

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 15 de juny de 2026, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona referent al municipi de Salou

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 22 d'abril de 2026, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2025 / 086088 / T

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm.59 referent a la delimitació de l'eix cívic amb determinació dels paràmetres urbanístics d'aplicació i de la seva ordenació, al terme municipal de Salou

Vista la proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm.59 referent a la delimitació de l'eix cívic amb determinació dels paràmetres urbanístics d'aplicació i de la seva ordenació, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-26167111-2026

[http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?
reqCode=veureFitxa&codiPublic=2025/86088/T&set-locale=ca](http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2025/86088/T&set-locale=ca)

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Tarragona, 15 de juny de 2026

Natàlia Hidalgo Garcia

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm.59 referent a la delimitació de l'eix cívic amb determinació dels paràmetres urbanístics d'aplicació i de la seva ordenació, de Salou.

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(26.167.111)

NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL NÚM.59 REFERENT A LA DELIMITACIÓ DE L'EIX CÍVIC AMB DETERMINACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS D'APLICACIÓ I DE LA SEVA ORDENACIÓ, DE SALOU

Art. 230 (Novè) Subzona 13e7 (MP59)

Correspon a l'ordenació de la parcel·la situada al carrer Valencia 24. Comprèn el sòl d'aprofitament privat d'edificació existent segons cadastre, on queda prohibida qualsevol tipus d'ampliació.

Condicions de parcel·la:

- 1- Superfície de l'àmbit l'existent de 148m², segons cadastre.
 - 2- Front mínim de la parcel·la l'existent
- Condicions de l'edificació:
- 3- Sostre màxim 146m². (pb 73 m² + p1 73 m²).
 - 4- Ocupació màxima total sobre la parcel·la 73 m²
 - 5- Alçada màxima de l'edificació de l'edificació existent.
 - 6- Nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora pb +1
 - 7- Separacions mínimes a façana i veïns de l'edificació existent
- Condicions d'ús:
- 8- Ús principal habitatge unifamiliar

Art. 249 PAU S10

A raó de la modificació puntual del POUM MP59 "Modificació Puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril", la PAUS-10 passa a dir-se PAUS-02 BRUMAR-CÉSAR i la seva regulació és la que consta als articles 367, 368 i 369 de nova incorporació a les presents ordenances.

Art. 281 PUM 01

A raó de la modificació puntual del POUM MP59 "Modificació Puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril", el PMU-01 passa a ser el Polígon d'Actuació PAUS-01 Eix Cívic, i la seva regulació és la que consta als articles 367, 368 i 369 de nova incorporació a les presents ordenances.

