificado con fachada en la calle de nueva obertura se permitirá la ampliación siempre y cuando se realice una nueva fachada en dicha calle con el fin de regularizar y adecuar el ornado de la fachada actualmente existente, la solución tendrá que prever la integración de los elementos técnicos y chimeneas a fin de que no queden vistos en fachada.

7. Únicamente se permitirá la realización de dormitorios en planta piso, tener que tener una superficie útil mínima de 24 m².

8. La previsión de plazas de garaje para la ampliación será como mínimo de una unidad por cada cinco plazas de alojamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

9. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

10. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

12. Uso principal Localización

Turístico-hoteler .. Edificio exclusivo
Residencia especial Edificio exclusivo

13. Usos complementarios

Comercio Todas las plantas
Oficinas Todas las plantas
Bar Todas las plantas
Restauración Todas las plantas
Recreativo Todas las plantas
Deportivo Todas las plantas
Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 198

Subzona 13 a2

Corresponde en la ordenación de un terreno situado en el camino de la Torre y C/ Ciudad de Reus en la cual no se finalizó la edificación construida en base a un planeamiento anterior quedando una medianera de edificación vista.

La ordenación consiste en la prolongación de la edificación conforme al gálibo señalado en los planos de ordenación y respetando la altura reguladora de la edificación existente.

Condiciones de parcela

1. La superficie total del ámbito es de 4.216,12 m². La superficie de la zona pendiente de edificar es de 1.562,30 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado.
3. El techo máximo edificable total es de 13.955,20 m² del cual 4.241,79 m² corresponden a la prolongación de la edificación.

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 7, correspondiendo a PB+6PP. No se admiten áticos.

5. El gálibo donde tiene que situarse la edificación viene grafiado en los planos de ordenación, en cuanto a la ocupación no podrá superarse los 605,97 m².

6. Se permitirá un único acceso rodado en el camino de la Torre.

7. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local comercial. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

La planta baja con fachada en la rotonda no podrá destinarse en el uso de vivienda.

7. Uso principal Localización

Vivienda plurifamiliar Planta baja y plantas piso

8. Usos complementarios

Comercio Planta baja
Oficinas Planta baja
Bar Planta baja
Restauración Planta baja
Recreativo Planta baja
Educativo Planta baja y plantas piso
Cultural Planta baja y plantas piso

Sanitario-asistencial Planta baja y plantas piso
Deportivo Planta baja
Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 199

Subzona 13 a3

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en el Paseo Miramar núm. 60-64 que se ve parcialmente afectado por la zona de servidumbre de protección definida por la ley de costas y sobre la cual durante la vigencia del PG-92 se ha redactado y aprobado definitivamente (21-12-00) una modificación puntual de planeamiento.

La ordenación consiste en la determinación de un gálibo en el cual situar el edificio de manera que la nueva edificación se integre en el entorno respetando la zona de servidumbre.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 954,71 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado

3. El techo máximo edificable es de 1.432 m².

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

5. La ocupación máxima es del 30% y tiene que situarse dentro del gálibo grafiado en los planos de ordenación.

6. Las separaciones laterales se fijan en 4 m y la separación a la C/ Solo a 3 m.

7. En el supuesto que se modificara la zona de servidumbre y el terreno se viera liberado de la afectación entonces será de aplicación íntegra la clave de la subzona 11 c/C como en los solares vecinos.

8. Para el resto de parámetros no especificados serán de aplicación los de la subzona 11 c/C.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

9. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

10. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Artículo 200

Subzona 13 a4

Corresponde a la ordenación de dos terrenos situados en el C/ Barenys esquina con C/ Cambrils, G. de Montcada y C Encarnado en los cuales el Plan General-92 ya preveía una ordenación específica consecuencia de la forma estrecha y larga de las parcelas. Actualmente en estos terrenos se ha concedido la licencia de obras núm. 872/00.

La ordenación consiste en definir la ubicación volumétrica de las dos edificaciones como remando de las manzanas en que se sitúan.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta está de 874,17 m² en la parcela situada entre C/ Cambrils y G. de Claramunt, y de 793 m² en la parcela situada entre C/ G. de Claramunt y C Encarnado.

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado

3. La edificabilidad máxima es de 1,5 m²/m²s.

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 4, correspondiendo a PB+3PP.

5. El gálibo donde tiene que situarse la edificación viene grafiado en los planos de ordenación.

6. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los viales es de 5 m, y respecto del umbral posterior de 4 m.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

7. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

8. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

9. Para el resto de parámetros no especificados serán de aplicación los de la subzona 11 c/C.

Artículo 201

Subzona 13 a5

(Suprimido)

Artículo 202

Subzona 13 a6

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la Vía Aurèlia frente al PPR-1 1ª fase, en el cual no se finalizó la edificación prevista por un planeamiento anterior quedando una medianera de edificación vista.

La ordenación consiste en el perllongament de la edificación conforme al gálibo señalado en los planos de ordenación y respetando la altura reguladora de la edificación existente.

Condiciones de parcela

1. La superficie total del ámbito es de 3.000 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado

3. El techo máximo edificable en el prolongamiento es de 1.755 m², el techo en los edificios existentes es de 4.400 m² y no puede ser incrementado.

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP. No se admiten áticos.

5. El gálibo donde tiene que situarse la edificación viene grafiado en los planos de ordenación, en cuanto a la ocupación no podrá superarse los 292,5 m² incluidas las terrazas.

6. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

7. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

8. Uso principal Localización

Vivienda plurifamiliar Planta baja y plantas piso

9. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 203

Subzona 13 a7

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en el prolongamiento de la c/ Pere Martillo incluido dentro de un polígono de actuación llamado PAU-S.04, en el cual se prevé una ordenación específica formada por tres edificios aislados.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 3.990 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable es de 7.047 m².

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

5. La ocupación máxima se fija en 1.452 m² correspondiente al 35%, y tiene que situarse dentro del gálibo grafiado en los planos de ordenación.

6. La separación en el C/ Pere Martillo se fija en 8 m y las separaciones laterales en 5 m.

7. En los planos de ordenación también se señala el gálibo máximo que pueden tener los voladizos.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

9. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

10. Para el resto de parámetros no especificados serán de aplicación los de la subzona 11 r/R.

Artículo 204

Subzona 13 a8

Corresponde a la ordenación de un solar situado en la calle Mar junto al chalet catalogado nombrado Villa Enriqueta.

En el ámbito correspondiente a esta calificación actualmente hay un edificio que tiene que ser sustituido por una nueva edificación que tiene como finalidad ser complementaria del chalet catalogado.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta aproximada es de 293 m², no pudiendo constituir finca independiente. La superficie mínima del solar se fija en 500 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en edificación aislada.

3. La separación a los dinteles y al edificio catalogado será como mínimo de 3 m. incluidos cuerpos salientes.

4. La altura reguladora máxima se fija en 4 m.

5. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 1, correspondiendo a PB.

6. La zona no ocupada por la edificación tendrá que quedar en todo momento libre de cualquier tipo de construcción o instalación, es decir, no se admiten toldos ni cierres.

7. No obstante lo anterior, se admitirá un elemento totalmente transparente destinado exclusivamente a la comunicación del edificio protegido y el nuevo cuerpo edificado siempre y cuando no altere la configuración arquitectónica del chalet Villa Enriqueta.

8. La normativa a aplicar en lo que concierne a letreros es la misma que en el edificio principal.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

8. Uso principal Localización

	Localización
Vivienda unifamiliar aislada	Edificio exclusivo
Comercio	
no alimenticio	Edificio exclusivo
Oficinas	Edificio exclusivo
Restauración en la modalidad de restaurante	Edificio exclusivo
Cultural	Edificio exclusivo
Administrativo	Edificio exclusivo

No se admitirá el cambio de uso de la edificación existente la cual tendrá que ser necesariamente sustituida.

Artículo 205

Subzona 13 a9

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en el c/ Norte i incluido dentro de un ámbito de un polígono de actuación urbanística llamado PAU-S.16 que proviene del PG-92. La

ordenación prevista consiste en definir una volumetría específica.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 592 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable es de 1.200 m².

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

5. La ocupación máxima se fija en 240 m² y tiene que situarse dentro del gálibo grafiat en los planos de ordenación correspondiente al 40,5%.

6. Las separaciones mínimas en los dinteles de la parcela son las derivadas del envolvente de la edificación.

7. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² en el resto de usos. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Tendrá que ajardinarse el perímetro del solar con la vía pública.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

9. Uso principal Localización

	Localización
Vivienda plurifamiliar	Plantas piso
Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja o edificio exclusivo
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 206

Subzona 13 b1

Corresponde a la ordenación de un solar situado en la Vía Roma en el cual actualmente hay una edificación destinada en equipamiento privado de uso sanitario- asistencial.

Con el fin de poder ampliar las instalaciones y adecuarlas a las necesidades de la población se prevé una ordenación que permita incrementar en una planta la altura actual del edificio.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 326 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología está en bloque aislado.

3. La ocupación máxima de la edificación es de 138 m² y coincide con el gálibo señalado en los planos de ordenación.

4. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiendo a PB+2PP.

5. El gálibo donde tiene que situarse la edificación coincide con el edificio existente y que queda grafiado en los planos de ordenación.

6. Se permitirá la instalación de un ascensor que dé servicio a las instalaciones dentro del gálibo indicado anteriormente.

7. Los elementos de las instalaciones necesarios para el funcionamiento del centro tendrán que quedar integrados en el edificio. (Climatización, etc.)

8. La ampliación tendrá que seguir los parámetros estéticos del edificio ya existente.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

9. Uso principal Localización

	Localización
Educativo	Edificio exclusivo
Cultural	Edificio exclusivo
Sanitario-asistencial	Edificio exclusivo

Artículo 207

Subzona 13 b2

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la C/ Paris el cual se desarrolló con una edificación singular en el PG-92 destinada al aparthotel CYE.

La ordenación consiste en concentrar el techo edificable de dos terrenos confrontantes con el fin de dejar a uno de los dos solares destinados a aparcamiento ajardinado en superficie, clave 31.

Condiciones de la edificación

1. La tipología está en bloque aislado.

2. El techo máximo edificable es de 9.193 m².

3. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP.

4. El gálibo donde tiene que situarse la edificación viene grafiada en los planos de ordenación y coincidiendo con el edificio existente.

5. La longitud máxima del edificio se fija según el envolvente grafiada en los planos.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

6. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

7. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

8. Uso principal Localización

	Localización
Turístico-Hotelero	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

9. Usos complementarios

Comercio

Oficinas

Bar

Restauración

Recreativo

Deportivo

Actividades musicales

Aparcamiento

Todas las plantas
Planta baja y sótano

Artículo 208

Subzona 13 b3

Corresponde a la ordenación de un terreno situado entre la Avda Pere Moles y el aut. de Tarragona donde actualmente está la discoteca Flash-back.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 6.735 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 50 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en bloque aislado.

4. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 1 m²/m²s.

5. La ocupación máxima total sobre parcela es del 35%. Además, podrá realizarse una ocupación adicional del 5% destinada únicamente a la proyección de los cuerpos salientes abiertos, es decir, de las terrazas.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 18,20 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+ 5 PP.

8. La separación mín. de la fachada de la edificación respecto los umbrales es de 12 m.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela será como mínimo 12 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda, una unidad por cada cinco plazas de alojamiento y una unidad por cada 100 m² de local comercial. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

11. Si se mantiene el uso de actividad musical (discoteca) en la nueva edificación hará falta prever, además de las plazas mínimas de la edificación, un número no inferior a 1 plaza de garaje por cada 4 personas de aforo de la discoteca.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

13. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

14. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso
Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo
15. Usos complementarios	
Comercio	Planta baja o edificio exclusivo
Oficinas	Planta baja o edificio exclusivo
Bar	Planta baja o edificio exclusivo
Restauración	Planta baja o edificio exclusivo
Recreativo	Planta baja o edificio exclusivo
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano
Actividad musical ..	Planta baja o edificio exclusivo. En edificio turístico-hotelerero también se permite en la planta sótano.

Artículo 209

Subzona 13 b4

Corresponde a la ordenación de unos terrenos situados en la encrucijada de los C/ Barcelona y C/ Mayor con fachada en la plaza Bonet, en la cual actualmente ha construido un edificio que fecha del año 1820 y que fue la sede de la aduana del Puerto de Salou.

Condiciones de parcela

1. La superficie aproximada es de 1.028 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología estará en edificación alineada en vial.

3. La edificación tendrá que ajustarse en la alineación del vial existente y tendrá que mantener, respetar, restaurar y recuperar, la composición de la fachada del edificio de la Aduana y la fuente situada en la C/ Barcelona.

4. planta baja puede ocuparse el 100% del ámbito.

5. La profundidad máxima edificable planta piso es de 15 m.

6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP.

7. La planta situada sobre la cornisa de la actual fachada de la Aduana tendrá que separarse de la alineación del vial en todas sus fachadas 5 m. En este ámbito no se permitirá la instalación de toldos.

8. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por cada cinco plazas de alojamiento, además tendrá que hacerse una previsión adicional de 30 plazas de garaje.

9. Los letreros autorizables no podrán estropear los valores de la fachada que se conserva, y tendrán que realizarse con materiales de calidad. La solución utilizada tendrá que evaluarse para los servicios técnicos en base a la integración en el conjunto arquitectónico.

10. Para la realización de obras tendrá que documentarse el estado previo de la edificación.

11. En tanto no se sustituyan las edificaciones existentes en los locales comerciales se permitirán los cambios de uso siendo admisibles los usos complementarios definidos en el artículo 147.10.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes en la localización que se indica:

12. Uso principal	Localización
Turístico-hotelerero ..	Edificio exclusivo
13. Usos complementarios	
Comercio	Todas las plantas
Oficinas	Todas las plantas
Bar	Todas las plantas
Restauración	Todas las plantas
Recreativo	Todas las plantas
Deportivo	Todas las plantas
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 210

Subzona 13 b5

Corresponde a la ordenación de dos terrenos situados junto al Parque de Salou en la C/ Terol y pasaje de La Jota. Proviene del desarrollo del PG-76 que permitió la obtención para cesión de los terrenos que actualmente conforman la zona verde del Parque de Salou.

La ordenación tiene por objeto definir los parámetros singulares de la edificación.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de las parcelas son las señaladas en los planos de ordenación.

Condiciones de la edificación

Edificio situado en la C/ Terol

2. La edificabilidad neta máxima es de 16.218,20 m²t.

3. La ocupación máxima total es la que permite las separaciones mínimas a los límites.

4. La altura máxima de la edificación se fija en 26,20 m.

5. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 9, correspondiendo a PB+8PP.

6. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto los umbrales es

C/ Terol 8 m

C/ Barbastro 8 m

C/ C Buigas 11 m

Parque de Salou 9 m

7. No se permiten los voladizos en la planta primera

8. Se establecerán porches en las testeras del edificio con una profundidad mínima de 4 m y la

altura que corresponda a la planta baja más planta primera. Se dejará un espacio no edificado planta baja y planta primera de 12 m de anchura situada según la prolongación del eje de la C/ Huesca, que permita el paso y la conexión visual entre la calle Huesca y la zona verde. Este espacio sólo podrá ser ocupado por elementos verticales con una crugía mínima de 6 m de anchura.

9. La previsión de plazas de garaje será de 0,75 unidades por vivienda, más una unidad por cada 100 m² de edificación en locales.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal	Localización
Vivienda	Plantas piso
11. Usos complementarios	
Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja y planta primera
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano
Edificio situado en el pasaje de La Jota	

12. La edificabilidad neta máxima es de 3.281,80 m²t.

13. La ocupación máxima total es la que permite las separaciones mínimas a los límites.

14. La altura máxima de la edificación se fija en 20,60 m.

15. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 7, correspondiendo a PB+6PP.

16. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los umbrales es de 8 m en alineación de vial y 5 m en las otras particiones.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

17. Uso principal	Localización
Vivienda	Plantas piso
18. Usos complementarios	
Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 211

Subzona 13 b6

Corresponde a la ordenación de un terreno situado entre el Avda Pompeu Fabra y el C/ Logroño proveniente del desarrollo de una unidad de actuación señalada por el PG-92 con licencia de obras núm. 107/01, y que tiene unas características singulares.

La ordenación tiene por objeto fijar los parámetros edificatorios para la realización de un establecimiento hotelero.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 5.079 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 50 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en bloque aislado.

4. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 2,20 m²/ m²s.

5. La ocupación máxima total sobre parcela es del 40%.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 21,6 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 7, correspondiendo a PB+6PP.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los umbrales es de 12 m.

9. La longitud máxima del edificio se fija en 90 m.

10. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por 5 plazas de alojamiento tienen que estar situadas bajo la proyección de la edificación. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

13. Uso principal Localización

Turístico lo telar Edificio exclusivo

14. Usos complementarios

Comercio Todas las plantas

Oficinas Todas las plantas

Bar Todas las plantas

Restauración Todas las plantas

Recreativo Todas las plantas

Deportivo Todas las plantas

Actividades

musicales Todas las plantas

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 212

Subzona 13 b7

Corresponde a la ordenación de la antigua cantera de Covamar que en el desarrollo del PG-92 se ha edificado con unas condiciones específicas según estudio de detalle aprobado y licencia de obras núm. 786/99.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 6.712,12 m²

Condiciones de la edificación

2. La tipología es en unifamiliar aislada

3. La edificabilidad máxima es de 0,50 m²/ m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%.

5. La altura máxima de la edificación se fija en 7,5 m.

6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiendo a PB+1PP+PG.

7. El gálibo donde tiene que situarse la edificación tiene que ajustarse al estudio de detalle de ordenación de volúmenes aprobado definitivamente en fecha 29/10/98.

8. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

9. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

10. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11. Uso principal Localización

Vivienda unifamiliar Edificio exclusivo

12. Usos complementarios

Oficinas Anexa a la vivienda

Educativo

Sanitario-assitencial

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 213

Subzona 13 b8

Corresponde a la ordenación de una manzana de la urb. Covamar edificada con una tipología unifamiliar de características singulares.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima del solar es de 350 m² (esta superficie no incluye el espacio comunitario).

2. La fachada mínima del solar es de 12 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología es de edificación unifamiliar aislada.

4. La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,60 m²/ m²s (el espacio comunitario no computa).

5. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%. Esta ocupación incluye los porches exteriores que se admiten adosados en la partición, los cuales tienen que ser totalmente abiertos.

6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes.

7. El pendiente máximo de la cubierta es del 30% tienen que ejecutarse con teja árabe por unidades completas de edificación.

8. No se admite planta sótano.

9. El gálibo donde tiene que situarse la edificación viene grafiado en los planos de ordenación.

9. Usos complementarios

Comercio Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Oficinas Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Bar Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Restauración Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Recreativo Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Educativo Planta baja y p.pis y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Cultural Planta baja y p.pis y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Sanitario-asistencial Planta baja y p.pis y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Deportivo Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Aparcamiento Planta baja y sótano

Actividades musicales Planta baja y p. -1 desde el C/ Brusel-les

Artículo 215

Subzona 13 c1

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la C/ Priorat núm. 14-16 en el cual no se finalizó la edificación prevista por un planeamiento anterior quedando una edificación inacabada.

La ordenación consiste en mantener el volumen de la edificación existente y que fue objeto

de licencia de obras en el año 1.988, si bien adaptándose en cuanto a número de plantas y resto de parámetros.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 1.041,67 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable será el existente sin la planta ático.

10. Los solares de superficie inferior al señalado (con un mínimo de 200 m²) con inscripción registral anterior a la aprobación del PG-92 serán edificables con las condiciones antes mencionadas.

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

11. Por lo no especificado se seguirá la regulación de la clave 12 a

4. La ocupación máxima coincide con el envolvente grafiada en los planos de ordenación.

5. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 6, correspondiendo a PB+5PP, no se admite ático.

6. La previsión de plazas de garaje tendrá que coincidir con las otorgadas según licencia de obras.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

7. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

8. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso

11. Usos complementarios

Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Religioso	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano
Actividades musicales	Planta baja

Artículo 216

Subzona 13 c2

Corresponde a la ordenación de un solar situado en el lado sur de la playa Larga entre la carretera de la Costa y el mar.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 3.930 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en edificación unifamiliar.

3. La edificabilidad máxima es de 0,25 m²/m²s.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 15% y tiene que situarse dentro del gálibo señalado en los planos.

5. La altura máxima de la edificación se fija en 7,5 m.

6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiendo a PB+2PP.

7. El número máximo de viviendas autorizables se fija en 4.

8. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

9. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

10. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11. Usos principales	Localización
Vivienda unifamiliar	Edificio exclusivo

11. Usos complementarios

Oficinas	Anexo a la vivienda
Aparcamiento	Planta baja y sótano

12. Por el resto de parámetros no definidos serán de aplicación los de la subzona 12 e/ R

Artículo 217

Subzona 13 c3

Corresponde en la ordenación de un terreno situado en la Crta. de la Costa en el cual no se finalizó la edificación prevista por un planeamiento anterior quedando una medianera de edificación vista. Posteriormente durante la vigencia del PG-92 se concedió la licencia de obras núm. 640/00 para la realización de un edificio adosado al existente.

Condiciones de parcela

1. La superficie del ámbito es de 1.795,70 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología está en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable es de 1 m²/m²s.

4. La ocupación máxima es del 25%.

5. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 5, correspondiendo a PB+4PP coincidiendo con el edificio en el cual se adosan. No se admiten áticos.

6. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal se fija en 8 m y respecto de esta en 5 m.

7. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

9. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal	Localización
Vivienda plurifamiliar	Planta baja y plantas piso

11. Usos complementarios

Aparcamiento	Planta baja y sótano
--------------------	----------------------

Artículo 218

Subzona 13 c4

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la Crta de la Costa - zona Estival proveniente del desarrollo de una unidad de actuación y con licencia de obras núm. 465/99, y en el cual se está realizando una tipología singular de edificación en hilera.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 15.441,40 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en edificación unifamiliar en hilera.

3. El techo máximo edificable es de 0,54 m²/m²s correspondiente a 8.338,35 m² t

4. La ocupación máxima es del 25%.

5. La altura máxima se fija en 7,5 m.

6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. No se admite planta desvanes pero sí el acceso con los núcleos de comunicación a la cubierta.

7. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal se fija en 8 m y respecto de la esta en 5 m.

8. La separación entre edificios se fija en 10 m

9. La longitud máxima de la edificación es de 55 m.

10. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se

admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

12. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

13. Para el resto de parámetros no definidos serán de aplicación las normas de la clave 12 f/R.

Artículo 219

Subzona 13 c5

Corresponde a ordenación de un terreno situado en la Crta de la Costa esquina C/ Bosque de la Montserrat en la cual no se finalizó la edificación prevista por un planeamiento anterior quedando una medianera de edificación vista.

Condiciones de parcela

1. La superficie del ámbito es de 1.436,39 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable está de 1.050 m² t en la ampliación. El máximo total en el ámbito es de 2.096,1 m²t.

4. La ocupación máxima es del 175 m² en la ampliación. El máximo total es de 349,35 m².

5. La altura tiene que coincidir con la prolongación de la altura del edificio existente con el mismo número de plantas.

6. El gálibo donde tiene que situarse el edificio viene grafiado en los planos de ordenación.

7. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por vivienda y una unidad por cada 100 m² de local comercial. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

9. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso

11. Usos complementarios

Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja
Bar	Planta baja
Restauración	Planta baja
Recreativo	Planta baja
Educativo	Planta baja y plantas piso
Cultural	Planta baja y plantas piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y plantas piso
Deportivo	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 220

Subzona 13 c6

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la C/ Punta del Caballo y C/ Paso de la Mala Mujer. Se trata de un ámbito en el cual se edificó un conjunto residencial de viviendas en hilera durante la vigencia del PG-76 formado por 8 bloques.

Condiciones de la edificación

1. El techo máximo edificable coincide con el existente y desarrollado en los blocs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

2. La ocupación máxima de la edificación

coincide con la que actualmente tienen los bloques mencionados y no puede ampliarse.

3. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiente a PB+1PP a los bloques 1,2,3,4,5 y 6. El número máximo de plantas en los bloques 7 y 8 es de 3 correspondiente a PB +2PP.

4. El número máximo de viviendas tiene que coincidir con los existentes, no se permite el incremento de su número pero sí la disminución.

5. Dado que se trata de un conjunto residencial, cualquier reforma tendrá que mantener y adecuarse a las directrices estéticas del conjunto cuando a materiales utilizados, colores y tipología de fachada.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

6. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

7. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

8. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso

9. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja interior de los bloques 7 y 8.

Artículo 221

Subzona 13 c7

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la C/ de la Cala Crancs, núm. 22 en el cual se prevé una ordenación singular que permita integrar la edificación con el terreno natural.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 1.683,50 m².
 2. El frente mínimo de fachada se fija en 25 m.
- Condiciones de la edificación
3. La tipología será en bloque aislado.
 4. El techo máximo edificable es de 0,50 m²/m²s.
 5. La ocupación máxima sobre parcela es del 20%.

6. La ubicación del edificio y sus cuerpos salientes se realizará dentro del envolvente grafada en los planos de ordenación, tiene que separarse un mínimo de 5 m respecto los umbrales.

7. La altura máxima de la edificación se fija en 9,55 m a menos que la planta baja se realice con un elemento de porche abierto, entonces la altura podrá ser de 12,40 m.

8. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiente a PB+2PP a menos que la planta baja se realice con un elemento de porche entonces podrá ser de PB+3PP.

9. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. Cuando el espacio previsto por el aparcamiento se ubique en la planta situada al nivel de la C/ Cala Morisca podrá incrementarse el techo definido en el punto 3 a 165 m² para destinarlos exclusivamente a aparcamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

10. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

11. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

12. Uso principal	Localización
Vivienda	Planta baja y plantas piso

13. Usos complementarios
Aparcamiento Planta baja, planta sótano y planta a nivel c/ cala morisca

Artículo 222

Subzona 13 c8

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en el Avda. Pompeu Fabra conocido como "Estudios de cine".

Condiciones de parcela

1. La superficie del ámbito es la grafada en los planos de ordenación y fijada en 18.726 m².
2. El frente mínimo de parcela se establece en 50 m

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en edificación aislada, admitiéndose la vivienda unifamiliar o plurifamiliar.
4. El techo máximo edificable es de 0,46 m²/m²s.
5. La ocupación máxima es del 20%.
6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiendo a PB+2PP.
7. Las separaciones a los dinteles son:

Avda Pompeu Fabra	12 m
Urb. Covamar	8 m
PAU-S.14	8 m
CRT	8 m

8. Tendrá que presentarse, previo a cualquier licencia de obras, un proyecto que defina la ubicación del techo edificable del conjunto cuando no se agote el techo máx. a que se refiere el punto 4.

9. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. No se admiten plazas de aparcamiento en la zona no ocupada por la edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

10. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

11. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este espacio tiene que ser de uso comunitario.

12. Para el resto de parámetros no definidos serán de aplicación las normas de la clave 11f/R y 12b1/R por la tipología unifamiliar.

Artículo 223

Subzona 13 c9

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la C/ Ciudad de Reus junto al hotel Eurosalou sobre la cual se redactó una modificación puntual del PG-92 aprobada definitivamente el 7 de marzo de 2001 y que este plan de ordenación recoge.

Condiciones de parcela

1. La superficie de la parcela será de 3.954 m².
2. El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en bloque aislado.
4. El techo máximo edificable es de 5,581 m².
5. La ocupación máxima total sobre parcela es la definida para el gálibo señalado en los planos de ordenación con un máximo del 30%.
6. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 7, correspondiendo a PB+6PP.

7. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto de los umbrales es de 5 m.

8. La planta sótano puede ocupar el 70% de la manzana con el objeto que se destine a aparcamiento en una superficie mínima de 1.498 m² para uso público retribuido siendo de propiedad privada. Además será preciso construir las plazas exigibles según los estándares de este Plan. Esta planta tendrá que respetar la separación en calle de 5 m.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

9. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

10. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada. Este ajardinamiento podrá realizarse sobre la cubierta del aparcamiento.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11. Uso principal	Localización
Turístico-hotelero ..	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

12. Usos complementarios

Comercio	Todas las plantas
Oficinas	Todas las plantas
Bar	Todas las plantas
Restauración	Todas las plantas
Recreativo	Todas las plantas
Deportivo	Todas las plantas
Aparcamiento	Planta baja y sótano

Artículo 224

Subzona 13 d1

Corresponde en la ordenación de un terreno situado en la calle Mayor en la cual está el edificio Magnolias destinado a viviendas y que se quiere reconvertir en establecimiento hotelero.

La ordenación consiste en la definición de unos parámetros urbanísticos que permitan la transformación del edificio para el nuevo uso.

Condiciones de parcela

1. La superficie de la parcela será de 2.337 m².
2. La tipología está en bloque aislado.
3. El techo máximo edificable es el actualmente existente permitiéndose únicamente las ampliaciones de los elementos de comunicación a los efectos de cumplimiento de la normativa hotelera.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es la definida para el gálibo señalado en los planos de ordenación.

5. Podrá realizarse una planta sótano levantada 1 m respecto del terreno natural y adosada al dintel cuya ocupación máxima se grafía en los planos de ordenación.

6. La altura reguladora máxima es el existente actualmente. No se admiten áticos.

7. El establecimiento hotelero tendrá que tener la categoría mínimo de 4*.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

9. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal	Localización
Turístico lo telar	Edificio exclusivo

11. Usos complementarios
Comercio

10. Uso principal	Localización
Oficinas	Todas las plantas
Bar	Todas las plantas
Restauración	Todas las plantas
Recreativo	Todas las plantas
Deportivo	Todas las plantas
Aparcamiento	Planta baja y sótano

12. Se admitirá que se mantenga el uso de vivienda en el edificio, en este caso tendrán que seguirse todas las disposiciones de la subzona 11k/6(c).

Artículo 225

Subzona 13 d2

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la urb. Chalets de Salou situado entre las calles Rescate y C/ Monasterio de Stes Cruces en el cual el PG-92 preveía una ordenación específica en vivienda unifamiliar en hilera, en base a la cual se concedió la licencia de obras núm. 609/98 y núm. 795/00.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 8.896 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología será en edificación unifamiliar en hilera.

3. El techo máximo edificable es de 8.540 m² t.

4. La ocupación máxima es del 40%.

5. La planta sótano tiene que separarse 4 m a vecinos y 3 m a calles frontales.

6. La altura máxima se fija en 7,5 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. Se admite planta desvanes la cual tendrá una ocupación máxima del 40% de la planta baja.

8. La separación mínima de la fachada de la edificación respecto del umbral frontal se fija en 5 m y de 4 m en el resto.

9. La separación entre edificios se fija en 8 m

10. La densidad máxima es de 42 viviendas en la manzana con fachada en la C/ Monasterio de Santas Creus y de 14 viviendas en la del C/ Rescate.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

11. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

12. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

13. Para el resto de parámetros no definidos serán de aplicación las normas de la clave 12 t/R.

Artículo 226

Subzona 13 d3

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la Ctra del Faro, núm. 40 en el cual se prevé una ordenación singular que permita integrar la edificación con el terreno natural.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 1.680 m².

2. El frente mínimo de fachada se fija en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en bloque aislado.

4. El techo máximo edificable es de 0,50 m²/m²s.

5. La ocupación máxima sobre parcela es del 20%.

6. La ubicación del edificio y sus cuerpos salientes se realizará dentro del envolvente grafiada en los planos de ordenación, tienen que separarse un mínimo de 5 m respecto de los umbrales.

7. La altura máxima de la edificación se fija en 9,4 m a menos que la planta baja se realice con un elemento en porche abierto, entonces la altura podrá ser de 12,20 m.

8. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiente a PB+2PP a menos que la planta baja se realice con un elemento en porche entonces podrá ser de PB+3PP.

9. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. Cuando el espacio previsto por el aparcamiento se ubique en la planta situada en nivel de la Ctra del Faro podrá incrementarse el techo definido en el punto 3 a 165 m² para destinarlos a aparcamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

10. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

11. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

12. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

13. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja, planta sótano y planta en el ámbito de la ctra del Faro

Artículo 227

Subzona 13 d4

Corresponde a la ordenación de unos terrenos situados en la Ctra del Faro, núm. 36-38 en los cuales se prevé una ordenación singular que permita integrar la edificación con el terreno natural.

Condiciones de parcela

1. La superficie neta es de 2.808 m².

2. El frente mínimo de fachada se fija en 25 m.

Condiciones de la edificación

3. La tipología será en bloque aislado.

4. El techo máximo edificable es de 0,50 m²/m²s.

5. La ocupación máxima sobre parcela es del 20%.

6. La ubicación del edificio y sus cuerpos salientes se realizará dentro del envolvente grafiada en los planos de ordenación, tener que separarse un mínimo de 5 m respecto los umbrales.

7. La altura máxima de la edificación se fija en 9,4 m a menos que la planta baja se realice con un elemento en porche abierto, entonces la altura podrá ser de 12,20 m.

8. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 3, correspondiente a PB+2PP a menos que la planta baja se realice con un elemento en porche entonces podrá ser de PB+3PP.

9. La previsión de plazas de garaje estará como mínimo una unidad por vivienda. Cuando el espacio previsto por el aparcamiento se ubique en la planta situada en nivel de la Ctra del Faro podrá incrementarse el techo definido en el punto 3 a 270 m² para destinarlos a aparcamiento.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

10. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

11. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

12. Uso principal Localización

Vivienda Planta baja y plantas piso

13. Usos complementarios

Aparcamiento Planta baja, planta sótano y planta a nivel de ctra del Faro

Artículo 228

Subzona 13 d5

Corresponde a la ordenación de un solar situado en la calle Barcelona en el cual está actualmente el hotel Planas.

La ordenación consiste en la definición de una ordenación específica que permita la realización de un edificio singular que mantenga la estructura urbana y edificatoria actual.

Condiciones de parcela

1. La superficie de la parcela es de 2.400 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología está en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable es actualmente existente.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es la definida para el gálibo señalado en los planos de ordenación.

5. La altura máxima de la edificación no podrá superar la altura del edificio actual fijándose el número máximo de plantas en PB+4PP. Además, encima de la última planta se permitirá la realización de una quinta planta si se retrocede 6 m respecto las fachadas del edificio y tiene una altura máxima de 3,30 m.

6. La cubierta tendrá que ser plana.

7. No se autorizará en ninguna de las fachadas cuerpos volados sobre la vía pública

8. El número máximo de habitaciones se fija en 100.

9. Tendrá que mantenerse exactamente la tipología de la valla con fachada en la plaza Bonet y paseo Miramar, a la misma no podrá adosarse ningún tipo de elemento que distorsione la imagen.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

10. Se tendrá que mantener y respetar la zona ajardinada y el arbolado existente en el solar.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

11. Uso principal Localización

Turístico-hotelero .. Edificio exclusivo

Residencia especial Edificio exclusivo

12. Usos complementarios

Comercio Todas las plantas

Oficinas Todas las plantas

Bar Todas las plantas

Restauración Todas las plantas

Recreativo Todas las plantas

Deportivo Todas las plantas

Aparcamiento Planta baja y sótano

Artículo 229

Subzona 13 d6

Corresponde a la ordenación de un terreno situado en la autovía de Reus en el cual está el edificio Las Dalías destinado a viviendas y que se quiere reconvertir en establecimiento hotelero.

La ordenación consiste en la definición de unos parámetros urbanísticos que permitan la transformación del edificio para el nuevo uso.

Condiciones de parcela

1. La superficie de la parcela será de unos 1.728 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología está en bloque aislado.

3. El techo máximo edificable es el actualmente existente.

4. La ocupación máxima total sobre parcela es la definida para el gálibo señalado en los planos de ordenación pudiendo ampliarse el edificio existente planta baja a la fachada con la autovía a 1,5 m a los únicos efectos de regularización de la fachada.

5. podrá realizarse una planta sótano levantada 1 m respecto el terreno natural y separada 1 m para con los dinteles de superficie máxima 150 m².

6. La altura reguladora máxima es el existente actualmente.

7. El establecimiento hotelero tendrá que tener la categoría mínima de 4*.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

8. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

9. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

10. Uso principal Localización

Turístico lo telar	Edificio exclusivo
Residencia especial	Edificio exclusivo

11. Usos complementarios

Comercio	Todas las plantas
Oficinas	Todas las plantas
Bar	Todas las plantas
Restauración	Todas las plantas
Recreativo	Todas las plantas
Deportivo	Todas las plantas
Aparcamiento	Planta baja y sótano

12. Se admitirá que se mantenga el uso de vivienda en el edificio, en este caso tendrán que seguirse todas las disposiciones de la subzona 11k/6(c).

Artículo 230

Subzona 13 d7

Corresponde en la ordenación de unos terrenos situados en la plaza Bonet, el cual actualmente ha construido un edificio destinado en garaje-aparcamiento.

Condiciones de parcela

1. La superficie aproximada es de 1.219 m².

Condiciones de la edificación

2. La tipología estará en edificación alineada en vial.

3. planta baja puede ocuparse el 100% del ámbito.

4. La profundidad máxima edificable planta piso es de 15 m.

5. La altura reguladora en la fachada de la Pl. Bonet se fijará a partir de la altura de la cornisa del edificio de la Aduana. Sobre esta planta se permitirá una planta adicional separada 5 m de la alineación de vial.

El número máximo de plantas permitido en la C/ Levantando es de 5, correspondiente a PB+4PP.

6. En el espacio de separación de la última planta de la fachada de la Pl. Bonet no se permitirá la instalación de toldos.

7. La previsión de plazas de garaje será como mínimo una unidad por cada cinco plazas de alojamiento, además tendrá que hacerse una previsión adicional de 60 plazas de garaje.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes en la localización que se indica:

8. Uso principal Localización

Turístico lo telar	Edificio exclusivo
--------------------------	--------------------

9. Usos complementarios

Comercio	Todas las plantas
Oficinas	Todas las plantas
Bar	Todas las plantas
Restauración	Todas las plantas
Recreativo	Todas las plantas
Deportivo	Todas las plantas
Aparcamiento	Planta baja y sótano

IV. DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria, Clave 14

Comprende esta zona los terrenos de los sectores consolidados con características específicas y que es finalidad de este Plan de ordenación urbanística municipal asegurar la permanencia de la tipología y ordenación.

Artículo 231

Condiciones de la ordenación

Tendrá que respetarse la tipología de las edificaciones existentes, así como de los espacios destinados en jardines. Para lo que no podrá modificarse la ordenación de los volúmenes de edificación (incluyendo sus cuerpos salientes), ni la ocupación máxima, ni la altura reguladora máxima, ni los espacios ajardinados, ni de las vallas de las fincas.

Las obras autorizables se ajustarán a los tipos de ordenación, condiciones de edificación y a la estructura realmente existente en cada unidad de zona.

Artículo 232

Tipo de ordenación

Condiciones de la edificación

1. Se permitirá la ejecución de nuevas edificaciones sustituyendo a las existentes siempre y cuando se cumpla lo que dispone el artículo 231. En las edificaciones existentes que se mantengan podrán realizarse las obras de mantenimiento necesarias a fin de que la edificación se conserve con la mejor calidad posible no siendo autorizable la ampliación del techo edificado.

2. En esta zona no será de aplicación los caces mínimos de aparcamiento, tener que justificar el mismo número de plazas que se dispongan en la entrada en vigor de este Plan de ordenación.

Condiciones de uso

3. Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

Uso principal Localización

Vivienda	Planta baja y plantas piso
----------------	----------------------------

Usos complementarios

Comercio	Planta baja
Oficinas	Planta baja
Bar	Planta baja (sólo en actividades existentes)
Restauración	Planta baja (sólo en actividades existentes)
Educativo	Planta baja
Cultural	Planta baja
Sanitario-asistencial	Planta baja
Aparcamiento	Planta baja y sótano

V. DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona de usos comerciales, Clave 15

Comprende esta zona los terrenos de los sectores consolidados en los cuales la edificación se destina a un uso público.

Artículo 233

Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de la parcela será de 500 m² salvo solares preexistentes con inscripción registral anterior a la aprobación inicial de estas normas.

2. El frente mínimo de parcela se establece en 20 m. con la misma excepción del punto anterior.

Condiciones de la edificación

3. La edificabilidad neta máxima por parcela se fija en 0,6 m² / m².

4. La ocupación máxima total sobre parcela es del 30%.

5. La planta sótano no puede superar el porcentaje de ocupación de la edificación principal, tener que estar situada bajo la proyección de la misma. Esta planta tendrá que destinarse en el uso de aparcamiento.

6. La altura máxima de la edificación se fija en 7 m.

7. El número máximo de plantas permitido dentro de la altura reguladora es de 2, correspondiendo a PB+1PP. La cubierta tendrá que ser plana.

8. Las separaciones mínimas en los umbrales se realizarán en función de las zonas colindantes.

9. Las separaciones entre edificios de una misma parcela serán como mínimo 10 m.

10. La longitud máxima estará de 40 m con una anchura no superior a 20 m.

11. La previsión de plazas de garaje será como mínimo de una unidad por cada 100 m² de edificación.

Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación

12. Serán de aplicación las normas sobre espacios ajardinados.

13. Tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes con las condiciones que se indican:

14. Uso principal

Comercio	Planta baja y planta piso
Oficinas	Planta baja y planta piso
Bar	Planta baja y planta piso
Restauración	Planta baja y planta piso
Recreativo	Planta baja y planta piso
Educativo	Planta baja y planta piso
Cultural	Planta baja y planta piso
Sanitario-asistencial	Planta baja y planta piso
Deportivo	Planta baja y planta piso
Actividades musicales	
(sólo en la zona	
comprendida entre	
Avda Andorra,	
Aut. Tarragona	
y C/ Torremolinos	
y en los locales c	
on fachada en la	
C/ Punta del Caballo	
frente al hotel	
Cabe Salou)	Planta baja y planta piso

15. Usos complementarios

Aparcamiento	Planta baja y planta sótano
Almacén	Planta baja, planta piso y planta sótano

CAPÍTULO IV

Regulación de la zona de protección (Clave 30)

Esta zona comprende los edificios y otros elementos que hace falta conservar, asimismo engloba todo un seguido de bienes que están incluidos dentro el Catálogo de bienes protegidos a que se refiere el artículo 69 de la LU ya esté en el suelo calificado de urbano, no urbanizable o urbanizable.

Artículo 234

Subzona 30 a, Protección de la edificación

1. Son aquellos elementos con unas características arquitectónicas o valores singulares, los

cuales con el fin de asegurar la permanencia únicamente se admitirán las actuaciones relacionadas en este capítulo.

2. Se permitirán las obras de consolidación, conservación, mejora y adecuamiento del edificio a fin de que se mantengan en las adecuadas condiciones de ornado y salubridad.

3. Esta calificación comprende las siguientes edificaciones:

Masía de Sant Ponç

Masía de en Moles, C/ de la Masía de Moles

Edificio Ancla Roja, Pg Miramar

Chalet Pg Miramar esquina C/ Mistral

Edificio de la antigua Capitanía del Puerto

Antigua Aduana

Chalet situado en la C/ Barcelona núm. 22

Edificio situado en la C/ Barcelona núm. 21

Edificio situado en la C/ Barcelona núm. 23

Edificio situado en la C/ Barcelona núm. 25

Apartamentos Cala Viña, Ctra de la Costa núm. 24

Apartamentos Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44

Apartamentos Reus, C/ Punta del Caballo núm. 55-59

Apartamentos Madrid, C/ Punta del Caballo núm. 64-74

Artículo 235

Parámetros comunes

1. Tendrá que respetarse el volumen y la composición volumétrica original, por lo que no podrán realizarse ampliaciones. Únicamente se permitirá la realización de alteraciones en la distribución del inmueble, es decir, la reutilización del edificio.

2. No se admitirá la utilización de materiales, acabados, colores y cualquier otra intervención que altere el estilo arquitectónico y decorativo del inmueble.

3. Únicamente se admitirá la instalación de letreros y de toldos de brazos y lona plegable cuando no estropeen los valores objeto de protección.

4. Cuando la estructura portadora del edificio esté estropeada y sea imprescindible la introducción de nuevos elementos estructurales, habrá que evaluar diferentes propuestas tener que adoptarse la solución que mejor se integre con el estilo y estética en que se concibió el edificio.

Artículo 236

Parámetros particulares de aplicación a los edificios situados en el núcleo de Salou

1. Masía de Sant Ponç

Esta masía era conocida antiguamente como Masía de Piquer. La masía está situada en el oeste del camino de Barenys, cerca de la Baixada del Pal. Se trata de una antigua masía de la cual existen citas documentales que fechan del 1698. Está formada por planta baja y dos pisos y se orienta hacia mediodía, al primer piso se abren balcones a la fachada principal y en el segundo ventanas. El objeto de la protección es preservar esta Masía dar su singularidad como elemento de la cultura tradicional de la zona.

Está situado dentro del Sector-03 y tendrá que destinarse en equipamiento comunitario público.

2. Masía de en Afilas

Se trata de una antigua masía formada por planta baja, planta noble y desvanes. El objeto de la protección es preservar esta Masía dar su singularidad como elemento de la cultura tradicional de la zona.

El solar en el cual se sitúa, proveniente del desarrollo de un plan especial contenido en el PG-92, tiene una superficie de 2.452 m² y es indivisible.

Parámetros urbanísticos:

Techo máximo edificable: 1.653,63 m²

Núm. máx. de plantas: PB+1PP

Separaciones : 5 m en los dinteles

Condiciones de uso:

Uso principal: Vivienda unifamiliar y Turística-hotelería como uso exclusivo.

Uso complementario: Restauración

En el uso Turístico-hotelería se permitirá la ubicación del aparcamiento en superficie siempre y cuando se realice con elementos ajardinados.

3. Edificio Ancla Roja, pg. Miramar

Se trata de un edificio realizado el año 1986 por el arquitecto Oscar Tusquets.

Condiciones de uso:

Uso principal: Vivienda

Uso complementario: Aparcamiento planta baja

4. Chalet Pg Miramar esquina C/ Mistral

Se trata de una construcción representativa de los primeros chalets de veraneo que se realizaba en Salou. La protección incluye los ejemplares de pino piñonero existentes en la zona ajardinada.

Condiciones de uso:

Uso principal: Vivienda unifamiliar

5. Edificio de la antigua Capitanía del Puerto

Se trata de un edificio situado en el Espigó del Muelle que fue construido en torno al año 1820 formando parte de las estructuras portuarias del puerto de Salou. Destinado a Capitanía marítima acogió otras dependencias relacionadas con la actividad portuaria como la "Sanidad Marítima". A finales del s. XIX fue la sede de las escuelas.

El edificio consta de planta baja y dos pisos. En su fachada principal hay un porche corrido con techo abovedado y arcos de doble curvatura. En la fachada posterior hay un cuerpo de planta baja y planta piso formando una galería con arcos de medio punto y columnas de tipo dórico.

Es necesario destacar la existencia de una lápida epigráfica engastar en el vestíbulo de la escalera de vecinos, fechada en el año 1818 y que hace referencia a la construcción de unas baterías de defensa en el puerto de Salou. Esta lápida tiene que preservarse.

Condiciones de uso:

Comercio Planta baja

Oficinas Planta baja y planta piso

Bar Planta baja

Educativo Planta baja y planta piso

Cultural Planta baja y planta piso

Sanitario-asistencial Planta baja y planta piso

5. Edificio de la antigua Aduana

Se trata de un edificio construido en el año 1820 que formaba parte de las infraestructuras del proyecto de canal de navegación entre Reus y Salou y que posteriormente se destinó a la Aduana del Puerto de Salou.

Del edificio original tendrán que conservarse y adecuar las fachadas. Los parámetros urbanísticos aplicables corresponden a la ordenación volumétrica específica clave 13 b4, artículo 209.

6. Chalet situado en la C/ Barcelona núm. 22

Se trata de un chalet edificado a principios del siglo XX de estilo modernista sencillo de planta baja y planta piso, que por sus cualidades arquitectónicas hay que preservar.

El ámbito en el cual se ubica se encuentra incluido dentro del PMU-02, el desarrollo de este plan de mejora urbana tiene que comportar que el uso del chalet pase a ser de equipamiento comunitario público.

7. Edificio situado en la C/ Barcelona núm. 21, 23 y 25

Se trata de un conjunto formado por tres edificios, los cuales se construyeron en el primer tercio del siglo XX. Es una construcción entre medianeras típica de las ensanchas de principios del siglo pasado en los cuales predomina la estética vertical en la composición de fachadas con la incorporación de frisos que decoran el primer y segundo piso. El edificio original enfatizaba la enrejada con una cúpula de la cual partían barandas que remataban el edificio y sobre las cuales se incorporaban unos pináculos que pronunciaban la verticalidad del conjunto. En el primer y segundo piso del edificio del núm. 25 estuvo ubicada durante bastantes años la escuela de Salou.

Condiciones de uso:

Se admiten los usos previstos en la tipología de alineación a vial, clave 10.

Artículo 237

Parámetros particulares de aplicación en los edificios situados en el cabo de Salou

En esta zona se encuentran una serie de edificios realizados por el arquitecto Antonio Bonet Castellana (discípulo de Josep Lluís Sert) que por la su calidad arquitectónica hay que preservar, son:

1. Apartamentos Cala Viña, ctra. de la Costa núm. 24

Conjunto de apartamento de veraneo realizados en dos etapas entre los años 1961 y 1962. En la primera etapa se hicieron dos series de edificios pequeños desenchajados que contienen dos apartamentos aparejados a cada nivel. Cada uno de estos edificios se une entre sí por medio de un sistema de pasarelas y de escaleras que recorren las tres alturas del conjunto. El ritmo del conjunto se consigue desplazando sutilmente cada uno de los edificios y alternando la composición de los balcones en las fachadas, las principales con una composición horizontal marcada y las últimas con una textura rugosa.

En la segunda etapa se construyó el hotel, el cual no es objeto de protección.

Condiciones de uso: Vivienda

2. Apartamentos Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44

Conjunto de apartamentos de veraneo realizados a primera línea delante de la Punta del Cavall. Se ejecutaron entre los años 1960 y 1962 siendo la característica más remarcable su adaptación al terreno.

La percepción del conjunto es una amalgama de volúmenes que se esparce aleatoriamente sobre el pendiente. La organización se realiza a partir de una malla ortogonal que define con precisión la cruja de cinco metros en que construye los apartamentos, esta modulación permite la sistematización de los trabajos que forman la base estructural del edificio.

Condiciones de uso: Vivienda

3. Apartamentos Reus, C/ Punta del Cavall núm. 55-59

Conjunto de apartamentos de veraneo realizados entre los años 1961-1962. Se trata de un conjunto formado por tres edificios dispuestos de forma que la mayor parte de los apartamentos tengan buena vista y estén muy orientados. La planta de forma cuadrada se divide en cuatro partes iguales, de esta manera se organizan cuatro apartamentos desarrollados en un único nivel y un mismo número de dúplex.

Condiciones de uso: Vivienda

4. Apartamentos Madrid, C/ Punta del Cavall núm. 64-74

Conjunto de apartamentos de veraneo realizados entre los años 1961-1962. Se trata de un conjunto de 25 apartamentos formado por una serie de cruja paralelas, de cinco metros de luz

libre que desarrollan diversos modelos. El escalonamiento de la planta, en grupo de dos crujeas, y la del perfil escalonado resuelven simultáneamente la colocación de los accesos y la adaptación al terreno natural. El acceso a los apartamentos se hace siempre desde la fachada de detrás y por vía de un porche que los une escalonadamente.

Condiciones de uso: Vivienda

NI=Núm. Identif.; S=Subzona.

NI	Nombre	Época	Tipo	S	Plano
1	El Bosque de Escariola	Leptolítico	Taller de sílex	30b2	16
2	Cámping Salou	Paleolítico	Taller de sílex	30b2	22
3	Masía del Escarrer	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
4	Masía del Balón	Neolítico	Taller de sílex	30b2	28
5	Yacimiento de la parcela 327	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
6*	Yacimiento núm. 12	Neolítico	Taller de sílex	30b2	—
7	Yacimiento núm. 11	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
8	Yacimiento núm. 9 / camino de	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
9	Yacimiento núm. 14	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
10	Yacimiento núm. 8	Neolítico	Taller de sílex	30b2	22
11	Yacimiento núm. 7	Neolítico	Taller de sílex	30b2	22
12	Yacimiento núm. 6 / las	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
13	Camino de los Castellots	Neolítico	Taller de sílex	30b2	7
14	El Pla de Maset	Neolítico	Taller de sílex	30b2	27
15*	Yacimiento núm. 10	Neolítico	Taller de sílex	30b2	—
16	Yacimiento de la parcela 618	Neolítico	Taller de sílex	30b2	27
17	Yacimiento de la parcela 496	Neolítico	Taller de sílex	30b2	22
18	Yacimiento de la parcela 654	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
19	Yacimiento de la parcela 559	Neolítico	Taller de sílex	30b2	27 / 26 / 23
20	Yacimiento de la parcela 626	Neolítico	Taller de sílex	30b2	30
21	Punta del Cavall	Neolítico	Taller de sílex	30b2	32
22	Las Parellades	Neolítico	Fondo de cabaña	30b2	12
23	Yacimiento de la parcela 123	Neolítico	Taller de sílex	30b2	17
24	Yacimiento de la parcela 347	Neolítico	Taller de sílex	30b2	16
25	Poblado Ibérico de Barenys	Ferro- Ibérico	Lugar habitación	30b1	7
26	Hotel Tort	Hierro- Ibérico	Lugar habitación	30b2	30
27	La Sella / La Torre Alta	Hierro- Ibérico	Lugar habitación	30b1	31
28	Yacimiento de la parcela	Hierro- Ibérico	Lugar habitación	30b2	27 / 23
29	Vèrtex geodésico	Hierro- Ibérico	Taller de sílex	30b2	32
30	Conducción de la Cadeneta	Romano	Acueducto	30b2	27
31	Yacimiento de la parcela 573	Romano	Lugar habitación	30b2	27 / 26
32	La Burguera	Romano	Villa	30c/B-06	15
33	Barenys	Romano	Villa	30b2	13
34	Calles Barcelona / Valencia	Romano	Villa	30b2	20
35	Torre del Telégrafo	Romano	Lugar habitación	30b2	23 / 22
36	Bosque del Quec	Romano	Villa	30b2	30
37	Yacimiento de la parcela 391	Romano	Lugar habitación	30b2	16
38	Vila de la masía Paella	Romano	Villa	30b2	28
39	Pla de las Pomes	Romano	Lugar habitación	30b2	3/8
40	Villa de la Cadeneta	Romano	Villa	30b2	27
41	Villa de la Playa Larga	Romano	Villa	30b2	29
42	Corral del Baló	Romano	Villa	30b2	24
43	Yacimiento de la parcela 590	Romano	Lugar habitación	30b2	27
44	La Fuente de la Doncella	Romano	Lugar habitación	30b2	2
45*	Camino de los Castellots	Romano	Lugar habitación	30b2	—
46	Villa urbanización Mirador	Romano	Villa	30b2	24 / 23
47	Torre Vella	Medieval	Torre	30c/E-01	20
48	Sitges de la Masía del Escarrer	Medieval	Sitges	30b2	17
49	Camino del Terror	Romano	Lugar habitación	30b2	9

Artículo 238

Subzona 30b, Protección de los restos arqueológicos

La situación de los yacimientos arqueológicos relacionados con los informes del Departamento de cultura de 30 de julio de 2001 y 3 de octubre de 2002 se recogen en los planos de ordenación, subdividiéndose en dos subzonas llamadas 30 b1 y 30 b 2.

* El Departament de Cultura de la Generalitat no ha finalizado la ubicación concreta de estos yacimientos, por lo que no vienen grafados en los planos de ordenación.

1. Subzona 30b1

Esta zona comprende las áreas en las cuales hay constancia documental de restos arqueológicos.

1. Restos arqueológicos de la Punta de la Cella (núm. Identificación 27)

La Punta de la Ceja está situada en el Rincón de Salou. Es una pequeña plataforma que tiene una altura de 22 m, y ubicada a unos 400 m al este de la Torre Alta que tenía 71. Este lugar ha estado fuertemente afectado por un pedregal que se utilizó para construir el dique de levante del puerto de Tarragona.

De los trabajos de delimitación arqueológica llevados a término en el año 2001 se han documentado una serie de estructuras murarias realizadas con piedras irregulares y tierra. En total 17 estructuras situadas entre cinco y quince centímetros por debajo de la sedimentación de suelo vegetal del terreno. Prácticamente todas presentan las mismas características constructivas se conservan únicamente al nivel de cimentación variando la altura entre una y cuatro hilados de piedras.

Se ha localizado la presencia de material cerámico de la época ibérica, mayoritariamente fragmentos de ánfora y cerámica común. A priori se trata de restos de la primera mitad del S. II a.C. es por lo tanto, el primer vestigio de asentamiento de población de Salou.

La zona correspondiente al área protegida tendrá que coincidir con un espacio público. Habrá que hacer la excavación en extensión a toda el área y, dependiendo de las características del conjunto excavado se planteará la posibilidad de consolidarlo. Si las características no hicieran aconsejable a su museización se podrán tapar y ajardinar encima.

2. Restos arqueológicos de Barenys (núm. Identificación 25)

La villa de Barenys es un asentamiento rural de la época tardo -republicana y alta- imperial. Se trata de una unidad autosuficiente, comparable a las masías, en la cual había una zona destinada a residencia y de otros en establos, almacenes, graneros, etc.

Las estructuras documentadas consisten en un muro de sillares, una conducción, la base de dos dolia. Los materiales arqueológicos asociados a estas estructuras no permiten una atribución cronológica precisa, con todo parece que puedan fechar de hacia la mitad del s. II d. C.

En toda la superficie de la finca (polo. 33 parco. 37) se encuentran los materiales arqueológicos y las estructuras, no obstante, el ámbito objeto de catalogación es la delimitada dentro de un cuadrado y que se señala en los planos de ordenación.

La zona correspondiente al área protegida tendrá que coincidir con un espacio libre público. Entonces antes de urbanizar habrá que realizar una excavación en extensión del área y, dependiendo de las características del conjunto arqueológico excavado se planteará la posibilidad de consolidarlo. Si las características de los restos excavados no hicieran aconsejable a su museización se podrán tapar y ajardinar encima.

2. Subzona 30b2

Esta zona comprende los ámbitos sobre los cuales se disponen de indicios de yacimientos arqueológicos sin embargo que no han sido objeto de delimitación y, por lo tanto, se desconoce la

superficie real que abarcan. Consecuentemente hay que realizar intervenciones arqueológicas previas antes de efectuar cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que pudieran afectarlos.

En estas zonas, con carácter previo a cualquier actuación hay que realizar un estudio arqueológico de acuerdo con lo que establece el artículo 49 de la Ley 9/93, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán. Este estudio tendrá que

ser informado por el Departamento de Cultura de la Generalidad, valorándose en función de los resultados el grado de protección a aplicar en función de la legislación sectorial vigente.

Artículo 239

Subzona 30c. Elementos incluidos en el Catálogo de bienes protegidos

Esta clave distingue los elementos que este

Plan de Ordenación urbanística municipal incluye dentro del Catálogo de Bienes Protegidos y que forma parte de la documentación imperativa del plan de acuerdo con lo que dispone el artículo 69 de la LU.

En los bienes catalogados será de aplicación la normativa propia del Catálogo.

La relación de los elementos catalogados es la siguiente:

Edificios

NI=Núm. Identifi.; NP=Núm. Plano.

NI	Nombre	Situación	NP
E-01	Conjunto Torre Vieja	C/ Arzobispo Pere Cardona, 1-3-5	20
E-02	Chalet Subidas	C/ Guillar de Montcada	20
E-03	Edificio y elementos estación del Carrilet	Pl. del Carrilet	20
E-04	Edificio Solo y Mar - Mar y Solo	C/ Mistral	20
E-05	Iglesia Sta. María del Mar	C/ Iglesia, 22	20
E-06	Biblioteca Municipal y espacios anexas	C/ Ponent, 16	20
E-07	Chalet Bonet	Pg. Jaume I, 01	20
E-08	Chalet Villa Enriqueta	Pg. Jaume I, 03	20
E-09	Chalet Torremar	Pg. Jaume I, 04	20
E-10	Chalet Ntra. Sra. Virgen Pinar	Pg. Jaume I, 05	20
E-11	Chalet Villa Rosa	Pg. Jaume I, 06	20
E-12	Chalet Jaume I 07	Pg. Jaume I, 07	20
E-13	Chalet Jaume I 08	Pg. Jaume I, 08	20
E-14	Casa Rubio	C/ Cala Cangrejos, 38	32
E-15	Faro de Salou	Ctra. del Faro, 58	32

Bienes culturales

NI	Nombre	Situación	NP
B-01	Moll Antic	Espigó del Moll	20
B-02	Depósito de agua modernista	C/ Norte, 26	20
B-03	Restos antiguo Llatzaret	C/ Bruselas, 34	25
B-04	Font façana C/ Barcelona	C/ Barcelona, 04	20
B-05	Torre del telègraf	Cami de la Tossa	23
B-06	Villa Romana de la Burguera	Av. Países Catalanes	15

Paisajes

NI	Nombre	Situación	NP
P-01	Peña Cortada	Ctra. De la Costa, 18-20	30/32
P-02	Puntúa de la Cala Morisca	C/ Cala Cangrejos, 34-36	32
P-03	Pinar de la Glorieta	C/ del Reguerot	32

Monumentos

NI	Nombre	Situación	NP
M-01	Monumento a Jaume I	Pg. Jaume I	21
M-02	Font Llumina	Pl. Frances Germà	25

CAPÍTULO V

Polígonos de actuación urbanística

Artículo 240

Delimitación

Esta Revisión prevé la delimitación de diferentes polígonos de actuación en suelo urbano conforme el establecido en el artículo 112 de la LU con la finalidad de llevar a cabo operaciones urbanísticas que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Los polígonos de actuación se dividen en polígonos de actuación dentro del casco de Salou, que llamado PAZ-S-V, y los situados en la zona del cap de Salou, llamados PAZ-CS.

Artículo 241

Parámetros

Los parámetros urbanísticos aplicables en cada polígono son los definidos en el artículo correspondiente. Respeto los mismos tiene que indicarse que la ocupación máxima fijada hace falta entenderla referida al edificio, y no incluye

cuerpos salientes abiertos. En cuanto a los usos únicamente es admisible dentro del ámbito el uso definido en el apartado 9 del artículo, y el resto hay que entenderlos como no autorizables, únicamente cuando se habla de pb. comercial se entenderán admitidos los usos admisibles según la clave determinada al apartado 14.

Artículo 242

Polígonos de actuación

A continuación se relacionan todos los polígonos de actuación previstos por este Plan:

Texto aprobación inicial

POUM		
UAS-1	Anulado	UACS-1
UAS-2	Anulado	UACS-2
UAS-3	Anulado	UACS-3
UAS-4	PAU-S.04, C/ Pere Cardona	UACS-4
UAS-5	PAU-S.05, C/ Ciudad de Reus	UACS-5
UAS-6	PAU-S.06, Aut. Reus. Karting (Suprimido)	UACS-6
UAS-7	PAU-S.07, C/ Mar	UACS-7
UAS-8	PAU-S.08, C/ Norte y Baleares	UACS-8
UAS-9	Anulado	UACS-9
UAS-10	PAU-S.10, Pasaje Brumar	UACS-10
UAS-11	Pau-s.11, Camping La Siesta (Suprimido)	UACS-11
UAS-12	PAU-S.12, Pasaje La Jota	UACS-12
UAS-13	PAU-S.13, Avda. Carles Buigas "Urb. Miraflores"	UACS-13
UAS-14	PAU-S.14, C/ Pompeu Fabra "Camping la Union"	UACS-14
UAS-15	PAU-S.15, Avda. Mirador	UACS-15
UAS-16	PAU-S.16, C/ Nort	UACS-16
UAS-17	PAU-S.17, Camino de Barenys	UACS-17
UAS-18	PAU-S.18, C/ Ciudad de Reus "Hotel Eurosalou"	UACS-18
UAS-19	Anulado	UACS-19
UAS-20	PAU-S.20, Avda. Pere Molas "Edificio Galas"	UACS-20
UAS-21	Anulado	PAU-CS.01, Ctra. del Faro
	PAU-S.22, C/ Terror	PAU-CS.02, C/ del Guijarral "urb. Vikings"
		PAU-CS.03, C/ del Gregal
		Pau-cs.04, C/ del Bosque Grande y Coscoll
		PAU-CS.05, C/ del Coscoll y del Fonoll
		Pau-cs.06, C/ del Fonoll "Zona Estival"
		PAU-CS.07, Urbanización Taurana
		PAU-CS.08, C/ Corral del Sauner
		PAU-CS.09, C/ Corral del Sauner
		Pau-cs.10, C/ del Llorer "Zona Estival"
		Pau-cs.11, C/ del Garrofer "Zona Estival"
		PAU-CS.12, C/ de la Torre Alta "Port Pirata"
		Pau-cs.13, Anulado
		PAU-CS.14, Iglesia Sant Jordi
		Pau-cs.15, Anulado
		PAU-CS.16, C/ Punta del Cavall y Rocaplana
		PAU-CS.17, C/ Punta del Cavall y Mola de Aires
		PAU-CS.18, C/ ctra del far, C/ Cala Crancs
		PAU-CS.19, C/ Cala Morisca y Cala Crancs
		PAU-CS.20, C/ Cala Crancs
		PAU-CS.21, C/ del Pla del Era

Artículo 243

Cesión de suelo con aprovechamiento

1. El artículo 43 de la LU dice que los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen que ceder al Ayuntamiento, gratuitamente, el suelo correspondiente a los porcentajes siguientes sobre el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de desarrollo incluidos en los planes de mejora urbana y los polígonos de actuación urbanística:

a) El 10% del aprovechamiento correspondiente a los nuevos usos que el Plan de Ordenación Urbanística municipal posibilite si la ordenación genera plusvalías inmobiliarias.

b) El 10% del aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad adicional permitida por el Plan de Ordenación urbanística municipal, tanto referido a los mismos usos como en nuevos usos.

2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado previamente o simultáneo a su desarrollo tendrán que justificar el cumplimiento de lo que dispone el artículo 43 de la LU.

Artículo 244

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.04

Situación: C/ Pere de Cardona
Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 11.028,39 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 5.500,24 m²;

50%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 1.538,1 m²; 14%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 7.038,34 m²; 64%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 3.990 m²; 36%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,69 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+4

8. Ocupación neta máxima: Envolvente grafiada en los planos

(aprox. 35%)

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 58 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para zona verde y vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 13 a 7.

En la fecha actual, el ámbito está en proceso de desarrollo y al efecto, los parámetros urbanísticos corresponden a los anteriormente aprobados.

La superficie aportada por el Ayuntamiento es de 664,24 m² de camino, no computa a efectos de edificabilidad.

Artículo 245

Polígono de actuación urbanística, PAU- S.05

Situación: C/ Ciudad de Reus

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 6.540 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: —m²; —%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 4.065 m²; 62%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 4.065 m²; 62%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.475 m²; 38%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,88 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+5

8. Ocupación neta máxima: 40%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

P. Baja comercial

10. Densidad bruta máxima: 118 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 2.475 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para espacios libres públicos.

14. Observaciones:

La superficie mínima de ajardinamiento en la parcela privada se fija en un 20%.

Para el resto de parámetros serán de aplicación los de la zona 11k/C.

El acceso a la parcela no podrá realizarse desde el espacio libre público.

Artículo 246

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.06
(Suprimido)

Artículo 247

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.07

Situación: C/ Mar

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 1.280 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 280 m²; %

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 280 m²; 22%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 1.000 m²; 78%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,98 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+4

8. Ocupación neta máxima: 25%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

P. Baja comercial

10. Densidad bruta máxima: 133 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 i/C

Artículo 248

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 08

Situación: C/ Nord - C/ Baleares

Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 2.355 m²; 100%

Suelo público
 2. Superficie de cesión de viales: — m² %
 3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: —
 Zona verde: —m²; —%
 Equipamientos: —m²; —%
 Otros: —m² —%
 4. Superficie total de cesión: —; %
 Suelo privado
 5. Superficie de uso privado edificable: 2.355 m²; 100%
 6. Edificabilidad bruta máxima: 1,10 m²/m²
 7. Altura reguladora máxima: PB+4
 8. Ocupación neta máxima: 25%
 9. Uso Principal admitido: Vivienda
 P. Baja comercial
 10. Densidad bruta máxima: 106 hab/Ha
 11. Superficie mínima de parcela: 2.355 m²
 12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica
 13. Objetivos:
 Delimitación de un ámbito que permita llevar a cabo la gestión urbanística de los terrenos con la finalidad de la mejora urbana.
 14. Observaciones:
 Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 11 i/C

Artículo 249

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 10
 Situación: Pasaje Brumar

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 3.915 m²; 100%
 Suelo público
 2. Superficie de cesión de viales: 1.425 m²; 36%
 3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
 Zona verde: —m²; —%
 Equipamientos: —m²; —%
 Otros: —m²; —%
 4. Superficie total de cesión:
 1.425 m²; 36%
 Suelo privado
 5. Superficie de uso privado edificable: 2.490 m²; 64%
 6. Edificabilidad bruta máxima: 1,07 m²/m²
 7. Altura reguladora máxima: PB+5
 8. Ocupación neta máxima: 30%
 9. Uso Principal admitido: Vivienda
 P. Baja comercial
 10. Densidad bruta máxima: 143 hab/Ha
 11. Superficie mínima de parcela: —
 12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica
 13. Objetivos:
 Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.
 14. Observaciones:
 La planta baja, con fachada en el nuevo vial (FFCC), tendrá que destinarse obligatoriamente al uso comercial con las limitaciones que imponga la clave de la zona.
 Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 k/C.

Artículo 250

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.11
 (Suprimido)

Artículo 251

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.12
 Situación: Pasaje de la Jota

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 3.050 m²; 100%
 Suelo público
 2. Superficie de cesión de viales: 645 m²; 21%
 3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
 Zona verde: —m²; —%
 Equipamientos: —m²; —%
 Otros: —m²; —%
 4. Superficie total de cesión: 645 m²; 21%
 Suelo privado
 5. Superficie de uso privado edificable: 1.755 m²; 58%
 6. Edificabilidad bruta máxima: 1,46 m²/m²
 7. Altura reguladora máxima: PB+5
 8. Ocupación neta máxima: 30%
 9. Uso Principal admitido: Vivienda
 P. Baja comercial
 10. Densidad bruta máxima: 195 hab/Ha
 11. Superficie mínima de parcela: —
 12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica
 13. Objetivos:
 Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.
 14. Observaciones:
 La superficie del ámbito, incluye 650 m² de vialidad existente (21%), correspondiente al Pasaje de la Jota, que no computan a efectos de edificabilidad. A efectos del cómputo del techo y la densidad, el ámbito del polígono es de 2.400 m².
 Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 11 k 1/C.

Artículo 252

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 13
 Situación : Avda. Carles Buigas Urb. Miraflores

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 5.825 m²; 100%
 Suelo público
 2. Superficie de cesión de viales: 731,45 m²; 12,55%
 C/ Serafin Pitarra: 12 m²; 0,20 %
 C/ nueva obertura 719,45 m²; 12,35%
 3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
 Zona verde: —m²; —%
 Equipamientos: —m²; —%
 Otros: 1.031 m²; 17,70%
 4. Superficie total de cesión: 1.762,45m²; 30,25%
 Suelo privado
 5. Superficie de uso privado edificable: 4.063,73 m² 69,75%
 6. Techo máximo en el ámbito: 7.600 m²
 7. Altura reguladora máxima: PB+5
 8. Ocupación neta máxima: 32 %
 9. Uso Principal admitido: Vivienda
 P. Baja comercial
 10. Densidad bruta máxima: 144 hab/Ha
 11. Superficie mínima de parcela: ámbito de suelo privado indivisible
 Zona A: 1.834,27 m²
 Zona B: 2.229,46 m²
 12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica
 13. Objetivos:
 Adaptación de la edificación a la tipología dominante de la zona.
 Realización, además de las plazas de garaje privadas preceptivas, de un aparcamiento privado sótano con un mínimo de 150 plazas, abierto al público bajo explotación priva-

da. El aparcamiento podrá situarse bajo el vial de nueva obertura.

Obertura de un nuevo vial público como prolongación del C/ Paz Villa, el cual podrá destinarse al tráfico rodado o para peatones. El subsuelo podrá ser destinado a la construcción del aparcamiento.

14. Observaciones:

En los planos de ordenación se define el envolvente en el cual tiene que situarse la edificación, con todo en la C/ Carles Buigas la edificación tiene que ubicarse obligatoriamente en el límite con el espacio público, es decir tiene que tener una separación de 0 m.

Podrán realizarse los cuerpos salientes abiertos volando sobre la vía pública a lo largo de la fachada con el C/ Carles Buigas.

En tanto no se ejecute el ámbito de gestión, en los chalets existentes tendrá que mantenerse la actual tipología, no siendo autorizable un cambio de uso. Tampoco serán autorizables las obras de ampliación ni de instalación de nuevos elementos.

Los accesos de peatones al aparcamiento público sótano podrán situarse en la zona de reculada y tendrán que realizarse con materiales ligeros y transparentes.

El ajardinamiento del ámbito podrá realizarse totalmente sobre la cubierta del aparcamiento resultante.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 s/C.

La escritura de obra nueva tendrá que especificar la parte de aparcamiento privado que se destinará a la explotación de la actividad de aparcamiento público.

— El subsuelo de la calle de nueva obertura será de propiedad privada.

Artículo 253

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 14
 Situación: C/ Pompeu Fabra "Camping La Unión"

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 37.470 m²; 100%
 Suelo público
 2. Superficie de cesión de viales: m² %
 3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
 Zona verde: —m²; —%
 Equipamientos: 11.770 m²; 31 %
 Otros: —m²; —%
 4. Superficie total de cesión: 11.770 m²; 31%
 Suelo privado
 5. Superficie de uso privado edificable: 25.700 m²; 69%
 6. Edificabilidad bruta máxima: 0,50 m²/m²
 7. Altura reguladora máxima: PB+2
 8. Ocupación neta máxima: 25%
 9. Uso Principal admitido: Vivienda Turístico-Hotelero
 10. Densidad bruta máxima: 66,7 hab/Ha
 11. Núm. máximo habitaciones en uso hotelero: 1/50 m² techo
 12. Superficie mínima de parcela: parcela única
 13. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica
 14. Objetivos:
 Cesión de terreno destinado a equipamiento comunitario. Urbanización de la acera en la cual da fachada la finca.
 15. Observaciones:
 La edificación tendrá que separarse 12 m. a

la calle Pompeu Fabra, y 6 m. del resto de umbrales.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 f/.

Artículo 254

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.15
Situación: Avda. Mirador

Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 6.560 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 325 m²; 5%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 325 m²; 5%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 6.235 m²; 95%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,32 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 20%

9. Uso Principal admitido: Vivienda Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 9 hab/Ha (Incluye el existente)

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Regularización de la parcelación del ámbito a fin de que todas las parcelas tengan fachada en vía pública, regularización de la parcela en la cual ha edificado una vivienda unifamiliar, regeneración de la nave existente en la tipología de vivienda unifamiliar y obtención de suelo destinado a vialidad con la correspondiente urbanización.

14. Observaciones:

Por el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 12 b1/R.