CVE-DOGC-A-26167111-2026

CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL EIX CÍVIC I BRUMAR-CÉSAR

Art 367 Quadres de dades Polígons d'actuació

1. Polígon d'actuació PAUS-01 EIX CÍVIC

SÒL URBÀ		NO CONSOLIDAT	
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAUS-01 EIX CÍVIC			
SITUACIÓ		Antic àmbit del Ferrocarril	
SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR		44.751,00	100,00%
SUPERFÍCIE PÚBLICA EXISTENT		11.427,00	
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR		33.324,00	
CESSIONS			
SUPERFÍCIE CESSIÓ PER VALITAT		29.407,00	
SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I ÚS			
	EQUIPAMENT	3.498,00	
	ZONA VERDA	9.976,00	
SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		42.881,00	95,82%
ÚS PRIVAT		ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA	
SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		1.870,00	4,18%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		12.562,00	
	SOSTRE RESIDENCIAL	10.692,00	
	SOSTRE NO RESIDENCI	1.870,00	
QUALIFICACIÓ		11ec	
NÚM. D'UNITATS DE ZONA		EC1, EC2, EC3, EC4	4,00
NÚM. UNITATS DE VOLUM		1 unitat de volum per cada unitat de Zona	
NÚM. MÀXIM HABITATGES D'HPO AMB QUALIFICACIÓ GENÈRICA			100,00 (*)
ALÇADES		PB+4; PB+6	
OCUPACIÓ MÀXIMA PLANTA BAIXA		100,00%	
ÚS PRINCIPAL ADMÉSADMESOS		PLANTES PIS PLANTA BAIXA	HABITATGE PLURIFAMILIAR
		Comercial, sòcio-cultural, oficines, bar, restauració , esportiu, docent, sanitari-assistencial, de desenvolupament econòmic i de recerca.	
	PLANTA SOTERRANI (**)		Aparcament
SISTEMA D'ACTUACIÓ		EXPROPIACIÓ	
OBJECTIUS		Reordenació de l'àmbit amb la finalitat d'aconseguir una millora de l'espai central de Salou	
OBSERVACIONS		S'adjunten les Fitxes normatives de les condicions de cada Unitat de Zona (U.Z.)	
(*)En cas de promocions d'habitatges d'HPO destinats a lloguer o altres formes de cessió d'ús, es podrà incrementar el número màxim d'habitatges en un 30% dins de cada una de les subzones 11ec1, 11ec2, 11ec3,i 11ec4, respectant les superfícies mínimes previstes a l'art.57 del POUM.			
(**) El sub-sòl de la totalitat del PAU 01, tant dels sistemes com dels sòls destinats a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament.			

CVE-DOGC-A-26167111-2026

2. Polígon d'actuació PAUS-02 BRUMAR-CÉSAR

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT		
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAUS-02 BRUMAR-CÉSAR			
SITUACIÓ	Passatge Brumar- Carrer del Cesar		
SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR		3.455,00	100,00%
SUPERFÍCIE PÚBLICA EXISTENT		29,00	
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR		3.426,00	
CESSIONS			
SUPERFÍCIE CESSIÓ PER VALIATAT	756,00	21,88%	
SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I ÚS			
	EQUIPAMENT	0,00	
	ZONA VERDA	0,00	
SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		756,00	21,88%
ÚS PRIVAT	ZONA D'EDIFICACIÓ BLOCS AÏLLATS		
SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		2.699,00	78,12%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		6.404,00	
	SOSTRE RESIDENCIAL	4.492,00	
	SOSTRE NO RESIDENCIAL	1.912,00	
QUALIFICACIÓ			11bc
NUM. MÀXIM HABITATGES			44,00
NUM. D'UNITATS DE ZONA	BC6		1,00
NUM. UNITATS DE VOLUM			minim 2 unitats
	NÚM. HABITATGE PROTEGIT	17,00	
	NÚM. HABITATGE LLIURE	27,00	
DENSITAT BRUTA			126 hab/Ha
ALÇADES			PB+4; PB+3
OCUPACIÓ MÀXIMA PLANTA BAIXA			
ÚS PRINCIPAL ADMÉSADMESOS	PLANTES PIS PLANTA BAIXA (1 plantes pis segons art. 369.5)	HABITATGE PLURIFAMILIAR Comercial, soció-cultural, oficines, bar, restauració , esportiu, docent, sanitari- assistencial, de desenvolupament econòmic i de recerca.	
	PLANTA SOTERRANI	Aparcament	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCELLACIÓ amb la modalitat de compensació bàsica El projecte de reparcel·lació concretarà la localització de l'habitatge protegit		
OBJECTIUS	Cessió de terreny per vialitat per tal d'adherir-se al passeig de l'Eix cívic amb la corresponent urbanització		
OBSERVACIONS	L'ordenació proposada per la present MP és indicativa, i precisarà la tramitació de la concreció de volums del Polígon. (Art. 45 DL 64/2014) S'adjunta la Fitxa normativa de les condicions de l'Unitat de Zona.		