Artículo 255

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 16
Situación: C/ Nord

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 10.805 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 2.862,14 m²; 26,5%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: 1.681,93 m²; 15,5%

Zona verde: 1.681,93 m²; 15,5%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 4.544,07 m²; 42%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 6.260,93 m²; 58%

Zona A: 2.404,76 m²

Zona B: 592,00 m²

Zona C: 3.264,17 m²

6. Techo máximo edificable: 9.724,5 m²

Zona A: 3.628,25 m²

Zona B: 1.200 m²

Zona C: 4.896,25 m²

7. Edificabilidad bruta máxima: 0,90 m²/m²

8. Edificabilidad neta máxima:

Zona A: 1,50 m²/m²

Zona B: 2,02 m²/m²

Zona C: 1,50 m²/m²

9. Altura reguladora máxima: PB+4

10. Ocupación neta máxima:

Zona A: 30 %

Zona B: 40,5 %

Zona C: 30 %

11. Uso Principal admitido: —

12. Densidad bruta máxima: 76 hab/Ha

13. Núm. máximo viviendas edificables: 82

14. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

15. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad y verde público, con su urbanización.

16. Observaciones:

Este polígono proviene de la UAS-16.3 delimitada en el PG-92. Se han iniciado los trámites de desarrollo; las Bases y Estatutos se encuentran aprobadas definitivamente (16-02-00); el proyecto de compensación está aprobado definitivamente (5-06-00).

En las zonas A y C, para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 11 i/C.

En la zona B será de aplicación la clave 13a9.

En la fecha actual, el ámbito está en proceso de desarrollo y al efecto los parámetros urbanísticos correspondientes a los anteriormente aprobados.

Artículo 256

Polígono de actuación urbanística, PAU - S. 17
Situación: Camino de Barenys

Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 15.852,89 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 5.216,6 m²; 33%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 5.216,6 m²; 33%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 10.636,31 m²; 67%

6. Techo máximo edificable: 8.509 m²

7. Edificabilidad bruta máxima: 0,53 m²/m²

8. Edificabilidad neta máxima: 0,80 m²/m²

9. Altura reguladora máxima: PB+2PP

10. Ocupación neta máxima: 40%

11. Uso Principal admitido: —

12. Densidad bruta máxima: —

13. Núm. máximo viviendas edificables: 50

14. Superficie mínima de parcela: 1.000 m²

15. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

16. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

17. Observaciones:

Este polígono de actuación proviene de la UAS-22, delimitada en la vigencia del PG-92. se han iniciado los trámites de desarrollo; las Bases y Estatutos se encuentran aprobadas definitivamente 20-11-00, así como el Proyecto de Urbanización, aprobado en fecha 18 de junio de 2.001.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 f/R.

Artículo 257

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.18
Situación: C/ Ciudad de Reus Hotel Eurosalou

Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 5.218 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 1.264 m² %

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 1.264 m²; 24%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 3.954 m²; 76%

6. Techo máximo edificable: 5.581 m²

7. Edificabilidad bruta máxima: 1,0696 m²/m²

8. Edificabilidad neta máxima: 1,4115 m²/m²

9. Altura reguladora máxima: PB+5

10. Ocupación neta máxima: 30%

11. Uso Principal admitido: Hotelero

12. Densidad bruta máxima: —hab/ha

13. Superficie mínima de parcela: —

Núm. máximo habitaciones: 165

14. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

15. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

16. Observaciones:

Este Polígono proviene de la UAS-23, delimitada raíz de una modificación puntual del PG-92. Actualmente la unidad de actuación se encuentra en desarrollo con licencia de obras núm. 580/00 otorgada.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 13 c 9, y el ordenanza especial para establecimientos hoteleros.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 13 c 9, y el ordenanza especial para establecimientos hoteleros.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 13 c 9, y el ordenanza especial para establecimientos hoteleros.

Artículo 258

Polígono de actuación urbanística, PAU - S.20
Situación: Avda. Pere Molas "Edificio Galas".

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 15.620 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 620 m² 4%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 620 m²; 4%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 5.000 m²; 96%

6. Edificabilidad bruta máxima: 1,00 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+3, y 30%
P 4

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 128 hab/Ha

11. Núm. máximo habitaciones en uso hotelero —

12. Superficie mínima de parcela: 15.000 m²

13. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

14. Objetivos:

Cesión de terrenos para ampliación de acera.

15. Observaciones:

Se aceptará Planta 4a, con una ocupación máxima del 30% de la Planta inmediatamente inferior.

Para el resto de parámetros será de aplicación la clave 11 h/R.

Artículo 259**Polígono de actuación urbanística, PAU - S.22**

Situación: C/ del Terror

Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 26.587 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 3.921,4 m²; 14,75%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: 7.197,9 m²; 27,07%

Zona verde: 2.695 m²; 10,14%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: 4.502,9 m²; 16,93%

4. Superficie total de cesión: 11.119,3 m²; 41,82%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 15.467,7 m²; 58,18%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,61 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+4

8. Ocupación neta máxima: 25%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 77 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: parcela única

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación.

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad y espacio libre público con su urbanización.

Obtención de terrenos para la ampliación de la estación de autobuses.

14. Observaciones:

Este ámbito proviene de la unidad de actuación UAS-9 del PG-92 que tenía una superficie de 26.827 m² y que debido a la ejecución de una rotonda en la Avda. Pere Moles ahora tiene una superficie de 26.587 m².

De la superficie total de techo autorizable 750 m²t tendrán que destinarse a uso deportivo, admitiéndose su ubicación planta sótano.

El suelo de uso privado será registralmente indivisible.

Para el resto de parámetros no especificados será de aplicación la clave 11 R.

Artículo 260**Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.01**

Situación: Ctra. del Faro

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 1.470 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 110 m² %

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m² —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 110 m²; 7,5%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 1.360 m²; 92,5%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,65 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+2

8. Ocupación neta máxima: 25%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 88,5 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para la ampliación de la vialidad, con la correspondiente urbanización.

Delimitación de un sector que permita preservar el arbolado autóctono concentrando el techo edificable en el resto del ámbito.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 e/R.

Artículo 261**Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.02**

Situación: C/ Del Guijarral "Urb. Vikings"

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 3.315 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 210 m²; 6,5%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 250 m²; 7,5%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 460 m²; 14%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.855 m²; 86%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,301 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar-

Aparejado

10. Densidad bruta máxima: 12 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 1.000 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para destinarlos a zona verde y vialidad (prolongación de la calle Guijarral), con la correspondiente urbanización.

14. Observaciones:

La fachada mínima de parcela se fija en 18 m.

Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 12 e 2/R.

Artículo 262**Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.03**

Situación: C/ del Gregal

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 6.605 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 1.410 m²; 21,5%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 1.015 m²; 15,5%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 2.425 m²; 37%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 4.180 m²; 63%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,315 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 25%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 12 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 500 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para zona verde y vialidad, con la correspondiente urbanización.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 c 1/R.

Artículo 263**Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.04**

Situación: C/ del Bosc Gran - C/ del Coscoll

Zona Estival

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 3.315 m² 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 250 m²; 7,5 %

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 899m²; 27%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: —m²; —%; 1.149 m²; 35%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.116 m²; 65%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,37 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 9 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 700 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terreno por zona verde y para la ampliación de la calle del Coscoll, y regularización del solar.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 c 1/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.5 del acuerdo de la C.T.U.T. de 21 de mayo de 2003 en lo que se refiere al POUM se hace la previsión de una cesión en concepto de espacios libres en proporción al 30% del suelo que era calificado de verde privado o equipamiento privado en el PG-92.

PG-92 ámbito calificado como equipamiento privado, clave 9c superficie 2.998 m².

30% sobre 2.998 m² = 899 m²

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 12 c 1/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.5 del acuerdo de la C.T.U.T. de 21 de mayo de 2003 en lo que se refiere al POUM se hace la precisión de una cesión un concepto de espacios libres en proporción al 20% del suelo que era calificado de verde privado o equipamiento privado en el PG-92.

PG-92 ámbito calificado como equipamiento privado, clave 9c. Superficie 2.715 m²
30% sobre 2.715 m² = 815 m²

Artículo 265

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.06

Situación: C/ Del Fonoll Zona Estival

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 31.056,86 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 9.230 m²; 30%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: 625 m²; 2%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 9.855 m²; 32% Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 21.201,86 m²; 68%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,335 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 13 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 500 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Urbanización de las calles.

14. Observaciones:

Polígono proveniente de las Unidades UACS-10.4 y UACS-10.5 de cuyo PG-92, se efectuaron las cesiones según escritura de fecha 27 de mayo de 1.991 (núm. 431) frente al Notario Alvaro Lucini, y escritura de ampliación de cesiones de fecha 12 de enero de 1.996. EL Ayuntamiento aceptó las cesiones en Acuerdo de Plan de fecha 20 de mayo de 1.991, si bien la presente propuesta altera la estructura vial original, con lo que hará falta que se efectúe la correspondiente regularización.

En la fecha actual, no se ha iniciado la urbanización de este ámbito.

Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 2 c 1/R.

En cumplimiento del Acuerdo de la CTUT de 21 de mayo de 2.003 en lo que se refiere al POUM de Salou, y basándose en el informe del Departamento de Medio ambiente de la Generalitat de Catalunya de fecha 4 de abril de 2.003, tendrá que elaborarse un Plan Especial para preservar los hábitats del terreno.

Artículo 266

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.07

Situación: Urbanización Taurana

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 9.665 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 2.620 m²; 27%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: 617 m²; 6%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 3.237 m²; 33% Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 7.045 m²; 73%

Zona A: 3.920 m²

Zona B: 2.508 m²

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,28 m²/m²

7. Edificabilidad neta máxima:

Zona A: 0,40 m²/m²

Zona B: 0,47 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 35%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 8 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela:

Zona A: 1.000 m²

Zona B: 500 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad y zona verde, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación, en la zona A, la clave 12 h/R, y en la Zona B, la clave 12 c 1/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.5 del acuerdo de la C.T.U.T. de 21 de mayo de 2003 en lo que se refiere al POUM se hace la previsión de una cesión en concepto de espacios libres en proporción al 30% del suelo que era calificado de verde privado o equipamiento privado en el PG-92.

PG-92 ámbito calificado como equipamiento privado, clave 9c. Superficie 2.998 m².

30 % sobre 2.998 m² = 899 m²

PG-92 ámbito calificado como equipamiento privado, clave 9c. Superficie 2.057 m².

30% sobre 2.057 = 617 m²

Artículo 267

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.08

Situación: C/ Corral del Sauner

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 4.075 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 906 m²; 22,9%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: 184 m²; 4,6%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 1.090 m²; 27% Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.985 m²; 73%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,33 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 10 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 700 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 e 1/R.

Artículo 268

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.09

Situación: C/ Corral del Sauner

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 1.830 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 385 m²; 21%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 385 m²; 21%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 1.445 m²; 79%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,355 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar-Aparellada

10. Densidad bruta máxima: 11 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 1.000 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 b 2/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.5 del acuerdo de la CTUT de 21 de mayo de 2003 se hace la previsión de una cesión en concepto de espacios libres en proporción al 30% del suelo que era calificado de equipamiento privado según el PG-92.

PG-92: ámbito calificado como equipamiento privado, clave 9c. Superficie 389 m².

30% sobre 389 m² = 117 m²

Artículo 269

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.10

Situación: C/ del Llorer Zona Estival

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 5.400 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 860 m²; 16%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones: Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 860 m²; 16%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 4.542 m²; 84%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,421 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab. Unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: 30 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: 545 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Hay que prever la misma tipología en todo el ámbito, bien sea unifamiliar o bifamiliar.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 12 c 2/R.

Artículo 270

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.11

Situación: C/ del Garrofer Zona Estival
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 2.450 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 210 m²; 9%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 210 m²; 9%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.240 m²; 91%

Zona A: 1.140 m²

Zona B: 1.100 m²

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,39 m²/m²

7. Edificabilidad neta máxima:

Zona A: 0,50 m²/m²

Zona B: 0,35 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+1

8. Ocupación neta máxima: 30%

9. Uso Principal admitido: Hab.Unifamiliar-Apareada

10. Densidad bruta máxima: 25 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela:

Zona A: 570 m²

Zona B: 1.000 m²

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para vialidad, y urbanización de los mismos.

14. Observaciones:

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la regulación de zona 12c2/R.

Artículo 271

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.12

Situación: C/ de la Torre Alta, Puerto Pirata
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 16.730 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 555 m²; 3%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: —m²; —%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: 7.695 m²; 46%

4. Superficie total de cesión: 8.250 m²; 49%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 7.400 m²; 44%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,78 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+3

8. Ocupación neta máxima: 45%

9. Uso Principal admitido: Turístico-Hotelero

10. Núm. máx. habitaciones en uso hotelero: 50 m² techo/Habitación

11. Superficie mínima de parcela: Parcela única

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

La delimitación de este Polígono tiene por

objeto la cesión, adecuación y urbanización de unos terrenos destinados a espacios libres, en los cuales se han encontrado restos arqueológicos que hace falta excavar y preservar, por este motivo se propone concentrar el techo edificable en el resto de solar.

Asimismo, quiere obtenerse la cesión de terrenos destinados a vialidad, con la correspondiente urbanización.

14. Observaciones:

La superficie del ámbito incluye 1.080 m² de vialidad existente, que no computa a efectos de edificabilidad, a tal efecto, el ámbito del polígono es de 15.650 m².

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la Regulación de los Establecimientos Hoteleros del título VIII, y la clave 11r/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.6 del acuerdo de la C.T.U.T. de 21 de mayo de 2003 en lo que se refiere al POUM la edificación máxima no supera la que prevé el PG-92

Artículo 272

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.14

Situación: Iglesia Sant Jordi
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 53.385 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales 710+5.060: 5.779 m²; 11%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 23.080 m²; 43%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 28.850 m²; 54%

Suelo privado

5. Superficie de uso privada edificable: 24.535 m²; 46%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+2

8. Ocupación neta máxima: 26%

9. Uso Principal admitido: Turístico-Hotelero

10. Densidad bruta máxima: —

11. Núm. máximo habitaciones en uso hotelero: 50 m² techo/Habitación

12. Superficie mínima de parcela: Parcela única

13. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

14. Objetivos:
Cesión de terrenos para zona verde y vialidad, con la correspondiente urbanización

15. Observaciones:
La edificación tendrá que separarse 12 m. de los umbrales.

Previa a la obtención de licencia de obras habrá que redactar un Plan Especial para preservar los hábitats de tierra y que se describa las características más destacadas de la vegetación existente, tipo de hábitats sobre el cual se desarrollan y evaluación del interés y si es necesario se propongan medidas correctoras que permitan la conservación.

Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la Regulación de los Establecimientos Hoteleros del título VIII y la clave 11f/R.

Previo a cualquier actuación tendrá que garantizarse el acceso a la Iglesia de St. Jordi, el cual tendrá que ser totalmente urbanizado.

En cumplimiento del apartado 2.8.7. del acuerdo de la CTUT de 21 de mayo de 2003, en lo que se refiere al POUM, se mantiene el número de plantas del PG-92 en PB 2 y, en

coherencia, se reduce la edificabilidad bruta a 0,35 M²/ M² para preservar el alto valor medioambiental de los terrenos.

En cumplimiento del acuerdo de la CTUT de 21 de mayo de 2003, en lo que se refiere al POUM, y basándose en el informe del Departamento de Medio ambiente de la Generalitat de Catalunya de fecha 4 de abril de 2003, tendrá que elaborarse un Plan Especial para preservar los hábitats de tierra.

Artículo 273

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.16

Situación: C/ Punta del Caballo - C/ Rocaplana
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 5.675 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: —m²; —%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 2.825 m²; 50%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 2.825 m²; 50%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.850 m²; 50%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,24 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+2

8. Ocupación neta máxima: 20%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 32 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:

Cesión de terrenos para zona verde y urbanización de la acera a la cual da fachada el polígono.

14. Observaciones:

La edificación tendrá que situarse dentro del gálibo señalado en los planos de ordenación. Se permitirá la realización de una piscina en el ámbito definido como no ocupables para la edificación.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 f/R.

Artículo 274

Polígono de actuación urbanística, PAU-CS.17

Situación: C/ Punta del Cavall - C/ Mola d'Aires

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 4.225 m²; 100%

Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: —m²; —%

3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:

Zona verde: 3.190 m²; 75,5%

Equipamientos: —m²; —%

Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 3.190 m²; 75,5%

Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 1.035 m²; 24,5%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²

7. Altura reguladora máxima: PB+3

8. Ocupación neta máxima: 35%

9. Uso Principal admitido: Vivienda

10. Densidad bruta máxima: 47,5 hab/Ha

11. Superficie mínima de parcela: —

12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:
Cesión y urbanización de terrenos para destinarlos a zona verde pública.

14. Observaciones:
Por el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 11 g/R.

Artículo 275

Polígono de actuación urbanística, PAU-CS.18
Situación: C/ crta del Faro - C/ Cala Crancs
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 2.795 m²; 100%
Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: (350+185) 535 m²; 19%
3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
Zona verde: —m²; —%
Equipamientos: —m²; —%
Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 535 m²; 19%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.260 m²; 81%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,43m²/m²
7. Altura reguladora máxima: PB+3
8. Ocupación neta máxima: 20%
9. Uso Principal admitido: Vivienda
10. Densidad bruta máxima: 58 hab/Ha
11. Superficie mínima de parcela: —
12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:
Cesión y urbanización de los terrenos destinados a vialidad (paso público y ampliación de la crta del Far).

14. Observaciones:

Se admite un techo adicional de 240 m², que tiene que situarse obligatoriamente dentro de la ocupación de la propia edificación, en la misma rasante que la planta de acceso (Ctra del Far) y tiene que destinarse exclusivamente a aparcamiento.

La planta baja tiene que ser libre pudiendo cerrarse únicamente el vestíbulo y elementos verticales de comunicación con un máximo del 20% de la planta. La longitud máxima del edificio se fija en 50 m.

Para el resto de parámetros no definidos es de aplicación la clave 11 f.

Artículo 276

Polígono de actuación urbanística, PAU-CS.19
Situación: C/ Cala Morisca - C/ Cala Crancs
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 2.015 m²; 100%
Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: 40 m²; 2%
3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
Zona verde: —m²; —%
Equipamientos: —m²; —%
Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 40 m²; 2%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 1.975 m²; 98 %
6. Edificabilidad bruta máxima: 0,43 m²/m²
7. Altura reguladora máxima: PB+3
8. Ocupación neta máxima: 25%

9. Uso Principal admitido: Vivienda
10. Densidad bruta máxima: 58 hab/Ha
11. Superficie mínima de parcela: —
12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:
Cesión y urbanización de porción de terreno destinado a vial.

14. Observaciones:
Se admite un techo adicional de 200 m², que tiene que situarse obligatoriamente dentro de la ocupación de la propia edificación, en la misma rasante que la planta de acceso (Calle de la Cala Morisca) y tiene que destinarse exclusivamente a aparcamiento.

La planta baja tiene que ser libre pudiendo cerrarse únicamente el vestíbulo y elementos verticales de comunicación con un máximo del 20% de la planta.

Para el resto de parámetros no definidos es de aplicación la clave 11 f.

Artículo 277

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.20
Situación: C/ Cala Crancs
Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 8.820 m²; 100%
Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: —m²; —%
Vialidad existente 1.590 m²; 18%
3. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
Zona verde: 5.185 m²; 59%
Equipamientos: —m²; —%
Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: 5.185 m²; 59%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 2.045 m²; 23%

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,122m²/m²
7. Altura reguladora máxima: PB+2
8. Ocupación máxima: 15%
9. Uso Principal admitido: Vivienda
10. Densidad bruta máxima: 14 hab/Ha
11. Superficie mínima de parcela: —
12. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

13. Objetivos:
Cesión de terrenos destinados a zona verde, con la urbanización de la misma, y de la vialidad existente.

14. Observaciones:
La superficie del ámbito, incluye 1.590 m² de vialidad existente (18%), correspondiendo al final de la Calle Cala Crancs, no computable a efectos de edificabilidad.

La planta baja tiene que ser libre pudiendo cerrarse únicamente el vestíbulo y los elementos verticales de comunicación con un máximo del 20% de la planta.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la clave 11 f/R.

En cumplimiento del apartado 2.8.4 de la CTUT de 21 de mayo de 2003 la vialidad del suelo urbano de los terrenos incluidos en este polígono se condicionará en la efectiva cesión de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, con carácter anticipado a la aprobación definitiva del POUM. El incumplimiento comportará mantener la calificación del PG-92 entendiéndose que la clave 8 d del anterior planeamiento corresponde en una zona no ocupable para la edificación.

Artículo 278

Polígono de actuación urbanística, PAU - CS.21
Situación: C/ del Plan de l'Era, Zona Estival
Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

1. Superficie aproximada del ámbito: 3.243,58 m²; 100%
Suelo público

2. Superficie de cesión de viales: —m²; —%
14. Superficie de cesión de usos y dotaciones:
Zona verde: —m²; —%
Equipamientos: —m²; —%
Otros: —m²; —%

4. Superficie total de cesión: —m²; —%
Suelo privado

5. Superficie de uso privado edificable: 3.243,58 m²; 100%
Zona A: 2.293,58 m²
Zona B: 950 m²

6. Edificabilidad bruta máxima: 0,85 m²/m²
15. Edificabilidad neta máxima:
Zona A: 1,06 m²/m² (el existente)
Zona B: 0,35 m²/m²

16. Altura reguladora máxima:
Zona A: PB+4
Zona B: PB+1

17. Ocupación neta máxima:
Zona A: 31,3% (el existente)
Zona B: 35 %

18. Uso Principal admitido:
Zona A: vivienda plurifamiliar
Zona B: vivienda unifamiliar

10. Densidad bruta máxima: —
19. Superficie mínima de parcela:
Zona A: 2.293,58 m²
Zona B: 950 m², con fachada mínima de 17,5 m.

20. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de compensación básica

21. Objetivos:
Delimitación de un ámbito que permita llevar a cabo la gestión urbanística de los terrenos con la finalidad de regularizar las fincas.

22. Observaciones:
Se trata de un terreno en el cual en el año 1967 se otorgó la licencia de obras del edificio Marcosol. Actualmente el solar donde se ubica el edificio no tiene fachada a vía pública. Para resolver esta problemática y dar salida al resto de solar se propone la delimitación de un ámbito de gestión que permita la regularización de las fincas.

Para el resto de parámetros no definidos, será de aplicación la regulación de zona 11 f/R en la zona A y zona 12e/R en la zona B.

CAPÍTULO VI

Planes de mejora urbana

Artículo 279

Delimitación de Planes de Mejora Urbana

Esta Revisión prevé la delimitación de diferentes ámbitos de Planes de Mejora Urbana que tienen por objeto en suelo urbano consolidado completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de rehabilitación, de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, etc. y en suelo urbano consolidado acabar la urbanización y regular la composición volumétrica de las fachadas.

Los Planes Especiales de reforma interior delimitados son:

Texto aprobación inicial

POUM

PERI.01 PMU.01, actual trazado del ferrocarril
 PERI.02 PMU.02, manzana comprendida entre la
 C/ Barcelona, Puente de los Estanyets,
 C/ Mar y C/ Nord

PERI.03 PMU.03, Centro 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, Càmping La Siesta. C/ Nord.

Artículo 280

Cesión de suelo con aprovechamiento

1. El artículo 43 de la LU dice que los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen que ceder al Ayuntamiento, gratuitamente, el suelo correspondiente a los porcentajes siguientes sobre el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de desarrollo incluidos en los planes de mejora urbana y los polígonos de actuación urbanística:

- El 10% del aprovechamiento correspondiente a los nuevos usos que el Plan de Ordenación Urbanística municipal posibilite si la ordenación genera plusvalías inmobiliarias.
- El 10% del aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad adicional permitida por el Plan de Ordenación urbanística municipal, tanto a lo referente a los mismos usos como en nuevos usos.

2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado previamente o simultáneo a su desarrollo tendrán que justificar el cumplimiento de lo que dispone el artículo 43 de la LU.

Artículo 281

Plan de Mejora Urbana, PMU.01

Situación: Actual ámbito del ferrocarril
 Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 49.015 m²
- Edificabilidad bruta máxima:
 La edificabilidad global se fijará por el propio Plan de Mejora Urbana de acuerdo con sus necesidades específicas.
- Usos admitidos: a definir por el PMU
- Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación.
- Objetivos:
 Urbanización de un nuevo paseo en sustitución del ámbito del actual ferrocarril.

6. Observaciones:
 El ámbito está adscrito al sistema ferroviario mientras no se desarrolle el Plan de Mejora Urbana.

La eficacia del PMU-01 tiene que quedar condicionada a que se ejecute el desvío de la actual línea ferroviaria y a que la administración pública competente desafecta el suelo actualmente afectado de servicio público ferroviario.

Artículo 282

Plan de Mejora Urbana, PMU.02

Situación: C/ Barcelona, Puente de los Estanyets, C/ Mar y C/ Nord

Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 5.430 m²
- Edificabilidad bruta máxima:
 La edificabilidad global se fijará por el propio Plan de Mejora Urbana de acuerdo con sus necesidades específicas.
- Usos admitidos: —
- Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación.

5. Objetivos:

Estudio del conjunto de la manzana con el fin de dar solución coherente a las edificaciones alineadas a vial, las edificaciones aisladas y el chalet objeto de protección.

6. Observaciones:

Aunque el techo máximo edificable lo concretará el PMU, este techo no podrá superar en ningún caso los 2 m²/m² (incluyendo la edificación existente que se mantenga.

En las edificaciones existentes, salvo del chalet protegido que se registrará por aquello que dispone el artículo 236.7, en tanto no se desarrolle el PMU en los únicos efectos de los usos autorizables será de aplicación la clave 10.

Artículo 283

Plan de Mejora Urbana, PMU.03

Situación: Avda. Andorra
 Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 5.795 m²
- Edificabilidad bruta máxima: el existente
- Usos admitidos: Comercial
- Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación
- Objetivos:

Mejora del aspecto ambiental y estético del ámbito y de los espacios no edificados.

En lo que se refiere a los usos se admitirán los definidos al artículo 233

6. Observaciones:

Con el fin de garantizar las condiciones estéticas del conjunto tendrá que redactarse proyecto unitario tanto en lo que concierne a las fachadas como a los toldos.

Artículo 284

Plan de Mejora Urbana, PMU.04

Situación: C/ Colon. Els Acantilats
 Polígono con la condición de suelo urbano consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 1.225 m²
- Edificabilidad bruta máxima: 0,80 m²/m²
- Usos admitidos: Restauración
 Bar
- Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación
- Objetivos:

Sustitución de las edificaciones existentes por otros integrados en el entorno y adecuados a las necesidades del uso al cual se destinan.

6. Observaciones:

Dadas las características del ámbito sólo se permitirá la realización de PB. La planta cubierta podrá destinarse a uso de terraza de los locales inferiores, esta planta tendrá que ser totalmente libre y no se admitirá bajo ningún concepto la realización de toldos, cierres, elementos de instalaciones (aires acondicionados, y otros), tragaluces y todo aquello que pueda representar un elemento volumétrico. En esta planta cubierta únicamente se admitirán parasoles. Además, el PMU tendrá que concretar solución unitaria de evacuación de los humos de los locales.

Artículo 285

Plan de Mejora Urbana, PMU.05

Situación : La pedrera, Cap Salou
 Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 291.000 m²
- Edificabilidad bruta máxima: 0,20 m²/m²
- Usos admitidos: Turístico-hotelero
- Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación
- Objetivos:

Protección del paisaje. Conservación de la zona forestal autóctona con una superficie libre no inferior al 84% del ámbito, aproximadamente 245.000 m².

La edificabilidad se concentrará en el ámbito de La pedrera.

6. Observaciones:
 La calificación de una parte del ámbito como sistema de comunicaciones, Camino de Ronda admite el acceso rodado a la zona.

En lo que concierne a la afectación viaria, (concretamente la ampliación del C/ del Farallón) se efectuará en el momento del desarrollo del ámbito, sin que eso impida cualquier actuación previa de urbanización de la calle actual que garantice el mantenimiento del mismo.

La superficie total aproximada del ámbito de 291.000 m² y tiene que distribuirse en:

- Superficie aproximada del suelo privado 46.000 m² (16%).
- Superficie aproximada de cesiones 245.000 m² (84%) de las cuales un mínimo de 170.000 m² se realizarán en concepto de espacios libres.

Artículo 285 bis

Plan de Mejora Urbana, PMU.06

Situación: C/ Norte, Càmping La Siesta
 Polígono con la condición de suelo urbano no consolidado.

- Superficie aproximada del ámbito: 66.005 m²; 100%
 Suelo público
- Superficie de cesión de viales: 15.195 m²; 23%
- Superficie de cesión de usos y dotaciones: 26.084 m²; 39,5%
 Zona verde: 15.624 m²; 23,7%
 Equipamientos: 10.460 m²; 15,8%
 Otros: —m²; —%
- Superficie total de cesión: 41.279 m²; 62,5%
 Suelo privado
- Superficie total de uso privado edificable: 24.726 m²; 37,5%

Vivienda/ Hotelero/Comercial: 21.226 m²
 Equipamiento privado religioso: 2.500 m²
 Equipamiento privado educativo: 1.000 m²
 6. Edificabilidad bruta máxima: 0,50 m²/m²
 7. Alturas máximas:
 Vivienda/ Hotelero/Comercial: PB+3
 Equipamiento privado religioso: PB+1
 Equipamiento privado educativo: PB+1
 8. Ocupación máxima neta:
 Vivienda/ Hotelero/Comercial: 30 %
 Equipamiento privado religioso: 50 %

Equipamiento privado educativo: 50 %
 9. Uso Principal admitido:
 Vivienda/ Hotelero/Comercial
 Equipamiento privado religioso
 Equipamiento privado educativo
 10. Densidad bruta máxima: 60,6 hab/Ha
 11. Núm. máximo habitaciones en uso hotelero: 1/50 m² techo
 12. Superficie mínima de parcela: parcela única
 13. Sistema de actuación de reparcelación en la modalidad de cooperación
 14. Objetivos:
 Cesión de terrenos para vialidad y espacios libres, y urbanización de los mismos y cesión de espacio destinado a equipamientos.
 Urbanización de la acera de la autovía de Reus.

15. Observaciones:
 El número mínimo de plazas de aparcamiento será, en caso de uso de vivienda, de 1,5 plazas por vivienda, de las cuales 0,5 plazas/vivienda serán para uso público con titularidad y gestión privada. En caso de uso turístico-hotelero, el número mínimo será de 500 plazas de garaje, de las cuales 250 serán para uso público con titularidad y gestión privada.

La finca neta resultante será indivisible. La separación mínima de la edificación en los dinteles será de 12 m. para el uso hotelero. Para el resto de parámetros no definidos será de aplicación la clave 11 i/C.

La situación del equipamiento privado de superficie total 3.500 m² se concretará por el Planeamiento derivado y tendrá que situarse en la manzana calificada de equipamiento. El techo de dicho equipamiento privado tendrá que repartirse de la siguiente manera: 2.500 m² para uso religioso y 500 m² para uso educativo.

Los planos de ordenación indican la ubicación normativa de parte de la zona verde, la ubicación del resto de zona verde se concretará en el Plan de Mejora Urbana.

El equipamiento religioso previsto, sustituye en la iglesia St. Ramón por el cual la actual iglesia no puede derribar ni suprimirse hasta que no esté ejecutada la nueva edificación.

TÍTULO V

Regulación del centro recreativo y turístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 286

Centro Recreativo y Turístico

Comprende aquellos terrenos cuya delimitación concreta ha de entenderse referida al anexo 1, llamado delimitación del perímetro del Centro Recreativo y Turístico del Decreto 152/1989, de 23 de junio, por el cual se aprueba la instalación de un centro recreativo y turístico en Vilaseca y Salou (DOGC núm. 1164).

Este Decreto especifica que el perímetro del Centro Recreativo y Turístico constituye una unidad de planeamiento y de actuación, lo que se refleja en los planos de ordenación.

Los parámetros urbanísticos globales del ámbito son los que determina la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centro Recreativo y Turístico y los decretos que la desarrollan.

Las reservas de suelos para cesiones obligatorias y gratuitas se realizarán para las finalidades que contempla la legislación urbanística y

en las cuantías establecidas en aquélla, referida a los ámbitos hoteleros, residenciales y comerciales.

Las vías internas y los espacios libres correspondientes a los ámbitos que tienen usos globales que no inciden en el funcionamiento general del sector podrán ser de titularidad privada, y ejecutadas, conservadas y mantenidas, en especial sus jardines - a cargo de la sociedad promotora, sociedad encargada de la conservación, o de la entidad urbanística colaboradora que corresponda.

Marco legal de la actuación
 Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centro Recreativo Turístico.

Decreto 26/1989, de 24 de febrero, por el cual se convoca concurso público para la instalación de un Centro Recreativo Turístico.

Decreto 152/1989, de 23 de junio, por el cual se aprueba la instalación de un Centro Recreativo Turístico en Vilaseca y Salou.

Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el cual se aprueba el refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo.

Artículo 287

Planeamiento ejecutado

Durante la vigencia del Plan General - 92 dentro del ámbito del CRT se han llevado a cabo las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Al amparo del art. 63 del DL 1/90 se redactó el Avance de Plan parcial de todo el ámbito de suelo urbanizable del CRT aprobándose definitivamente por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas en fecha 20 de diciembre de 1996.

b) Conjuntamente al anterior documento se tramitó el Plan parcial "Rambla del parque" subsector 1, aprobándose definitivamente por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas en fecha 20 de diciembre de 1996.

c) Se ha llevado a término el proyecto de compensación en el ámbito del Plan parcial "Rambla del parc" subsector 1 de servicios públicos y comerciales del centro recreativo y turístico, aprobándose por la Junta del CRT en fecha 7 de octubre de 1996.

d) Proyecto de urbanización del ámbito de la "Rambla del parc" aprobado el 9 de diciembre de 1996, cuya ejecución ya se encuentra finalizada.

e) Se ha redactado el Estudio de detalle de ordenación de volúmenes, adaptación de determinaciones del plan parcial, definición de alineaciones y rasantes del suelo calificado de vial de uso público y titularidad privada del ámbito definido por las parcelas C-1 y HS-1 del Plan parcial "Rambla del parque" aprobándose en fecha 12 de marzo de 2001.

f) Se ha realizado la modificación del plano parcial "Rambla del Parc", aprobándose inicialmente el 25 de julio de 2001.

CAPÍTULO II

Regulación de la zona comercial, "Rambla del parque"

El Plan Parcial de la "Rambla del Parque" tenía por objeto la ordenación del área de servicios públicos y comerciales situada en frente del parque temático, en este plan parcial se definen dentro del término municipal de Salou los siguientes ámbitos de uso privado:

Parcela C1
 Superficie : 315.000 m²

Edificabilidad: 180.000 m²t
 Parcela HS-1
 Superficie : 15.000 m²s
 Edificabilidad: 12.375 m²t
 Parcela H2
 Superficie : 16.720 m²s
 Edificabilidad: 15.000 m²t
 Parcela P
 Superficie: 18.770 m²s
 edificabilidad: 2.250 m²t
 Parcela C2
 Superficie: 27.590 m²s
 Edificabilidad: 21.000 m²t
 Parcela C3
 Superficie: 12.580 m²s
 Edificabilidad: 4.500 m²t

La superficie total de uso privado es de 405.660 m²s y el techo total de 235.125 m²t.

a) En el presente Plan de Ordenación se unifican las parcelas C1 y HS-1 de manera que pasan a nombrarse parcela C1, incorporando el que ya se preveía parcialmente en el estudio de detalle aprobado en fecha 12 de marzo de 2001, esta parcela C1 tiene una superficie resultante correspondiente a la suma de las antiguas parcelas C1 y HS-1, siendo de 330.000 m²s.

Zona C1

Superficie : 330.000 m²s

Esta zona C1 resultante se divide en las siguientes:

Parcela C1.1

Superficie: 53.303 m²s

Parcela C1.2

Superficie : 75.000 m²s

Parcela C1.3 - C1.4 - C1.5

Superficie : 160.639 m²s

Vialidad privada

Superficie : 41.058 m²s

El resto de ámbitos definidos en el plan parcial se mantienen, si bien la parcela P pasa a llamarse parcela H3.

Parcela H2

Superficie: 16.720 m²s

Parcela H3

Superficie: 18.770 m²s

Parcela C2

Superficie: 27.590 m²s

Parcela C3

Superficie: 12.580 m²s

b) Respecto del techo edificable total de 235.125 m²t el Plan Parcial lo distribuía de la siguiente manera:

Parcela C1

Edificabilidad: 180.000 m²t, correspondiente a 0,57 m²/m²

Parcela HS-1

Edificabilidad: 12.375 m²t, correspondiente a 0,83 m²/m²

Parcela H2

Edificabilidad: 15.000 m²t, correspondiente a 0,90 m²/m²

Parcela P

Edificabilidad: 2.250 m²t, correspondiente a 0,12 m²/m²

Parcela C2

Edificabilidad: 21.000 m²t, correspondiente a 0,76 m²/m²

Parcela C3

Edificabilidad: 4.500 m²t, correspondiente a 0,36 m²/m²

El Plan de Ordenación mantiene el techo edificable de las parcelas privado C2 y C3. Respecto las parcelas de titularidad de GP Comercial se mantiene el techo de la parcela H2.

Parcela C2

21.000 m² t

Parcela C3
4.500 m² t
Parcela H2
15.000 m² t
El resto del ámbito, cuya titularidad es de GP Comercial, tenía en el plan parcial el siguiente techo:
Parcela C1
180.000 m² t
Parcela HS-1
12.375 m² t
Parcela P
2.250 m² t
Total
194.625 m² t
El Plan de Ordenación mantiene este techo total pero lo distribuye de la siguiente manera:

Parcela C1.1
30.000 m² t
Parcela C1.2
30.000 m² t
Parcela C1.3-C1.4-C1.5
117.732 m² t
Parcela H-3
16.893 m² t
Total
194.625 m² t

Artículo 288

Parámetros comunes del suelo privado

1. La superficie de uso privado total es de 405.660 m² y se divide en diversas zonas las cuales tienen los siguientes parámetros genéricos:

Zonas	SUP. (m ² s)	Techo máx. (m ² t)	Uso Dominante
C1	330.000	177.732	Hotelero/comercial
C1.1	53.303	30.000	
C1.2	75.000	30.000	
C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	
Vialidad privada	41.058		
C2	27.590	21.000	Hotelero/comercial
C3	12.580	4.500	Hotelero/comercial
H2	16.720	15.000	Hotelero/comercial
H3	18.770	16.893	Hotelero/comercial

2. Para cada zona se determinan los usos admisibles, con todo tiene que indicarse que dentro del sector no están autorizables los siguientes usos: vivienda, camping, almacén, uso industrial, uso de servicios, comercial alimenticio, así como todos aquellos usos que no tengan relación con los usos lúdicos complementarios del Parque Temático.

3. La previsión mínima de plazas de aparcamiento se fija en los establecimientos hoteleros con una unidad cada 5 plazas de alojamiento, en los locales de uso recreativo y de uso de actividades musicales en una unidad cada 4 personas de aforo, y finalmente, en el uso comercial se preverá una plaza de aparcamiento cada 25 m² construidos.

Artículo 289

Condiciones estéticas comunes de las parcelas y espacios abiertos

1. Todas las fachadas de las edificaciones tienen que tener necesariamente la consideración de fachada principal, y consecuentemente, tienen que tratarse como tales.

2. Los elementos técnicos de las instalaciones que tengan que situarse sobre la edificación o en el exterior, no tienen que ser visibles desde la calle u otros edificios, tener que protegerse de las vistas.

3. Las áreas de maniobra, carga y descarga estarán protegidas de su vista desde el exterior para vallas, paredes o vegetación impermeable.

Artículo 290

Parámetros de la zona C1

1. Esta zona proviene de la agrupación de las parcelas C-1 y HS-1 del plan parcial de la "Rambla del parc". Se trata de un suelo de uso privado edificable que se está desarrollando parcialmente conforme a un estudio de detalle aprobado el 12 de marzo de 2001 de manera que actualmente el suelo está dividido en tres fincas llamadas C1.1, C1.2, y C1.3-C1.4-C1.5 dentro del cual se ubicará la edificación dejando entre ellas espacios destinados a vialidad de titularidad privada.

Zona C1	SUP. (m ² s)	Techo máx. (m ² t)	Uso Dominante
Parcela C1.1	53.303	30.000	Hotelero
Parcela C1.2	75.000	30.000	Hotelero
Parcela C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	Hotelero/comercial
Vialidad privada	41.058	0	—
Total	330.000	177.732	

2. Parámetros de las parcelas C1.1 y C1.2
Estas claves comprenden los terrenos en los cuales se ha otorgado licencia de obras para la realización de sendos establecimientos hoteleros.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima está fija en 53.303 m² en la subzona C1.1 y de 75.000 m² en la subzona C1.2.

Condiciones de la edificación

2. El techo máximo edificable es de 30.000 m²t en cada subzona.

3. La ocupación máxima total sobre parcela es del 50%.

4. La separación mínima de la fachada de la edificación para con la vía pública es de:

Zona verde Avda Alcalde Pere Molas 5 m

C/ Joan Fuster 8 m

Zona verde Avda P Catalanes 8 m

Vecinos y vialidad de uso público y titularidad privada 5 m

Resto de viales de titularidad pública 8 m

5. La altura máxima de la edificación se fija en 22,90 m. El número máximo de plantas autorizables dentro de esta altura reguladora corresponde a PB+5PP.

6. La longitud de la edificación será libre.

7. El aparcamiento podrá ubicarse en planta sótano, planta baja o en el exterior siempre que no supere el 25% de ocupación de la parcela y no invada el espacio de reculada.

Condiciones de uso

8. Uso principal

Hotelero

9. Usos complementarios

Oficinas

Bar

Restauración

Recreativo

Actividades musicales

Educativo

Cultural

Deportivo

Aparcamiento

3. Parámetros de las parcelas C1.3, C1.4, C1.5
Estas claves comprenden los terrenos ubicados dentro de la zona C1 propiedad de G.P. Comercial y que tiene los siguientes parámetros globales:

Superficie 160.639 m²s

Techo máx. edificable 117.732 m²t

Superficie vialidad privada 41.058 m²s

El techo máximo edificable de este ámbito tendrá que ubicarse dentro de los envolventes señalados en los planos de ordenación y llamar clave C1.3, C1.4, C1.5.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima es de 20.000 m²s.

2. La fachada mínima de parcela es de 100 m.

Condiciones de la edificación

3. La edificación se realizará según la tipología de bloque aislado.

4. El techo máximo en todo el ámbito es de 117.732 m² t fijándose un máximo de 0,985 m²/t/m²s para cada parcela resultante.

5. La ocupación máxima dentro de cada envolvente es del 40%.

6. La separación mínima de la fachada de la edificación para con la vía pública es de:

Zona verde Avda Alcalde Pere Molas 10 m

C/ Joan Fuster 8 m

Resto de viales de titularidad pública 8 m

Vecinos y vialidad de uso público y titularidad privada 5 m

7. La separación entre edificios situados en una misma parcela será como mínimo de 10 m.

8. La altura máxima de la edificación se fija en 22,90 m. El número máximo de plantas autorizables dentro de esta altura reguladora corresponde a PB+5PP.

9. La longitud de la edificación será libre.

10. Las plazas de aparcamiento no podrán situarse en la zona de reculada, además, será preciso que sean las siguientes disposiciones:

a) En el uso hotelero este aparcamiento podrá ubicarse en planta sótano o en la planta baja del edificio, cuando la parcela supere los 40.000 m² de superficie se permitirá situar plazas de aparcamiento en el exterior siempre que no se supere el 25% de ocupación de la parcela. En el exterior tendrá que preverse una zona destinada a estacionamiento eventual de autocares y vehículos.

b) En el uso comercial este aparcamiento podrá ubicarse en planta sótano, planta baja o en el exterior siempre que no se supere el 25% de ocupación de la parcela.

Condiciones de uso
Se admiten los siguientes usos:

11. Uso principal

Hotelero

12. Usos complementarios

Todos aquéllos que complementen a el hotelero

13. Uso principal

Comercial

Comercio

Oficinas

Bar

Restauración

Recreativo

Actividades musicales

14. Usos complementarios

Hotelero

Educativo

Cultural

Deportivo

Aparcamiento

Artículo 291

Parámetros del resto de zonas

Este artículo determina los parámetros de las parcelas situadas entre el Avda. Alcalde Pere Moles, C/ Josep Pla, C/ Joan Fuster, C/ Salvador Espriu y límite del término de Salou C2, C3, H2 y H3 que provienen de las parcelas del plan parcial de la "Rambla del parc" P, H2, C2 y C3.

Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de parcela se fija en 12.000 m².

2. El frente mínimo de parcela se establece en 60 m

Condiciones de la edificación

3. La edificación se realizará según la tipología de bloc aislado.

4. El techo máximo edificable se fija en:

Sup. (m² s)

Techo máx.

(m² t) Coef. de edificabilidad

(m²s / m²t)

Parcela C2; 27.590; 21.000; 0,762

Parcela C3; 12.580; 4.500; 0,358

Parcela H2; 16.720; 15.000; 0,898

Parcela H3; 18.770; 16.893; 0,900

5. La ocupación máxima total sobre parcela es del 40%.

6. Las separaciones mínimas de la fachada de la edificación respecto de los umbrales son las siguientes:

Zona verde Avda. Alcalde Pere Moles 10 m

Resto de viales de titularidad pública 8 m

Vecinos 5 m

7. La separación entre edificios situados en una misma parcela será como mínimo de 10 m.

8. La altura máxima de la edificación se fija en 22,90 m. El número máximo de plantas autorizables es de PB+5PP.

9. La longitud de la edificación será como máximo de 70 m para el uso hotelero y 55 m para el resto de usos.

10. Las plazas de aparcamiento no podrán situarse en la zona de reculada, además, será preciso que sigan las siguientes disposiciones:

a) En el uso hotelero este aparcamiento podrá ubicarse en planta sótano o a la planta baja del edificio. En el exterior tendrá que preverse una zona destinada a estacionamiento eventual de autocares y vehículos con una superficie máxima del 10% de la parcela.

b) En el uso comercial este aparcamiento podrá ubicarse en planta sótano, planta baja o en el exterior siempre que no se supere el 25% de ocupación de la parcela.

Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

11. Uso principal

Hotelero

12. Usos complementarios

Todos aquéllos que complementen al hotelero

13. Uso principal

Comercial

Comercio

Oficinas

Bar

Restauración

Recreativo

Actividades musicales

14. Usos complementarios

Hotelero

Educativo

Cultural

Deportivo

Aparcamiento

Artículo 292

Parámetros de los equipamientos comunitarios

La superficie de uso público del sector es de 44.720 m² y se divide en las siguientes subzonas:

ES1, Equipamiento comunitario 23.650 m²

ES2, Equipamiento comunitario 12.770 m²

ES3, Equipamiento comunitario 8.300 m²

Se trata de suelos destinados a equipamientos públicos, los cuales seguirán las condiciones previstas en el Título III, cap. IX Sistema de equipamientos comunitarios.

TÍTULO VI

Regulación del suelo no urbanizable. (SNU)

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 293

Definición y tipo

1. El suelo no urbanizable previsto en este Plan de ordenación urbanística comprende aquellos terrenos que se consideran inadecuados al desarrollo urbano.

2. Las finalidades de regulación del suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Garantizar la utilización racional del territorio y la calidad de vida de acuerdo con un modelo de desarrollo sostenible.

b) Establecer ordenadamente los diversos

usos y actividades que pueden permitirse en cada tipo de suelo no urbanizable.

c) Establecer los criterios sobre las características y localización adecuados de los equipamientos de interés público, de tal manera que no puedan romper el equilibrio de las áreas agrícolas y naturales.

Artículo 294

Desarrollo del Plan de ordenación urbanística municipal en SNU

1. Las determinaciones que contiene este Plan de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y por aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

Artículo 295

Parcelaciones y segregaciones

1. Las parcelaciones, divisiones o segregaciones tendrán que cumplir el D.169/1983 de 12 de abril sobre unidades mínimas de cultivo, quedando prohibidas aquéllas que den lugar a cualquiera de las situaciones siguientes:

a) Originar superficies inferiores a las previstas en estas Normas y los documentos urbanísticos que las desarrollan, o a las establecidas para el D.169/1983, sobre unidades mínimas de cultivo.

b) Que supongan más de un fraccionamiento, aunque sea sucesivo en el tiempo, que origine fincas de superficie inferior al doble de las dimensiones mínimas señaladas a la letra anterior.

c) Que no tengan acceso directo a carretera, camino, vía rural, pista forestal u otro vialidad de dominio público.

2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas entendidas estas de acuerdo con lo establecido por el art. 183 de la LU.

Artículo 296

Reconstrucción y rehabilitación de masías

El art. 50.2 de la LU especifica que el Plan de Ordenación urbanística municipal tiene que identificar en un catálogo específico las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o rehabilitación por razones arquitectónicas, históricas o paisajísticas.

En el suelo no urbanizable del término municipal de Salou no se localizan construcciones que entren dentro los supuestos previstos por la ley.

Artículo 297

Caminos rurales

1. Tendrá que conservarse en su integridad la actual red de caminos rurales.

2. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad que no esté prevista en este Plan de ordenación urbanística municipal, en los Planes especiales que desarrollen o en los Planes parciales.

3. No podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos ni su trazado sin la correspondiente licencia municipal. Las modificaciones no podrán suponer en ningún caso alteraciones negativas del entorno natural de la zona afectada.

Artículo 298

Elementos auxiliares y vallas

A fin y efecto que la adecuación de la finca al uso que se destina no introduzca elementos

ajenos y contradictorios en el entorno donde se sitúa, se establecen las siguientes medidas:

1. Las vallas se construirán de forma que no agredan el medio rural donde se emplazan.

a) Se prohíben los cierres para vallas con materiales de obra de altura superior a 0,50 m., en todo caso, se prohíben las vallas opacas. Las vallas caladas se admiten en todo caso. La altura máxima total de las mismas se fija en 2 m.

b) Cuando haya desnivel entre los terrenos y el camino, la valla se situará a 1 m del límite superior del talud, y siempre se permitirá la formación de un talud de 45°.

2. Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado superior a 1/8 del total de la superficie construida. A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zona pavimentada todo tipo de porches, albercas, piscinas, etc.

Artículo 299

Condiciones de procedimiento

1. El municipio instará a la inscripción como indivisible de las fincas afectas a la edificación para la cual se concede licencia o autorización, condicionando la eficacia a la acreditación del mencionado asentamiento registral.

2. Será necesario aportar certificaciones registrales de los asentamientos referentes a la finca respecto de la cual se solicita la autorización o licencia, así como, si es el caso de la finca matriz.

3. En el procedimiento de otorgamiento de autorizaciones se dará audiencia a los propietarios confrontantes. A tal efecto el proyecto tendrá que ir acompañado de una relación de los mencionados propietarios.

Artículo 300

Condiciones de uso

En suelo no urbanizable estas normas relacionan los usos admitidos y se entienden por prohibidos los no admitidos especialmente.

CAPÍTULO II

Construcciones en suelo no urbanizable

Artículo 301

Disposiciones generales

1. Las intervenciones en suelo no urbanizable tendrán que asegurar el respeto a las condiciones naturales y paisajísticas del entorno en que se emplazan, con las condiciones específicas que se señalan en estas normas para cada tipo de suelo y de uso dentro del marco de la sostenibilidad.

2. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse otras construcciones que las definidas al art. 47.6 de la LU. No obstante, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto por el art. 48 de la LU proyectos de actuaciones específicas de interés público que tengan que emplazarse en suelo no urbanizable.

Artículo 302

Construcciones agrícolas

Las construcciones agrícolas en SNU tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1. Se entiende por construcción agrícola la vinculada con una explotación de una actividad rústica y que va destinada a almacén de productos agrícolas, de herramientas del campo y de maquinaria.

2. Se debe acreditar una propiedad mínima de 1,0 Ha de tierra de labranza de regadío o de 4,5 Ha de tierras de labranza de secano. La finca

vinculada en la edificación quedará inscrita en el Registro de la propiedad como indivisible.

3. No se permite su ubicación a menos de 100 m. desde el eje de carreteras y a menos de 15 m. de caminos existentes, salvo el camino de los Ejidos en el cual habrá que separarse un mínimo de 25 m. Además, estas edificaciones tendrán que separarse de las particiones una distancia mínima de 10 m.

4. El techo máximo edificable será de 500 m² y la ocupación no será superior a lo 5% de la finca en la cual se sitúe. Las construcciones serán de planta baja con una altura máxima de 5 m. En planta, ninguna dimensión será superior a 25 m.

5. La ocupación máxima de finca en el caso de invernaderos será del 50%, tienen que separarse un mínimo de 3 metros de las particiones.

6. Cobertizos agrícolas. Se entiende como cobertizos agrícolas las pequeñas construcciones de campo vinculadas a un trozo de tierra. En ningún caso estas construcciones darán lugar en una vivienda.

a) Se autorizarán cobertizos agrícolas siempre que su superficie cerrada no exceda de 30 m², pudiendo adosar a dicha construcción un porche abierto de 15 m². Estos cobertizos serán de planta baja con un máximo de 3 m de altura.

b) Como máximo se permitirá un cobertizo para la finca.

c) Estas construcciones tendrán que separarse 3 m de las particiones y 10 m de caminos existentes.

d) Para su tramitación se acudirá a lo que dispone el art. 34 del Título I.

7. Las albercas situadas en suelo rústico no podrán levantarse más de un metro y medio por encima del nivel del terreno, tienen que estar separadas un mínimo de 1 m de cualquier partición.

Artículo 303

Vivienda familiar

1. Siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 49.2 de la LU podrán autorizarse construcciones aisladas destinadas a vivienda familiar.

2. El tipo de las construcciones tendrán que ser adecuados a su condición y situación aislada y la composición arquitectónica, y los materiales corresponderán al tipo tradicional del lugar.

3. Se debe acreditar una propiedad mínima en una única finca de 1,0 Ha de tierra de labranza de regadío o de 4,5 Ha de tierras de labranza de secano. La parte de la finca vinculada en la edificación quedará inscrita en el Registro de la propiedad como indivisible.

4. Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

a) La altura máxima no superará los 6,50 metros, distribuyéndose planta baja y planta piso.

b) La separación mínima a caminos y a los límites de propiedad será de 10 m.

c) La superficie construida máxima destinada en este uso será de 300 m².

d) Cuando en la finca ya existan edificaciones la nueva construcción no podrá separarse más de 8 m. de éstas.

Artículo 304

Actuaciones específicas de interés público

1. Podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público siguiendo el procedimiento previsto en el art. 48 de LU.

2. La consideración del interés público viene determinado por lo especificado al art. 47.4 de la LU y tiene que quedar debidamente jus-

tificado conforme a lo establecido al art. 47.5 de la LU.

3. Las construcciones que se proyecten tendrán unos materiales, acabados y colores que garanticen una adecuada integración en las condiciones naturales del entorno.

Artículo 305

Construcciones e instalaciones de obras públicas

1. podrán autorizarse en el suelo no urbanizable (art. 47.6.d LU) las construcciones y las instalaciones vinculadas en la ejecución, en el mantenimiento y en el funcionamiento de las obras públicas.

2. La solicitud de licencia tendrá que justificar la necesidad del trazado o del emplazamiento de las instalaciones o construcciones que se proyecten, con indicación de las zonas afectadas y de las correcciones previstas en orden a preservar las condiciones naturales, el equilibrio ecológico y los valores paisajísticos.

3. Las construcciones que se proyecten tendrán unos materiales, unos acabados y unos colores que garanticen una adecuada integración en las condiciones naturales del entorno.

CAPÍTULO III

Zonificación en suelo no urbanizable

Artículo 306

Definición

Dentro del suelo no urbanizable el Plan de ordenación urbanística municipal establece la siguiente distinción:

Clave 20. - Zona agrícola permanente

Clave 21. - Zona de camping

Artículo 307

Suelo agrícola permanente, clave 20

1. Suelos que por sus condiciones no son adecuados para el desarrollo urbano y pueden tener un especial valor agrícola, estén o no clasificados en el momento de su clasificación.

2. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son:

a) Agrícola. Se admiten las construcciones agrícolas, sometidas a lo que dispone el art. 302.

b) Vivienda familiar

No se admite la implantación de nuevas instalaciones ganaderas, pero sí la legalización de las existentes.

En este ámbito no se admite el uso de camping.

Artículo 308

Zona de camping, clave 21

1. Comprende el espacio de terreno debidamente delimitado dedicado a la convivencia agrupada de personas al aire libre que disponen de los servicios mínimos establecidos reglamentariamente.

2. Para la realización de este tipo de actividad hará falta la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Se admite el uso de camping en los términos definidos a la Ley 2/2002 y el uso agrícola con las condiciones fijadas por la clave 20.

Se admiten los usos complementarios al de camping de acuerdo con la legislación urbanística y ordenaciones sectoriales aplicables.

4. Las construcciones fijas destinadas a alojamiento (bungalows, mobile hombre) tendrán que cumplir la legislación vigente en materia de campings.

5. La parcela mínima de la implantación de la actividad será de 20.000 m². La eficacia de la

correspondiente licencia estará acondicionada en la anotación registral de indivisibilidad de la finca. Por lo tanto, queda prohibido cualquier fraccionamiento o segregación de los terrenos adscritos a la actividad de camping.

TÍTULO VII

Regulación del suelo urbanizable

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 309

Definición y tipo

1. El suelo urbanizable comprende aquellos terrenos que este Plan de ordenación urbanística municipal considera necesarios y adecuados para garantizar el crecimiento de la población y la actividad económica de acuerdo con el establecido con el art. 3 de LU.

2. En este Plan de Ordenación urbanística municipal no se distingue entre suelo urbanizable delimitado y no delimitado, ya que todos los sectores previstos están calificados como suelo urbanizable delimitado. Las determinaciones específicas del Plan en lo que se refiere al suelo urbanizable son las siguientes:

- Concretar la delimitación de los sectores.
- Para cada sector concretar los índices de edificabilidad bruta, la densidad máxima, y los usos principales y compatibles.
- Localización o trazado preferente, con valor normativo y/o indicativo de la red vial local y espacios libres públicos y equipamientos comunitarios del sector.
- Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.

Artículo 310

Edificabilidad de los sectores

1. Los conceptos sobre edificabilidad y superficie de techo edificable son los definidos para cada sector.

2. El índice de edificabilidad bruta sectorial es el límite de edificabilidad expresado en metros cuadrados de techo edificable para metro cuadrado de suelo referido al sector.

3. La superficie de techo máximo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, sean computables.

4. En el caso de edificaciones que se conserven, se deducirá su techo del total que resulte de la aplicación del índice de edificabilidad sectorial.

Artículo 311

Destino del suelo en la ordenación

En la ordenación del Plan Parcial los suelos se afectarán a uno de los siguientes destinos:

- Sistema urbanístico de comunicaciones, transporte terrestre, red vial: calles, plazas públicas y espacios de estacionamiento.
- Espacios libres públicos: parques, jardines urbanos, zonas verdes y espacios para el recreo, el ocio y el deporte.
- Equipamientos comunitarios.
- Suelos susceptibles de edificación privada para los usos admitidos en las Normas.

Artículo 312

Densidad

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable residencial-vivienda respetarán

el número máximo o densidad máxima de viviendas, y en ningún caso, podrán superar los índices fijados para cada sector.

En lo que concierne a los planes parciales que desarrollen sectores de uso turístico-hoteler, respetarán el número máximo o densidad máxima de habitaciones, y en ningún caso, podrán superar los índices fijados para cada sector.

Artículo 313

Aprovechamiento urbanístico del sector

1. Conforme lo que dispone el art. 45 de la LU los propietarios de suelo urbanizable delimitado tendrán que ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que sean comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

2. El emplazamiento de este suelo tiene que concretarse en el proceso de reparcelación, o si ésta fuera innecesaria, por acuerdo entre la administración actuando y los propietarios. La cesión de este suelo puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector en los supuestos previstos al art. 45.3 de la LU.

3. Los suelos ocupados por sistemas generales que sean adscritos a un sector determinado se añadirán al suelo de éste según dispone el art. 35 de la LU.

4. Los caminos públicos situados en un sector formarán parte de éste a efectos de superficie total, si bien por su condición pública no generarán techo patrimonizable.

Artículo 314

Viviendas de protección pública

El art. 57.3 de la LU especifica que el plan de ordenación urbanística municipal tiene que reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación tanto en suelo urbano como urbanizable.

A los efectos del cumplimiento del art. 57.3 de la LU los sectores de suelo urbanizable tendrán que reservar dentro del propio sector el suelo correspondiente al 20% del techo residencial del sector.

Artículo 315

Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante la figura de Plan Parcial que regulará la transformación urbanística de los ámbitos definidos por los sectores de planeamiento.

2. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar las determinaciones del Plan de ordenación urbanística municipal en suelo urbanizable podrán prever la constitución de Entidades de Conservación para la totalidad de las áreas urbanizables.

3. El planeamiento derivado en su desarrollo tendrá que prever la adopción de los criterios ambientales y propuestas de ordenanzas que figuran en el informe medioambiental (Volumen F).

4. Los documentos técnicos a tramitar tendrán que incorporar los siguientes elementos cartográficos con respecto al sistema hidrográfico:

- Zona fluvial - retorno 10 años.
Sistema hídrico - retorno 100 años.
Zona inundable - retorno 500 años.
- Deberán especificar los usos admitidos a cada zona.
- Vivienda fuera de zona de inundación

moderada con avenida de 500 años de periodo de retorno.

d) Justificar que las zonas de camping están fuera de zona de inundación con avenida de periodo de retorno de 500 años.

e) Justificar que la zona comercial y de servicios están fuera de las zonas de inundación grave con avenida de 500 años de periodo de retorno.

Artículo 316

Infraestructuras y servicios

El Plan Parcial tendrá que incluir el soterramiento de las líneas aéreas eléctricas, así como las líneas de telecomunicaciones, gas o de otros servicios.

Artículo 317

Obras en suelo urbanizable

En este tipo de tierra no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, a menos que se trate de ejecutar los sistemas generales previstos por este Plan o alguno de sus elementos o cuando las especificaciones del ámbito así lo permitan. Para la urbanización son indispensables la delimitación de polígonos, el Plan Parcial, y el proyecto de urbanización. Las actuaciones de urbanización aisladas del proceso de planeamiento constituirán una infracción urbanística grave.

Artículo 318

Zonas de protección

En los planos de ordenación se han calificado con la clave 30 zonas o elementos singulares ubicados en suelo urbanizable que tienen especial interés para la población y que hace falta preservar.

Artículo 319

Zonas de suelo apto para la urbanización

Este Plan de ordenación urbanística municipal delimita en suelo urbanizable los siguientes sectores:

PPR-1, 1 a fase	Plan parcial residencial (en fase de ejecución)
SECTOR-01	“Barenys”
SECTOR-02	“Sangulí”
SECTOR-03	“Plan de los Pomerès-Barenys”
SECTOR-04	“Emprius” - norte
SECTOR-05	“Emprius” - sur

CAPÍTULO II

Desarrollo del suelo urbanizable

Para el desarrollo de los suelos urbanizables habrá que redactar Planes parciales urbanísticos que tienen por objeto la ordenación detallada de los sectores que abarcan.

Artículo 320

Condiciones de urbanización

1. Las condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones se fijan por cada zona.

2. EL Ayuntamiento con ocasión de la tramitación de un plan parcial urbanístico concretará las características del mobiliario urbano, el arbolado, el ajardinamiento, el pavimento de las aceras, el tipo de bordillos y de alumbrado y la señalización conforme a lo que dispone el art. 65.4 de la LU.

Artículo 321

Vialidad y comunicaciones

La vialidad señalada en los planos con trazado continuo tiene carácter normativo, mientras que

la vialidad señalada con trazado discontinuar tiene carácter indicativo.

En la redacción del Plan Parcial, los trazados podrán ser adaptados, manteniendo no obstante su papel estructurador.

Artículo 322

Condiciones de la edificación

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de la edificación tendrá que adoptarse la tipología de edificación aislada o bien la ordenación volumétrica específica.

1. Los parámetros de ordenación tendrán que ajustarse a las determinaciones referentes a la edificación aislada prevista en los art. 42 a 58 y 148 y siguientes de estas normas.

2. Las condiciones de la parcela tanto en lo que concierne a la superficie mínima como en fachada mínima, si no han sido definidas, tendrán que concretarse en el plan parcial.

3. El plan parcial concretará tanto la edificabilidad neta, la densidad máxima para cada manzana, como el resto de parámetros necesarios para el desarrollo de la edificación.

Artículo 323

Sectores en desarrollo: PPR-1, 1 a fase

Superficie del ámbito: 259.553 m²

Zonificación: el uso global es el residencial en la modalidad de vivienda

Este sector tiene Plan Parcial aprobado definitivamente para acuerdo de la CUT de fecha 7 de febrero de 2001 y publicación en el DOGC núm. 3388 fecha 15-5-01 y proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2001.

Estándares urbanísticos generales del sector:

Superficie total: 259.553 m²

Superficie de cesión de viales: 92.216,32 m²

Superficie de cesión dotaciones y uso:

Zonas verdes: 33.440,43 m²

Equipamientos: 33.091,36 m²

Superficie total de cesión: 158.748,11 m²

Superficie de uso privado edificable: 100.804,89 m²

Edificabilidad bruta: 0,53 m²/m²

Techo máximo edificable: 137.563 m²

Núm. Máximo de viviendas: 1.220 hab.

Subzona A1.

Superficie de uso privado : 73.949,21 m²

Tipo de ordenación: Volumetría específica

Techo máximo: 109.275 m²

Edificabilidad neta media: 1,4777 m² t/m²s

Núm. máx. de edificios: 31

Techo máximo para edificio: 3.525 m²

Parcela mínima: 2.100 m

Fachada mínima: 60 m a viales y espacios libres públicos

Número máx. de plantas: PB 4 PP

Ocupación máx.: Según el envolvente grafiada en los planos del plan parcial.

Núm. máx. de viviendas : 930 en la subzona

30 hab. por parcela mínima

Longitud máx. del edificio: 52 m

Anchura máx. del edificio: 14 m

Separaciones mínimas: Según el envolvente grafiado en los planos.

Voladizos: Se admite el vuelo de cuerpos salientes abiertos a todo lo largo de las fachadas longitudinales

Usos admitidos: Vivienda

Aparcamiento planta baja y sótano

Subzona A2.

Superficie de uso privado: 8.552 m²

Tipo de ordenación: Volumetría específica

Techo máximo: 14.100 m²

Edificabilidad neta media: 1,6487 m² t/m²s

Núm. máx. de edificios: 4

Techo máximo para edificio: 3.525 m²

Parcela mínima: 2.000 m²

Fachada mínima: 70 m

Número máx. de plantas: PB 4 PP

Ocupación máx.: Según el envolvente grafiada en los planos.

Núm. máx. de viviendas: 96 en la subzona

24 hab. por parcela mínima

Longitud máx. del edificio: 52 m

Anchura máx. del edificio: 14 m

Separaciones mínimas: Según el envolvente grafiado en los planos.

Voladizos: Se admite el vuelo de cuerpos salientes abiertos a todo el largo de las fachadas longitudinales

Usos admitidos: Principal: Vivienda de P1 a P4

Complementario en PB: Comercio, oficinas, bar, restauración, recreativo, educativo, cultural, sanitari-asistencial, deportivo, religioso, administrativo.

Aparcamiento planta baja y sótano

Subzona A3.

Superficie de uso privado: 5.879,44 m²

Tipo de ordenación: Volumetría específica

Techo máximo: 8.460 m²

Parcela mínima: 2.900 m²

Fachada mínima: 90 m

Edificabilidad neta media: 1,2630 m² t/m²s

Núm. máx. de edificios: 2 en la subzona

36 hab. por parcela mínima

Techo máximo para edificio: 4.230 m²

Número máx. de plantas: PB 5 PP

Ocupación máx.: Según el envolvente grafiada en los planos.

Núm. máx. de viviendas: 72

Longitud máx. del edificio: 52 m

Anchura máx. del edificio: 14 m

Separaciones mínimas: Según el envolvente grafiado en los planos del plan parcial.

Voladizos: Se admite el vuelo de cuerpos salientes abiertos a todo lo largo de las fachadas longitudinales

Usos admitidos: Vivienda

Aparcamiento planta baja y sótano

Subzona B.

Superficie de uso privado: 12.424,24 m²

Tipo de ordenación: Unifamiliar aislada

Techo máximo: 5.728 m²

Parcela mínima: 500 m²

Fachada mínima: 20 m

Edificabilidad neta: 0,46 m² t/m²s

Número máx. de plantas: PB 1 PP

Ocupación máx.: 30 %

Núm. máx. de viviendas: 24 en la subzona

1 hab por parcela (no se admite el apareamiento)

Separaciones mínimas: 5 m a sistema vial, 4 m a zonas verdes y 4 m en resto de umbrales

Usos admitidos: Vivienda unifamiliar

Aparcamiento planta baja y sótano

2. Otras determinaciones aplicables:

En lo que concierne al cómputo de las superficies construidas, ocupaciones y otras disposiciones se estará a lo que determinan estas Normas del Plan de Ordenación urbanística municipal.

Artículo 324

Sector 01. Barenys

1. Superficie aproximada del sector: 357.270 m²

2. Edificabilidad bruta máxima: 0,43 m² /m²

3. Densidad máxima: 25 hab/Ha

4. Usos principales: Vivienda unifamiliar

Vivienda plurifamiliar

Usos compatibles:

Comercial

Dotacional

5. Sistema de actuación reparcelación en la modalidad de cooperación

6. Objetivos:

Dar continuidad al ámbito del PPR-1 con edificación aislada de tipología unifamiliar y plurifamiliar, y reservando suelos para destinarlos a equipamiento comunitario privado.

Obtención de suelos para equipamientos comunitarios, espacios libres públicos y vialidad con la correspondiente urbanización.

7. Observaciones:

Tendrá que darse continuidad en la tipología vial y en la ordenación volumétrica específica del PPR-1.

Tendrá que llevarse estudio arqueológico del ámbito de la villa de Barenys.

8. Otros:

a) Parcela mínima: —

b) Altura reguladora máxima: —

c) Ocupación máxima: —

d) Densidad hotelera: —

Artículo 325

Sector 02. Sangulí

1. Superficie aproximada del sector: 97.716 m²

2. Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m² /m²

3. Densidad máxima: 47 hab/Ha

El uso hotelero computa a los efectos del cálculo de la densidad máxima del Sector conforme al estándar del apartado 8.d) de este artículo.

4. Usos principales:

Turístico lo telar

Vivienda plurifamiliar

Usos compatibles:

Comercial

Dotacional

5. Sistema de actuación reparcelación en la modalidad de compensación básica

6. Objetivos:

Obtención de la vialidad como a continuación del futuro paseo del ferrocarril (PMU-01) con la correspondiente urbanización

7. Observaciones: En tanto no se desarrolle el sector el ámbito se considerará adscrito al uso de camping, y le será de aplicación la clave 21.

8. Otros:

a) Parcela mínima:

10.000 m² para el uso de vivienda

20.000 m² para el uso turístico-hotelero

b) Altura reguladora máxima: PB+3PP

c) Ocupación máxima: —

d) Densidad hotelera : 60 m² suelo neto por habitación

Artículo 326

Sector 03. Plan de los Pomerès-Barenys

1. Superficie aproximada del sector: 834.327,86 m²

2. Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m² /m²

Edificabilidad máxima uso hotelero: 0,36 m² /m²

Edificabilidad máxima resto de usos: 0,04 m² /m²

3. Densidad bruta Máxima: —

4. Usos principales: Turístico-hotelero Camping

Servicios

Oficinas

Usos compatibles: A definir por el plan parcial.

5. Sistema de actuación reparcelación en la modalidad de cooperación

6. Objetivos:

Propiciar un nuevo modelo de desarrollo turístico lo telar tipo Resorte.

Regularizar la alineación del camping colindante.

Desplazar el sistema urbanístico hidrográfico (Barranco de Barenys) sobre el rastro del nuevo vial del C/ Barenys y sobre el límite norte del sector.

Fijar los suelos destinados en equipamientos comunitarios.

Delimitar unos ámbitos de suelo privado para la ordenación de un conjunto de naves-servicios y de edificaciones de oficinas.

Obtención de espacios libres públicos y vialidad con la correspondiente urbanización.

7. Observaciones:

Dentro del ámbito tiene que protegerse la Masía de Sant Ponç de acuerdo con lo dispuesto en el art. 236 para destinarlo a equipamiento comunitario público.

8. Otros:

Para los usos turístico-hoteleros

- Parcela mínima: 40.000 m²
- Altura reguladora máxima: PB+3PP
- Ocupación máxima : 30%
- Densidad hotelera : 57 m² de suelo neto por habitación

e) Techo máximo Hotelero: 0,36 m² techo hotelero/m² suelo bruto

9. En cumplimiento del acuerdo de la C.T.U.T. de 21 de mayo de 2003, apartado 2.7.1, los suelos del sector emplazados a levante de la C-14 se destinarán a las cesiones del sector-03 en concepto de espacio libre público.

10. En cumplimiento del acuerdo de la CTUT de 21 de mayo de 2003, apartado 2.8.1, se clasifican de suelo urbanizable los terrenos incluidos en el PAU-S.06 incorporándolos al Sector 03.

Artículo 327

Sector 04. *Emprius norte*

1. Superficie aproximada del sector: 436.230 m²

2. Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m² / m²

3. Densidad bruta máxima: 53 hab/ Ha

El uso hotelero computa a los efectos del cálculo de la densidad máxima del Sector conforme a los estándares del apartado 8.d) de este artículo.

4. Usos principales:
Vivienda plurifamiliar
Turístico lo telar

Usos compatibles:
Comercial
Dotacional

5. Sistema de actuación reparcelación en la modalidad de compensación básica

6. Objetivos:

Desarrollo de la zona de los Emprius como a continuación del ámbito de residencia permanente del municipio y del ámbito turístico-hoteleros.

7. Observaciones:

El suelo destinado a sistemas urbanísticos será del 55% de la superficie total del sector. El suelo susceptible de aprovechamiento privado será del 45%.

8. Otros: —

- Parcela mínima:
10.000 m² para el uso de vivienda
20.000 m² para el uso turístico lo telar
- Altura reguladora máxima: PB+3PP
- Ocupación máxima : —
- Densidad hotelera :
53 m² de techo para habitación
60 m² suelo neto por habitación

Artículo 328

Sector 05. *Emprius sur*

1. Superficie aproximada del sector: 306.505 m²

2. Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m²/m²

3. Densidad bruta máxima: 53 hab/Ha

El uso hotelero computa a los efectos del cálculo de la densidad máxima del Sector conforme a los estándares del apartado 8.d) de este artículo.

4. Usos principales:

Vivienda plurifamiliar
Turístico lo telar

Usos compatibles:

Comercial
Dotacional

5. Sistema de actuación reparcelación en la modalidad de compensación básica.

6. Objetivos:

Desarrollo de la zona de los Emprius como a continuación del ámbito de residencia permanente del municipio y del ámbito turístico-hoteleros.

7. Observaciones:

El suelo destinado a sistemas urbanísticos será del 55% de la superficie total del sector. El suelo susceptible de aprovechamiento privado será del 45%.

El ámbito objeto de cesión tendrá que ubicarse prioritariamente en la manzana situada en el norte de la calle de nueva obertura del camino de los Emprius.

Dentro del ámbito tiene que protegerse el almezc centenario existente, calificado con la clave 30.

8. Otros: —

- Parcela mínima:
10.000 m² para el uso de vivienda
20.000 m² para el uso turístico-hoteleros
- Altura reguladora máxima: PB+3PP
- Ocupación máxima : —
- Densidad hotelera :
53 m² de techo para habitación
60 m² suelo neto por habitación

TÍTULO VIII

Regulaciones específicas

CAPÍTULO I

Regulación de los espacios ajardinados

Artículo 329

Objeto

Estas Ordenanzas tienen por objeto la preservación de los valores naturales del territorio, tanto los paisajísticos como la vegetación existente, formada principalmente por bosque mediterráneo. Los artículos siguientes establecen las normas que regulan y limitan la modificación de estos elementos y determinan criterios de sostenibilidad en el diseño con el fin de reducir el consumo de recursos naturales asociados al mantenimiento de estos espacios.

A los efectos de estas normas entenderemos como jardín o área ajardinada el espacio de terreno delimitado, ordenado y plantado con vegetales placentes que se destina a recreo de los inquilinos de una vivienda, establecimiento hotelero o de toda una vecindad.

Artículo 330

Limitaciones en la afectación del arbolado

1. Cuando un solar en que exista vegetación sea edificable únicamente será permitida la tala de árboles que representen un máximo de afectación del 30% del arbolado existente. En los

proyectos tendrá que justificarse específicamente el cumplimiento de este aspecto.

2. Si para poder consumir el techo fijado por el planeamiento se afecta una cantidad de arbolado superior al 30%, entonces el exceso de árboles talados tendrá que ser repuesto en el propio solar o en su defecto en el lugar que indique el Ayuntamiento.

3. A los efectos de garantizar la reposición de éste arbolado tendrá que constituirse una fianza expresa que se determinará en función de la calidad del mismo.

4. Para la tala de un árbol tiene que pedirse la oportuna licencia municipal justificando documental y razonadamente la necesidad de tala, y se constituirá una fianza expresa que garantice la reposición del ejemplar talado.

Artículo 331

Espacio no ocupable por la edificación

1. Se trata de zonas delimitadas en los planos de ordenación en las cuales no podrá situarse la edificación, para lo que el techo edificable generado según la clave de la subzona se ubicará en el resto de la parcela. El señalamiento de cada uno de los ámbitos responde a criterios de visuales, existencia de arbolado, o configuración urbanística. En casos excepcionales podrán alterarse estos ámbitos si queda debidamente justificado que la modificación obedece a una mejora proyectual y urbana, y únicamente cuando el resultado final tenga mayor coherencia para con el propio solar y en relación a su entorno. Estas variaciones tendrán que tramitarse mediante un Plan Especial que justifique los aspectos anteriormente mencionados. Cualquier cambio propuesto no supondrá la merma del número de árboles ni en calidad ni en cantidad.

2. En las zonas grafiadas en los planos de ordenación como espacios no ocupables para la edificación tendrá que preservarse la topografía, el arbolado existente, mantenerlo en buenas condiciones y garantizar su conservación. Cuando en estos espacios quiera ubicarse piscinas, toldos, chiringuitos de bar en el uso hotelero, pistas deportivas, u otros elementos de uso comunitario se permitirá su instalación siempre y cuando no se afecte el arbolado ni la topografía, y la ocupación total con estos elementos sea menor al 10% de la superficie de estos espacios. Será a la vez preciso cumplir lo que se determina en el art. 153.

3. Es obligatorio su ajardinamiento con elementos vegetales vivos según los parámetros definidos en el artículo siguiente.

4. Estas zonas no podrán ocuparse ni con los vuelos de los cuerpos salientes, ni con las terrazas de las plantas bajas, ni con las plantas sótano.

5. Las piscinas anteriores a la aprobación de este Plan situadas en espacios calificados como no ocupables para la edificación tendrán la consideración de disconformes.

Artículo 332

Suelo no ocupado por la edificación

1. Los espacios no ocupados por la edificación son aquellos espacios exteriores que por aplicación de las reglas de ocupación máxima fijadas en el título IV para cada clavo tienen que quedar libres.

2. La superficie mínima destinada a ajardinamiento comunitario, siempre que en las ordenanzas específicas no se diga el contrario, tiene que ser del 30% de la superficie total del solar, la ordenación de estos espacios tendrá que seguir los siguientes parámetros:

- a) Tendrá que plantarse, como mínimo, un árbol por cada 15 m² de zona ajardinada. No se aceptarán especies de perímetro de tronco inferior a 14 cm o de altura de tronco inferior a 2 m.
- b) La superficie mínima de ajardinamiento tendrá que desarrollarse sobre el terreno, sólo se admitirá un máximo del 5% de la zona ajardinada situada sobre cubierta enjardinada.
- c) Únicamente contabilizará en el porcentaje del 30% mínimo las superficies no pavimentadas.
- d) No se computarán ni los ámbitos de menos de 9 m² de superficie, ni los que no pueda inscribirse un círculo de diámetro 3 m.
- e) A los efectos de superficie mínima de ajardinamiento la piscina no computará.
- f) Únicamente se permitirá la realización de vallas de obra privativas de las terrazas de planta baja cuando se sitúen bajo la proyección de la edificación y de sus cuerpos salientes.
- g) En los edificios aislados los jardines privativos de las viviendas de las plantas bajas no computarán a los efectos de superficie mínima destinada a ajardinamiento.

Artículo 333

Medidas medio ambientales

1. La documentación de ajardinamiento tendrá que justificar la elección de los elementos vegetales y que la ordenación del espacio ajardinado se incluye dentro del marco de la sostenibilidad siendo respetuoso con el medio natural y no suponiendo consumo excesivo de recursos hídricos.
2. En la zona del cap Salou en aquellos solares que tengan unidades vegetales conforme al plano de vegetación recogido en el informe Medio Ambiental de este Plan, previo a la obtención de licencia de obras habrá que traer estudio ambiental que describa las características más destacadas de la vegetación existente, tipo de hábitats sobre el cual se desarrollan, etc. y evalúe el interés y si es necesario se propongan medidas correctoras que permitan la conservación.

Artículo 334

Protección contra el impacto visual

Son aquellas parcelas señaladas en los planos de ordenación con un asterisco, en las cuales la edificación no puede suponer un obstáculo visual ni constituir una pantalla arquitectónica.

En estos ámbitos sobre la cubierta de la edificación no podrán instalarse toldos, elementos divisorios de más de un metro de altura, antenas, barbacoas, ni cualquier otro elemento de más de un metro de altura o que obstaculice la visual del mar.

Artículo 335

Documentación en la solicitud de licencias

Para el otorgamiento de licencia de obras de nueva construcción tendrá que traerse la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva con indicación de las especies a plantar, características de las mismas (perímetro y altura de tronco, calidad...), esquemas de las instalaciones de alumbrado, riego, suministro de agua, etc., cuantificación de metros destinados a jardín. Justificación de sostenibilidad.
- b) En la zona del cap Salou estudio medio ambiental redactado por un titulado competente.
- c) Mediciones y presupuesto

d) Planos:

Topográfico (no se admitirán bases fotogramétricas) donde se señalen todos los árboles existentes con indicación de su diámetro de tronco, y los árboles estropeados por la nueva edificación

Plano de estado definitivo de todo el espacio exterior donde se indiquen los ejemplares que se conservan, los nuevos ejemplares, las nivelaciones definitivas de los espacios exteriores con la concreción de las rasantes de los terrenos colindantes, los espacios pavimentados, etc.

Secciones longitudinales y transversales a una escala que permita la correcta interpretación y donde se señalen las rasantes naturales y definitivas tanto del terreno que quiere edificarse como de los terrenos colindantes, tener que indicarse las alturas de las vallas o muros que limiten la propiedad.

CAPÍTULO II

Regulaciones estéticas, requisitos mínimos de las edificaciones e instalaciones

Corresponde a este capítulo la determinación de los mínimos cualitativos que tienen que seguir las obras e instalaciones privadas. El objetivo es que el conjunto del municipio tenga unos óptimos niveles de calidad y de ornado concordes con la proyección turística de Salou.

Artículo 336

Fachadas

A los efectos de lo que disponen los artículos siguientes, se conceptúan como fachadas todos los menajes exteriores de una edificación.

Artículo 337

Materiales utilizados

1. En general, en cualquier instalación u obra ejecutada dentro del término municipal tiene que prevalecer la utilización de materiales que por su calidad no estropeen el ornado. En consecuencia, no se admitirán chapas antiestéticas (pegaso, uralitas), maderas sencillas (aglomerados...) y otros que por su calidad técnicamente se consideren impropios.

2. No se admitirá la utilización de colores de fachada que por su tonalidad resulten discordantes con el entorno.

3. Las vallas se realizarán con material noble y correctamente acabadas y coronadas, por lo que no se admitirán vallas de hormigón pintado, de ladrillo, etc. El proyecto de obras tendrá que contener detalladamente sus características, tanto en viales como en el resto de dinteles.

Artículo 338

Conjuntos residenciales o comerciales

1. Aquellos conjuntos de edificaciones realizados bajo un mismo proyecto técnico, o bajo unos mismos criterios estéticos y arquitectónicos, como por ejemplo los grupos de viviendas en hilera, las casas aparejadas, conjuntos comerciales, etc. tendrán que preservar esta unidad.

2. Cuando por aplicación de la clave de la zona no se haya agotado la edificabilidad máxima, para la materialización del techo restante hará falta tramitar y aprobar previamente en cualquier licencia de obras un proyecto de ordenación del conjunto que fije la ubicación del techo no consolidado y justifique con concreción que la propuesta mantiene la unidad arquitectónica. (fig. 53)

3. La materialización del techo edificable definido en el apartado anterior tendrá que realizarse por unidades completas de edificación.

4. Las reformas en fachada tendrán que garantizar la unidad formal final del conjunto, este aspecto tendrá que quedar justificado en el proyecto.

5. Cuando en las viviendas de las plantas bajas de un conjunto residencial se instalen vallas, y otros elementos exteriores al modelo escogido tendrá que ser unitario para todo el conjunto.

6. Aquellos conjuntos residenciales unifamiliares existentes en los cuales se prevé un cambio de tipología, en tanto no se ejecuten las determinaciones previstas por el Plan no se admitirán cambios de uso ni obras de ampliación.

Artículo 339

Composición de fachadas

1. No se admitirán elementos que modifiquen la composición o unidad arquitectónica de la fachada y sus cuerpos salientes. En consecuencia, las barandas, carpinterías exteriores, color de la fachada, y otros elementos comunes tienen que ser unitarios.

2. Salvo la planta baja, para la modificación del resto de hueco de fachada habrá que redactar proyecto unitario de estado final elaborado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio profesional. Basándose en este proyecto que tendrá que contener el estado previo y propuesta final, se otorgarán las licencias de obras pertinentes.

Cuando en el proyecto mencionado se pongan oberturas de más de 1 m de anchura se presentará, además, detalles de la solución constructiva utilizada y para la ejecución de las obras tendrá que intervenir un facultativo competente.

Artículo 340

Terrazas

Los cuerpos salientes abiertos y semiabiertos tendrán que mantenerse libres no admitiéndose la colocación de elementos técnicos como por ejemplo; calderas; antenas parabólicas; instalaciones combustibles (butano); etc. ni tampoco se permitirá la ubicación de los lavaderos de las viviendas. Con todo, se permitirá la ubicación de compresores de aire acondicionado siempre y cuando se siga lo que dispone el capítulo V de este título.

Artículo 341

Accesos en las viviendas

En aquellos edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan de ordenación urbanística municipal, cuya tipología sea a base de pasadizo de acceso a las viviendas, se permitirá, con independencia del techo máximo fijado por este Plan de ordenación urbanística municipal, el cierre con elementos vidriados de los espacios comunes de acceso, es decir, del pasadizo y de las escalera, con las siguientes condiciones:

Habrá que traer proyecto técnico debidamente visado, donde se grafien (con planos delineados) el estado previo y la propuesta, y en el cual se justifique el cumplimiento del Decreto de habitabilidad de la propuesta.

Artículo 342

Lavaderos

En aquellos edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan de ordenación urbanística municipal, que tengan el lavadero en la terraza del edificio, se permitirá su cierre con elementos de aluminio y cristal, o bien con lamas, con independencia del techo máximo fijado

por este Plan de ordenación urbanística municipal, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Será preciso hacer una propuesta unitaria para todo el edificio o conjunto residencial.

Habrà que llevar proyecto técnico visado debidamente donde se grafie (con planos delineados) el estado previo y la propuesta, y el cual justifique el cumplimiento del Decreto de habitabilidad de la propuesta.

El ámbito que se permite cerrar es estrictamente el del lavadero con una superficie máxima de 4,5 m². Este extremo tendrá que quedar perfectamente clarificado en el plano de proyecto.

Artículo 343

Requerimientos mínimos de los edificios de viviendas plurifamiliares

1. En las zonas de edificación aislada en los vestíbulos de acceso de las viviendas tiene que llegarse por la planta que tenga la consideración de baja. En fachada, tanto en el interior como en el exterior, estos vestíbulos deberán tener una anchura libre mínima de 3 m, podrá inscribirse un círculo de diámetro 3 m, y tendrán una superficie libre mínima de 20 m².

2. En las zonas de edificación en alineación de vial, cuando la parcela tenga una superficie igual o superior a 500 m², el vestíbulo de acceso al inmueble tendrá que seguir las disposiciones del 1er. apartado Cuando la superficie sea menor tendrá que tener una anchura mínima en fachada de 2 m y podrá inscribirse un círculo de diámetro de 2 m.

3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el acceso a los mismos tendrá que realizarse desde el vestíbulo comunitario. Para la realización de accesos desde la vía pública a cada uno de estas viviendas de planta baja hará falta la aportación de un proyecto unitario para todo el conjunto residencial.

4. Todas las viviendas tendrán que disponer de una lavadora y de un espacio para extender la ropa no visible desde la vía pública, el cual no podrá ubicarse en los cuerpos salientes (terrazas) o bien proponer solución alternativa. El proyecto de obras hará falta que indique expresamente su ubicación.

5. Las cocinas, además de cualquier otra pieza en la cual se produzca combustión, gases o humos, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. Estos tubos no podrán evacuarse ni a los patios abiertos, ni a la fachada del edificio, ni a otros espacios comunitarios, tener que conducirse verticalmente hasta la cubierta.

Artículo 344

Desagüe de aguas pluviales

1. La red de aguas pluviales no podrá empalmarse con la de aguas negras.

2. Las aguas pluviales, tanto del terreno como de las cubiertas, no podrán desaguar a la vía pública.

3. Cuando el proyecto constructivo modifique la topografía existente hará falta que justifique la solución utilizada para no verter aguas de lluvia a los solares colindantes.

Artículo 345

Desagüe de aguas negras

Toda edificación, previa conexión de las aguas negras en la red de alcantarillado público, tendrá que disponer de un sifón en la salida del conducto de la finca.

Artículo 346

Instalaciones

En cualquier edificio queda prohibido que las cañerías de suministro, montantes y bajantes se instalen vistas a las fachadas.

Artículo 347

Instalación de chimeneas

1. Todo local comercial tiene que disponer de una conducción de humos independiente hasta la cubierta del edificio. Para lo que toda unidad de local o fracción de 60 m² tiene que tener la previsión de un conducto de diámetro no inferior a 40 cm mediante tubo aislado con el fin de poder conectar cualquiera de los locales del inmueble. Queda totalmente prohibida la conexión de estos conductos con las conducciones de ventilación propias de las viviendas (shunts).

2. No se admitirá la instalación de chimeneas ni ningún tipo de conducto que discurran por cualquiera de las fachadas del edificio.

3. Aquellos locales existentes, que por razones de la actividad que desarrollan en la entrada en vigor de este Plan de ordenación urbanística municipal, precisen salida de humos y ésta no puede colocarse en el interior de la edificación, se permitirá situarla en fachada siempre y cuándo se cumplan los siguientes requisitos:

Tendrá que discurrir por una fachada que no sea la principal.

Será preciso que se forre con obra con el fin de dotarla con un acabado idéntico al de la fachada del edificio.

Para la obtención de la licencia tendrá que justificar la autorización que la actividad se encontraba en funcionamiento en la entrada en vigor del Plano de ordenación urbanística municipal.

Si en el mismo edificio hay varios locales con iguales condiciones hará falta prever una solución unitaria con el fin de centralizar el lugar de recorrido de las chimeneas.

No se permitirá la instalación de nuevas chimeneas en fachada para nuevos usos.

Para la obtención de la licencia de obras habrá que llevar croquis delineado a escala adecuada de la solución utilizada, y estado final de la fachada para la cual discurre.

Si discurren por patio abierto o patio de ventilación tendrán que ser de acero inoxidable aseado o forrado de obra.

4. Los humos y vahos producidos por los barbacoas u hogares de fuego de las viviendas tendrán que disponer de conducción hasta la cubierta.

Artículo 348

Condiciones de las chimeneas

1. Se prohíbe tirar los humos al exterior para las fachadas y los patios de todo tipo si no son llevados por conductos apropiados hasta una cierta altura, la cual estará determinada por la clase de hogar, la elevación de las construcciones próximas y la distancia entre ellas que se fijan en los siguientes puntos.

2. Los conductos de humos se clasifican en tres categorías:

a) Categoría A. Corresponde a chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico individual y en calderas para una sola vivienda.

b) Categoría B. Los pertenecientes a cocinas y estufas de uso colectivo.

c) Categoría C Corresponde a las calderas de calefacción central colectiva.

3. Todo conducto tendrá que salir verticalmente por el terrado y su salida de humos tendrá que elevarse sobre la cubierta del edificio según las siguientes medidas: (fig. 54)

a) Categoría A. La mencionada elevación será al menos de 2 m. Si su distancia fuera menor de dos metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación habrá entonces, de contarse sobre la cubierta de la construcción de referencia. Si la chimenea tuviera la salida en un patio central de manzana se parecerá, a este efecto, en las de la categoría B.

b) Categoría B. La elevación mínima será de 2,5 m. Además, cuando existan construcciones próximas, propias o ajenas, habitables, estas salidas de humos tendrán que quedar por encima de un gálibo plano, formado por una recta vertical sobre la cara externa de la pared de la expresada construcción de 2,5 m de altura sobre la cubierta de ésta última en aquel punto; una recta horizontal de 2,5 m de longitud, en dirección hasta la chimenea a partir del extremo superior de la primera, y por último, otro recto descendente desde el final del anterior, con pendiente de 1 de base para 2 de altura.

c) Categoría C Para estos conductos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las ordenanzas de instalaciones industriales.

4. De producirse variación a las alturas, distancias o categorías fijadas en el artículo anterior, fuera quien fuera quien las realizara, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida en el exterior vendrá obligado a modificarlo con vistas a temperarlo a la nueva situación de hecho que se produzca.

Artículo 349

Instalación de ascensores

1. Los edificios con más de 20 años de antigüedad (a contar desde la aprobación inicial de esta Revisión) que no dispongan de ascensor, podrán ser rehabilitados y se podrá dotarlos de ascensor. La ubicación del mismo respetará, siempre que sea posible, las zonas de reculada mínimas de la subzona donde se sitúe. Únicamente se admitirán ascensores hidráulicos o aquéllos que no precisen cámara de maquinaria en cubierta.

2. La solicitud de licencia de obras tendrá que venir acompañada por proyecto redactado por un técnico competente en el cual se detalle con toda exactitud las obras que se piden, y donde se concrete el detalle de la ubicación del ascensor para con el edificio, la parcela, elementos comunes, etc.

Artículo 350

Ordenanzas

Podrán redactarse ordenanzas municipales, conforme a lo que dispone el art. 69 de la LU, para la regulación ambiental dentro del ámbito municipal que tenga por objeto la protección del medio ambiente, en lo que se refiere a las dotaciones de las edificaciones podrán redactarse las siguientes:

1. Ordenanza de sistemas de captación y utilización de la energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en los edificios y construcciones.

2. Ordenanza para el ahorro del agua.

CAPÍTULO III

Regulación de los establecimientos hoteleros

Artículo 351

Ámbito de aplicación

Corresponde a la aplicación de estas Normas a los edificios cuya actividad es el alojamiento temporal de transeúntes, como hoteles, apart-hoteles, hostales, pensiones y, en general, los del ramo de hostelería, siendo de aplicación preferente a la de la normativa de la zona en se sitúan.

Artículo 352

Tipo de ordenación

En general, será el de edificación aislada salvo aquellos establecimientos situados al casco antiguo dentro de la zona calificada con la clave 10, donde entonces la tipología será en edificación alineada en vial.

Artículo 353

Condiciones de la parcela

La parcela mínima vendrá fijada para cada subzona o clave.

Artículo 354

*Condiciones de la edificación**Altura y núm. de plantas*

1. La altura reguladora máxima de la edificación vendrá regulada por la zona donde se sitúa el edificio, deben respetarse conjuntamente los dos parámetros; altura máxima y número máximo de plantas.

2. La altura máxima de la planta baja podrá llegar a 7 m, con las limitaciones impuestas en el punto anterior.

Ocupación

3. La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela planta baja será del 35%. La ocupación máxima planta baja contabilizando guarderías infantiles, chiringuitos, marquesinas, toldos, cierres y otros será del 50%.

4. La ocupación máxima planta sótano será del 40% situada preferentemente bajo la proyección del edificio.

Características de la edificación

5. La longitud y envolvente máximo se medirá para cada uno de los bloques que forman la unidad hotelera, y será de 70 m con una anchura no superior a 30 m. La suma de los envolventes de las fachadas no podrá ser mayor de 200 m.

6. Cuando en una única parcela perteneciente a la misma explotación quiera realizarse más de un edificio se permitirá la unión al nivel de planta baja y altillo, mediante espacios destinados exclusivamente a vestíbulo o paso. Estos espacios contabilizarán a efectos de ocupación y techo máximo edificable.

En ningún caso, se admitirán conjuntos de edificaciones que formen perímetros cerrados u otras ordenaciones que puedan ocasionar barreras visuales o físicas no propias de una ordenación aislada.

Cuando se unan dos edificios mediante vestíbulo, se permitirá que a nivel de planta cubierta los núcleos de accesos centrales se sitúen en fachada.

7. Las separaciones mínimas entre edificaciones de una misma parcela se fija a 12 m.

8. Las separaciones de la edificación respecto a los umbrales se determina en función de la subzona o clave de la parcela.

Plantas

9. La planta sótano no será computable a efectos de techo máximo edificable, permitiéndose la ubicación de los siguientes usos complementarios de los servicios hoteleros:

Deportivo, restauración, bar, actividades musicales, salas comunes, cocinas, almacenes, instalaciones y aparcamientos.

Por debajo de la primera planta sótano únicamente se permite ubicar las instalaciones, almacenes y los aparcamientos.

10. La iluminación y ventilación de las plantas sótano, cuando se realicen soluciones de patio inglés, supondrá la consideración de planta baja a efectos de aplicación de altura reguladora máxima y número de plantas y de cómputo de superficie de techo edificable.

11. En los hoteles construidos con un planeamiento anterior se permitirá la transformación de la planta sótano para destinarla a los usos antes mencionados, siempre y cuando no se merme el número de plazas de aparcamiento otorgados conforme a la licencia de obras o a los mínimos fijados al punto 21 de este artículo. En ningún caso, la liberación de estos espacios supondrá el incremento del número de plazas hoteleras que será preciso mantener.

12. El vestíbulo de acceso de los establecimientos hoteleros no podrá situarse planta sótano.

Requisitos técnicos

13. La categoría mínima de cualquier establecimiento hotelero dentro del término municipal tendrá que ser de 3 * o categoría equivalente establecida por la legislación sectorial aplicable, salvo las pensiones que deberán tener la máxima categoría regulada para esta modalidad.

14. Los establecimientos hoteleros, en todas sus modalidades, tendrán que desarrollarse en parcelas y edificaciones de uso exclusivo, consecuentemente no se permitirá destinar una misma finca o edificio a los usos hoteleros y de vivienda.

15. La densidad máxima de habitaciones se fija para los hoteles y apartoteles situados en suelo urbano en 50 m² de techo neto/hab. Los hoteles existentes con un ratio superior a lo fijado tendrán la consideración de disconformes.

En el suelo urbanizable los planes parciales hoteleros tendrán que determinar la densidad máxima de cada sector.

A los efectos del cómputo de la densidad máxima, los apartamentos de aparthotel tienen la consideración de habitación.

En el cómputo de la densidad máxima se incluyen todas los dormitorios incluidos los de personal.

Espacios libres

16. Serán de aplicación las normas sobre regulación de los espacios ajardinados, art. 329 y ss.

17. tendrá que dejarse un mínimo del 30% de la parcela no pavimentada.

Elementos auxiliares

18. En los espacios no ocupados por la edificación podrán realizarse construcciones de madera destinadas en guardería infantil con una superficie máxima total 30 m² incluido el porche y una separación mínima de 3 m respecto los dinteles. Para el resto será de aplicación el art. 153.

19. Se admitirá la instalación de chiringuitos de bar como complemento del establecimiento hotelero siempre y cuando se separen un mínimo de 3 m respecto los dinteles.

20. Se permitirá la instalación de marquesinas a los accesos principales de peatones de la zona de reculada de los edificios hoteleros, tienen que cumplir los siguientes requisitos:

a) La construcción tendrá que realizarse con materiales y acabados de calidad, no admitiéndose las chapas antiestéticas, placas de uralita, etc.

b) La altura máxima será de 7 m. y la anchura máxima tendrá que coincidir con el vestíbulo del hotel.

c) El vuelo no podrá invadir la vía pública.

d) Tendrán los laterales y el frontal totalmente descubiertos, y la cubierta no podrá ser utilizada para cabe tipo de uso.

e) Podrá incorporarse un letrero publicitario cuya altura máxima será el 15% de la altura libre de la marquesina.

Servicios mínimos

21. Será preciso hacer la previsión mínima de una plaza de aparcamiento por cada 5 plazas hoteleras. Estas plazas tendrán que situarse dentro de la edificación, no pudiendo estar ubicadas en los espacios exteriores. Además, los hoteles y apartoteles de nueva construcción situados en zona de edificación aislada tendrán que disponer de un espacio de estacionamiento eventual de autocares dentro de la parcela.

El 40% de las plazas de aparcamiento obligado adscrito al uso hotelero podrán eximirse siempre y cuando se garanticen, en la forma que reglamentariamente se determine, o se hagan efectivas en plazas de aparcamientos públicos.

22. Habrá que hacer la previsión de una cámara de recogida de desperdicios dentro de la edificación con el fin de almacenarlas hasta el momento de la recogida diaria, de manera que no queden a la vista, no produzca olores y sea accesible desde la vía pública. La superficie mínima será de 4 m²/100 colocas de alojamiento, y tendrá que disponer refrigeración y estar dotada de sumidero.

23. Condiciones de uso

Uso principal: Turístico-Hotelero en edificio exclusivo

Usos complementarios:

Restauración: Todas las plantas

Bar: Todas las plantas

Actividades musicales: Todas las plantas

Deportivo: Todas las plantas

Comercial: P baja

Oficinas: Todas las plantas

Almacén: P baja, P sótano

Aparcamiento: P baja, P sótano

CAPÍTULO IV

Regulación de los locales y actividades

Artículo 355

Objeto

Esta regulación tiene por objeto establecer los requisitos mínimos que tienen que cumplir todos los locales comerciales y los establecimientos de pública concurrencia.

En lo que concierne a los equipamientos comerciales se estará a lo que dispone la ley 17/2000, de 29 de diciembre, de equipamientos comerciales y el Plan Territorial Sectorial de equipamientos PTSEC, 2001-2004.

Artículo 356

Ámbito de aplicación

A efectos de esta norma se entenderá como local el lugar o la parte integrante de un edificio destinado a actividades comerciales, dotacionales y de pública concurrencia.

Artículo 357

Condiciones mínimas

1. La altura libre media de los locales se fija en 2,50 m. Con todo los locales situados en edificios existentes en la entrada en vigor de este Plan se seguirá el siguiente criterio:

	Espacio destinado al público	Espacio destinado a uso privado
Criterio general	Altura media: 2,50 m Altura mínima: 2,30 m	Altura media: 2,30 m Altura mínima: 2,10 m
Locales existentes de sup. Menor de 150 m ²	Altura media: 2,30 m Altura mínima: 2,10 m	Altura media: 2,20 m Altura mínima: 2,10 m
Locales existentes de sup. Menor de 50 m ²	Altura media: 2,20 m Altura mínima: 2,10 m	Altura media: 2,20 m Altura mínima: 2,10 m
Locales existentes de sup. Menor de 25 m ²	Altura mínima: 2,00 m	Altura mínima: 2,00 m

2. La superficie útil mínima de cualquier local se fija en 10 m². Tendrá que destinarse un mínimo del 50% de la superficie en zona de público (no incluye cámara higiénica). En cuanto a los mínimos exigibles sólo serán computables las zonas del establecimiento situadas bajo la proyección del edificio, en consecuencia, a efectos de la superficie mínima no podrán considerarse las zonas exteriores, terrazas o cierres.

3. No se admitirán segregaciones que den lugar en locales de dimensiones inferiores a las señaladas en el apartado anterior.

4. Todos los locales que debido a la actividad que quieran desarrollar precisen salida de humos tendrán que poder conectar a salida de humos independiente, conforme a lo que especifica el art.347. El proyecto de actividad tendrá que concretar el recorrido y características de la conducción.

5. Aquellos locales que cierren la terraza conforme a la ordenanza específica, el aforo (a efectos de los mínimos exigibles) será el del antiguo local más el del cierre.

6. Los establecimientos comerciales colectivos de nueva construcción estarán dotados de una cámara higiénica adaptada para minusválidos con ventilación natural o forzada la cual no podrá tener comunicación directa con el local de venta y estará compuesta al menos por un lavabo y uno inodoro.

7. Cuánto se exija una cámara higiénica por un local individual, el inodoro no podrá tener comunicación directa con el resto del local salvo el almacén, tener que disponer de un vestíbulo previo cerrado. En el espacio donde se sitúe el inodoro tiene que poder inscribirse un círculo de diámetro 90 cm, en este espacio solamente se admitirá el inodoro, no admitiéndose ningún otro elemento, ni tampoco el recorrido de obra de la puerta.

8. Todos los locales comerciales de nueva construcción u objeto de reforma tienen que hacer las previsiones necesarias para la ubicación de los aparatos de climatización.

9. Aquellas actividades que precisen almacén, éste tendrá que situarse en el propio local o anexo, sin embargo en ningún caso podrá ubicarse en la zona de reculada; a la terraza o bajo el toldo; o por transformación de plazas de aparcamiento en almacén. Cuando el almacén sea independiente del local tendrá que tramitarse la licencia conjuntamente en el local y el conjunto se entenderá como una unidad.

10. En las terrazas privativas de los locales comerciales podrán instalarse los toldos regulados en la normativa específica.

11. Las actividades que se desarrollen en la terraza de un local tienen que ser las mismas que las que se ejercen en su interior, tener que tramitarse todas ellas a nombre de un mismo titular.

12. Cuando las plantas superiores se destinen vivienda, o el edificio no sea de uso exclusivo comercial, los locales tendrán que ser independientes del resto del edificio, el acceso directo des-

de la vía pública, y tendrán que constituir un sector de incendio independiente del edificio.

13. Podrán redactarse ordenanzas municipales que completen las determinaciones de este Plan de ordenación urbanística municipal.

Artículo 358

Actividades musicales

Se admiten las actividades musicales contempladas en el "D.239/1999, de 31 de agosto, por el cual se aprueba el catálogo de los espectáculos, las actividades recreativas y los establecimientos públicos sometidos a la Ley 10/1990, de 15 de junio, sobre policía del espectáculo, las actividades recreativas y los establecimientos públicos" dentro del ámbito comprendido entre el Avda. Andorra, Aut. Tarragona, C/ Pompeu Fabra, C/ Vendrell y C/ Torremolinos de la zona del casco de Salou, y dentro de la zona de uso comercial situada en la C/ Punta del Caball frente al hotel Cap Salou según la delimitación del plano anexo y siempre que las subzonas definidas en el título IV lo admiten.

Artículo 359

Bares

A los efectos de estas normas tiene la consideración de bar aquella actividad que tiene por objeto la venta de bebidas para ser consumidas en el establecimiento acompañadas o no de tapas y bocadillos, pudiendo tener música ambiental con un máximo de 55 dB(A).

Artículo 360

Bares musicales

1. Tienen la consideración de bar-musical aquellos locales que disponen de servicio de bar con ambientación musical por medios mecánicos, según determina el art. 11.a del Decreto 239/1999, de 31 de agosto, por el cual se aprueba el Catálogo de los espectáculos, las actividades recreativas y los establecimientos públicos sometidos a la Ley 10/1990, de 15 de junio, sobre policía del espectáculo, las actividades recreativas y los establecimientos públicos.

2. Requisitos mínimos.

a) Para poder ejercer esta actividad la superficie mínima del local y cierre será de 100 m², con todo el local no podrá ser menor de 40 m².

b) La altura mínima vendrá determinado por el Reglamento de espectáculos. Cuando debido a las características del local no pueda cumplirse, se admitirá una altura de 2,50 m siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e insonorización que determina el Reglamento.

c) Los niveles en el interior tendrán que respetar los valores de inmisión interior en las viviendas próximas, previstas en la normativa específica, nivel que se garantizará colocando en el sistema musical un limitador de potencia.

d) Los establecimientos tienen que tener todos sus menajes (tanto los del local como los de los cierres de terraza) y el techo aislados acústicamente.

e) En los establecimientos situados sobre forjado hay que habilitar necesariamente un suelo flotante contra los

Ruidos de impacto y transmisión de vibraciones.

f) Esquilado los accesos de los bares musicales tienen que formar una barrera al sonido mediante vestíbulos con puertas aisladas acústicamente y con una separación entre ellas de 0,50 m. comedidos entre el canto de la puerta interior abierta y el plan de la puerta exterior. Las salidas de emergencia no es necesario que formen vestíbulo bajo la condición que su atenuación acústica sea igual en el cierre en el cual pertenece.

g) Este tipo de actividad tendrán que tramitar la licencia de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero de la Intervención Integral de la Administración ambiental, y le corresponde la clasificación de licencia ambiental ll.2, código 12.28.a del Decreto 136/1999, de 18 de mayo, de desarrollo del anterior. En el trámite según los artículos 58-59-60-61 y 66 tendrán que adjuntar, a la solicitud de la licencia, un estudio acústico que haga referencia a todos y cada uno de los focos emisores y una evaluación de las medidas adoptadas para garantizar que no se enviarán al exterior, en las condiciones más desfavorables, unos valores de inmisión superiores en los fijados al Ordenanza Municipal de Ruidos.

3. Definición del proyecto acústico que tendrá que presentarse:

a) Croquis Planta y Sección de situación del local respecto las viviendas vecinas, dibujando los sótanos si hay.

b) Definición del tipo de actividad.

c) Horario concreto de funcionamiento.

d) Descripción detallada de los focos sonoros y/o vibratorios.

e) Relación detallada de marca y modelo de todos los elementos que componen las apeas de audio y vídeo, haber de grafiar su situación concreta.

f) Condiciones de Aislamiento:

Croquis planta y sección de la situación del local respecto las viviendas vecinas y el sótano, si procede.

Planos de los elementos que configuran el aislamiento acústico, con detalles a escala 1:10 de los materiales, especificando gruixos, juntas, acoplamiento elásticos, dobles paredes y dobles techos, etc.

Plano planta y sección de la ubicación de la solución constructiva anterior.

Detalle de solución de puentes acústicos entre suelo, muros, pilares, estructura y techos, etc.

Justificación analítica del aislamiento acústico bruto necesario a fin de que las emisiones al exterior, y a las viviendas y locales vecinos no superen los niveles de inmisión establecidos al Ordenanza Municipal de Ruidos.

Determinación del nivel de emisión exterior e inmisión a los vecinos.

Medidas correctoras para corregir ruidos de impacto.

Medidas correctoras para corregir los ruidos y vibraciones en las instalaciones complementarias de maquinaria, detallando características de los silenciadores, amortiguadores, etc.

Una vez finalizadas las instalaciones, hay que acreditar, mediante certificación emitida por un técnico competente, los niveles acústicos, conformes al apartado 7º y Ordenanza Municipal de Ruidos. En la certificación hay que concretar los puntos de medición y sus valores.

Artículo 361

Discotecas

1. Es aquella actividad musical destinada a ofrecer música que dispone de servicio de bar y de un lugar idóneo para bailar.

2. Requisitos mínimos

a) La altura libre mínima vendrá determinada por el Reglamento de espectáculos.

b) Los niveles en el interior serán los máximos que admita la sala siempre y cuando se respeten los valores de inmisión interior en las viviendas próximas (previstos en la ordenanza municipal de ruidos), nivel que se garantizará si la discoteca se sitúa en un edificio de viviendas, mediante la colocación al sistema musical de un limitador de potencia.

c) Los establecimientos tienen que tener todos sus menajes y el techo aislados acústicamente.

d) Cuando dispongan de terraza exterior en ésta no se admite el uso de discoteca y, en consecuencia, no se permite la instalación de elementos de producción sonora.

e) El establecido en el punto anterior se entiende exceptuado por aquellos edificios que tengan uso exclusivo de discoteca, en cuya terraza se permitirá este uso y, por lo tanto, la instalación de elementos musicales, siempre y cuando se adopten aquellas medidas de insonorización que permitan cumplir con lo previsto en el apartado b).

f) Cuando los locales tengan instalado un cierre en la terraza exterior, los menajes de este cierre tendrán que realizarse con cristal acústico y el techo del toldo tendrá que aislarse acústicamente.

g) Estos locales tendrán que tener un sistema de doble puerta en sus accesos. La separación entre las dos puertas tiene que ser suficiente con el fin de garantizar, en todo momento, que una de las dos quede cerrada. Esta doble puerta tiene que disponer de un mecanismo de cierre automático.

h) La previsión de plazas de aparcamiento será como mínimo de una plaza por cada 4 personas de aforo de la actividad.

Artículo 362

Otras actividades

Las actividades de ocio, espectáculos y recreativas que disponen de equipo de música o que hagan actividades musicales están sometidas a las peculiaridades siguientes:

a) Los servicios técnicos municipales tienen que comprobar la efectividad de las medidas de aislamiento sobre la base de un disco CD patrón que se constituye como referencia de todas las actividades.

b) La certificación emitida por un técnico competente tiene que basarse en este disco patrón y será contrastada en la visita de control inicial de la licencia ambiental que determina el art. 43 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero.

Artículo 362 bis

Establecimientos comerciales

1. De acuerdo con los artículos 2 y 3 de la Ley 17/2000, de 29 de diciembre, de equipamientos comerciales" son establecimientos comerciales todos los locales y las instalaciones, cubiertas o sin cubrir, abiertas al público que son al exterior o al interior de una edificación donde se ejerce regularmente la venta al detalle. Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente en venta al por mayor. Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo".

a) Establecimiento comercial colectivo. Los establecimientos de carácter colectivo son integrados por un conjunto de establecimientos individuales situados en uno o en diversos edificios, en los cuales, con independencia que las actividades respectivas puedan ejercerse de una manera empresarialmente independiente, concurren todos o algunos de los elementos siguientes: acceso común desde la vía pública, de uso exclusivo y preferente de los establecimientos o de sus clientes, aparcamientos privados compartidos o servicios comunes para los clientes.

b) Grandes y medios establecimientos comerciales. Los tipos de establecimientos comerciales que tienen que tenerse en cuenta en el municipio son los siguientes:

Grandes establecimientos comerciales, individuales o colectivos, son aquéllos que tienen una superficie de venta igual o superior a los 1.300 m².

Los establecimientos comerciales, dedicados esencialmente en venta de automóviles y de otros vehículos, de maquinaria, de material para la construcción y artículos de saneamiento, de mobiliario, de artículos de ferretería, y los centros de jardinería, son grandes establecimientos comerciales cuando tienen una superficie de venta superior a los 2.500 m². Si se da el supuesto que constituyan uno colectivo, sin superar individualmente los 2.500 m² de superficie de venta, el conjunto es un gran establecimiento comercial si supera los 5.000 m² de superficie de venta.

Establecimientos comerciales medios, individuales o colectivos, son aquéllos que tienen una superficie de venta igual o superior a los 500 m².

2. El crecimiento de la oferta comercial en formato de medios y grandes establecimientos comerciales, incluidas las excepciones previstas, estará sujeto a aquello que determina el PTSEC 2001-2004.

3. Conforme a aquello que determina el arte. 9.4 del PTSEC no se amortizarán implantaciones comerciales sujetas al PTSEC en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO V

Regulación de los sistemas de climatización

El incremento de los niveles de confort en las edificaciones comportan, actualmente, la instalación de sistemas de climatización (frío y calor) que hace falta regular con el fin de evitar las molestias y falta de decoro causadas por el efecto aditivo de gran número de aparatos instalados en las fachadas de los edificios.

Artículo 363

Ámbito de aplicación

Todas aquellas instalaciones destinadas a la climatización de los inmuebles (con independencia de la fuente energética utilizada).

Artículo 364

Climatización de los edificios de nueva construcción

1. Los edificios de viviendas de nueva construcción tendrán que incorporar la preinstalación de climatización a todas las viviendas, como mínimo para la sala y un dormitorio.

2. Tendrá que preverse una galería de comunicación practicable entre las diferentes plantas y el terrado, que se definirá en el proyecto del edificio. Por esta galería discurrirán las conducciones correspondientes a las instalaciones de los locales comerciales y, en su caso, las de las

viviendas. Las unidades exteriores podrán colocarse en la planta cubierta sobre una base de apoyo antivibrantes, y no serán visibles desde la vía pública.

3. En los edificios de uso exclusivo, como los establecimientos hoteleros, hace falta prever necesariamente la climatización. La instalación tendrá que ser preferentemente del tipo centralizado. Cuanto el emplazamiento de la maquinaria se sitúe en la planta cubierta esta tendrá que respetar una reculada mínima de 3 m respecto al plan de fachada.

4. Además del indicado en los puntos precedentes, será preciso respetar en todo momento las condiciones fijadas al art. 365.

Artículo 365

Climatización de los edificios existentes

1. Con el fin de evitar la consiguiente degradación estética de los edificios no se permitirá la visualización de los compresores de la maquinaria. Éstos se podrán de instalar:

Preferentemente en la planta cubierta (cuando ésta sea plana).

En el interior del local o vivienda integrada en agujero arquitectónico (sin que produzca relieve en la fachada) y ventilando en el exterior mediante reja deflectora.

en las terrazas de las plantas piso (cuerpos salientes abiertos) tienen que situarse necesariamente sobre el suelo y detrás de la barandilla, no pudiendo sobrepasar la altura de ésta.

2. En los edificios de uso exclusivo, cómo los establecimientos hoteleros, la instalación tendrá que ser preferentemente del tipo centralizado y la maquinaria podrá emplazarse a la planta cubierta, retrocedida un mínimo de 3 m respecto al plan de fachada.

3. Las salidas de aire de las unidades condensadoras tendrán que situarse en una cota mínima de 2 m. referida al plan de la acera. Los huecos que se abran para el lanzamiento del vaho tendrán que quedar ocultos y protegidos por elementos durables (rejas deflectores) y de concordancia con el resto de fachada.

4. Los compresores no podrán instalarse en los aparcamientos de planta sótano de los edificios ni en las zonas no ocupadas para la edificación, excepto que exista un cierre de los regulado por el ordenanza de toldos.

5. En ningún caso se admitirá la instalación de unidades condensadoras vistas, encima de toldo o incumpliendo los puntos precedentes.

6. Será preciso cumplir en todo momento las ordenanzas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

Artículo 366

Climatización de los locales

1. Los locales de primera actividad, situados en edificios existentes, tendrán que prever en el proyecto a trámite el emplazamiento de las condensadoras, que tendrán que situarse en el interior del local.

2. En los locales comerciales existentes las condensadoras tienen que situarse en el interior del local. Cuando utilicen la primera planta se colocarán preferentemente dentro de la edificación, en el caso de ubicarse en la terraza tendrán que adaptarse a las condiciones del apartado 1 del artículo precedente.

3. Los locales que quieran instalar alguno de los toldos descritos en el anexo tendrán que justificar gráficamente la solución a utilizar para la instalación de aparatos de climatización, las obras tendrán que contener las previsiones de espacio y ubicación necesarias que permita una

posterior instalación, y documentar la viabilidad de la solución.

4. La remodelación de un local supondrá el adecuamiento en la presente normativa de los aparatos de climatización existentes si hubiera. Si el local no dispone de climatización entonces habrá que justificar gráficamente la previsión y las obras a realizar preverán el espacio y ubicación necesarias que permitan una posterior instalación.

5. Cuando el local disponga de cierre se permitirá la instalación en el interior del toldo de las unidades condensadoras, las cuales tendrán que tener la salida del aire a nivel del menaje frontal en la vía pública. Excepcionalmente, se permitirá la salida de aire en espacios comunitarios cuando estos espacios sean abiertos y no produzcan un impacto directo y notable a terceros.

(03.318.030)

EDICTO

de 9 de diciembre de 2003, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referentes al municipio de Vic.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en las sesiones de 12 de marzo y 22 de julio de 2003, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Exp. 2001/002522/B

Modificación puntual del Plan general de ordenación para la puesta en funcionamiento de la carretera C-17 y el eje transversal, en el término municipal de Vic

Acuerdo de 22 de julio de 2003

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de acuerdo con los fundamentos que en ella se exponen, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido de la normativa de la modificación puntual del Plan general de ordenación para la puesta en funcionamiento de la carretera C-17 y el eje transversal, de Vic, promovido y enviado por el Ayuntamiento, en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva de 12 de marzo de 2003.

—2 Publicar este acuerdo, el de aprobación definitiva de 12 de marzo de 2003 y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC al efecto de su inmediata ejecutividad, tal como indica el artículo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. El expediente quedará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la mencionada Ley, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Acuerdo de 12 de marzo de 2003

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de conformidad con las consideraciones efectuadas por esta Comisión, se acuerda:

—1 Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan general de ordenación para la puesta en funcionamiento de la carretera C-17 y el eje transversal, de Vic, promovida y en-

viada por el Ayuntamiento, con la condición de que en los sectores de suelo urbanizable de nueva creación con densidades superiores a las 25 viviendas/hectárea se reservará suelo suficiente para hacer caber en ellos viviendas acogidas a cualquier modalidad de las previstas como protección oficial con una cantidad equivalente al 20% del número tal de viviendas del sector.

—2 Recomendar al Ayuntamiento la oportunidad de elaborar un texto refundido, verificado por el Pleno municipal, que incorpore la mencionada condición, que permita, a la vista del artículo 100 y 101 de la Ley de urbanismo, la publicación de las Normas urbanísticas correspondientes en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

—3 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* al efecto de su inmediata ejecutividad, tal como indica el artículo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. El expediente quedará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la mencionada Ley, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

—4 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra los anteriores acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

Barcelona, 9 de diciembre de 2003

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretaria de la Comisión Territorial
de Urbanismo de Barcelona

ANEXO

Normas urbanísticas de la modificación puntual del Plan general de ordenación para la puesta en funcionamiento de la carretera C-17 y el eje transversal, de Vic

TÍTULO I Disposiciones generales

CAPÍTULO I Naturaleza, ámbito y vigencia de la modificación puntual del Plan general

Artículo 1 Naturaleza y objetivos de la modificación

1. La presente modificación puntual se formula en desarrollo del Plan general de ordenación de 1981 de Vic, con el fin de adaptar la

nueva realidad urbanística en el sector de poniente derivada de la puesta en funcionamiento de la carretera C-17 y el eje transversal.

2. Asimismo, la modificación puntual se formula en cumplimiento de lo que establece el artículo 29 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la legislación vigente en Cataluña en materia urbanística.

Artículo 2

Objeto de la modificación

1. La presente modificación puntual tiene como objeto principal la adecuación de la estructura urbanística del sector poniente al desarrollo del modelo de ciudad y territorio de Vic, que prevé la integración de la ciudad con el suelo libre del sector poniente, ahora condicionado por la construcción de la carretera C-17 que ha introducido modificaciones en el funcionamiento de las redes infraestructurales, de espacios urbanos y territoriales.

2. Se entiende por modificación las propuestas de ajuste de la modificación puntual a la nueva realidad, teniendo en cuenta los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento y las sugerencias derivadas, que fundamentan una actualización de las directrices urbanísticas en el ámbito, introduciendo, además, la sensibilidad para un desarrollo equilibrado y sostenible, en el marco de una política de ordenación territorial que incorpora los principios de protección, conservación y mejora del medio físico y rural y del paisaje, el establecimiento de normas tendentes a preservar la configuración paisajística, así como garantizar la coherencia funcional entre las áreas de nuevos crecimientos y las de las actividades agrarias propias de este espacio no urbanizado entre ciudad consolidada y la variante, compatibilizando estas actuaciones, de manera que sea posible un desarrollo armónico desde el punto de vista socioeconómico y de mejora de las condiciones de vida de la población del área de aplicación incluida dentro del término municipal de la ciudad de Vic.

3. Asimismo, se incluyen dentro de aquellas finalidades, las precisiones sobre la ordenación del uso y las actividades en el suelo no urbanizable, que prevén una consolidación de los criterios de protección del régimen urbanístico que le es propio para evitar la degradación de las condiciones ambientales de la plana de Vic; el fomento público del ocio ambiental; el fomento del conocimiento y el respeto del medio físico y rural, y la calidad de vida de la población urbana no residente en el ámbito de aplicación de la presente modificación puntual, buscando el máximo desarrollo económico, social y cultural basado en las cualidades territoriales y los potenciales intrínsecos del ámbito.

Artículo 3

Contenido de la modificación

La modificación puntual está integrada por los siguientes documentos:

1. Documentos escritos:
 - Memoria y anexos.
 - Normas urbanísticas.
 - Estudio económico y financiero.
 - Programa de actuación.
2. Documentos gráficos:
 - Planos de información:
 - PI.1 Encaje de la ciudad de Vic sobre la nueva geografía de la plana.
 - PI.2 Evolución de la ciudad en la plana (ciudad real, ciudad planeada).