Art 368 Normes urbanístiques de la MP59 Modificació puntual de l'àmbit del ferrocarril

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 368. 1 Objecte del Modificació puntual del POUM

1.1. La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, té per objecte la reordenació general dels terrenys al centre del municipi, principalment en l'espai avui ocupat per l'antiga a línia del ferrocarril, entre el límit del terme municipal amb Cambrils per la part de ponent i l'encreuament amb l'autovia de Salou a Reus per la part de llevant, per tal de millorar les condicions urbanístiques que permetin assolir una reordenació general d'un àmbit de la ciutat d'alta centralitat urbana, essent una de les assignatures pendents de la renovació urbana més importants que li queden a Salou per assolir en els propers anys.

1.2. Les principals accions que es proposen a fi i efecte d'assolir l'objectiu assenyalat en l'apartat 1 d'aquest article i que constitueixen objectius concrets de la present modificació puntual són:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espais central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

Article 368. 2 Àmbit territorial

368.2.1. L'àmbit objecte de la Modificació és el que ve delimitat en els plànols d'informació i ordenació i inclou els terrenys del municipi de Salou, sent els seus límits: el terme amb Cambrils, la C31B, el carrer Carles Roig i el Barri de la Salut.

368.2.2. La modificació compren l'espai allargassat d'una longitud aproximada d'uns 2 km de longitud delimitat per:

- Al nord diferents teixits residencials del municipi de Salou classificat de sòl urbà pel

planejament vigent i per altres parts qualificades de sòl urbanitzable pel planejant vigent

- Al sud, en la seva totalitat pels diferents teixits residencial i d'ús turístic que omplen el sòl urbà entre la traça de l'antic ferrocarril i la platja.

- A ponent, amb el límit amb el terme municipal de Cambrils

- A llevant per l'autovia de Salou a Reus .

368.2.3. La superfície total de l'àmbit de la modificació puntual és de 49.458 m² segons s'assenyala als plànols d'ordenació.(44.751m² PAU 1, 3.455m² PAU 2, i 1.252 m² àmbits fora Polígons actuació)

Article 368. 3 Marc legal.

1. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara amb el següent marc legal:

-Legislació urbanística : del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística(RPLU), i altres preceptes concordants d'aquelles disposicions reglamentàries vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Modificació puntual del POUM, així com de conformitat amb el Real Decreto 7/2015, pel qual s'aprova el "Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana".(TRLS)

- Legislació de Costes: Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (LC) y Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament general de Costes

-Legislació sectorial, que afecta als diversos àmbits de la present modificació.

Els textos normatius han estat tots ells objecte de diverses modificacions posteriors a la seva aprovació, que com a tals s'han tingut en consideració en la redacció del document.

Serà d'aplicació directa tota la normativa Sectorial que tingui incidència en la present MP.

2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes Urbanístiques (d'ara endavant, NNUU) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM).

3. Les referències a les NNUU del POUM de Salou ho són a les aprovades definitivament el 01 d'octubre de 2003, i publicades en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en 19 de desembre de 2003 així com i les seves modificacions successives posteriors.

4. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes Normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent, que es promulgui i que derogui l'anterior.

Article 368. 4 Contingut

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

- I. Memòria informativa. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Informe ambiental
- VI. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- VII. Agenda i avaluació econòmica financera.
- VIII. Memòria social.
- IX. Annexes
 - Annex I. Decret d'aprovació del procés de participació ciutadana 2022.
 - Annex II. Informe de resultats del procés participatiu 2022.
 - Annex III. Acord de data 25-10-2023 de finalització i arxiu de la tramitació de la modificació puntual de data 2022.
 - Annex IV. Acord de data 25-10-2023 d'Inici d'expedient de la redacció i procés participatiu del nou Document de MP.
 - Annex V. Informe de resultats del procés participatiu octubre 2023.
 - Annex VI. Informe d'idoneïtat comercial.
 - Annex VII. Certificat suficiència recursos hídrics.
 - Annex VIII. Estudi d'inundabilitat del barranc de Barenys a Salou.
 - Annex IX. Informació propietat del sòl.
 - Annex X. Relació dels drets i béns afectats.
 - Annex XI. Aforaments
 - Annex XII. Transport públic
 - Annex XIII. Conveni de col·laboració
 - Annex XIV Plànols
 - Annex XV Antecedents a la 2^a aprovació provisional, document MP 59 de data gener de 2026. Documentació gràfica
- X. Documentació gràfica:

- Plànols d'informació:

I.1. Orto imatge Encaix general	1/3.000
I.2. Orto imatge Entorn de la MPPOUM	1/3.000
I.3. Orto imatge 1956	1/3.000
I.4. Orto imatge 1973	1/3.000
I.5. Orto imatge 1980	1/3.000

I.6. Orto imatge 1998	1/3.000
I.7. Orto imatge 2004	1/3.000
I.8. Orto imatge 2005	1/3.000
I.9. Encaix Urbanistic_Centralitat Urbana	1/3.000
I.10. PDU Camp de Tarragona_Encaix General	1/20.000
I.11. Pla territorial Camp de Tarragona	1/40.000
I.12. Pla territorial Camp de Tarragona. Detall	1/20.000
I.13. Topografia i elements físics	1/3.000
I.14. Espais lliures i zones verdes	1/3.000
I.15. Equipaments	1/3.000
I.16. Estructura Viària	1/3.000
I.17. Connexions transversals	1/3.000
I.18. Mobilitat	1/3.000
I.19. Paisatge urbà	1/3.000
I.20. Seccions	1/1.000
I.21. Alçat fotogràfic	
I.22. Àmbits de planejament_el planejament derivat de l'entorn	1/3.000
I.23. Cadastre	1/3.000
I.24. Estructura de la Propietat	1/3.000
I.25. Sòl computable	1/3.000
I.26. Planejament vigent. Classificació del sòl	1/3.000
I.27. Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/3.000
I.28. Xarxes de serveis urbans. Abastament d'aigua	1/3.000
I.29. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1/3.000
I.30. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1/3.000
I.31. Xarxes de serveis urbans. Gas	1/3.000
I.32. Servituds Ferroviàries i Marítim Terrestres	1/3.000
I.33. Servituds Aeronàutiques	1/20.000

- Plànols d'ordenació:

O.1. Planejament proposat. Classificació del sòl	1:3.000
O.2a. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:3.000
O.2b. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:1.000
O.3a. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:3.000
O.3b. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:1.000
O.4. Proposta d'ordenació	1:2.500
O.5. Seccions transversals	1:3.000
O.6. Alçat proposat	1:3.000
O.7. Condicions generals de l'edificació	1:3.000
O.7b. Condicions generals de l'edificació. Detall	1:1.000
O.8. Alineacions i rasants	1:3.000
O.09. Ordenació física indicativa. Axonomètric	
O.10. Xarxes de serveis urbans. Abastament d'aigua	1:3.000
O.11. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1:3.000
O.12. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1:3.000
O.13. Xarxes de serveis urbans. Gas	1:3.000

Article 368. 5 Vigència

La vigència d'aquesta Modificació puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació puntual o revisió.

Article 368. 6 Obligatorietat i interpretació de les determinacions

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes Normes són vinculants a tots els efectes tant pels particulars com per l'Administració, conseqüentment, qualsevol actuació en l'àmbit de planejament, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.

2. Els documents d'aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (MPPOUM) s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística d'aquesta Modificació puntual.

3. Les indicacions de la Modificació puntual, que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.

4. La Memòria de la informació urbanística i els plànols d'informació urbanística tenen caràcter informatiu, explicatiu i justificatiu.
5. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris i a la major protecció ambiental.
 - Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.
 - En cas que es doni un conflicte que no pugui ser resolt atenent els criteris previstos als punts anteriors ni als criteris generals de l'ordenament jurídic, prevaldrà el que s'estableixi a la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de la superfície de sòl, supòsit en què s'haurà d'estar a la superfície real.

Article 368. 7 Classificació del sòl

1. Els sòls inclosos en la present Modificació puntual, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, es classifiquen de sòl urbà.
2. En el Sòl urbà s'estableix en les categories següents:
 - a. Sòl urbà consolidat (SUc). Correspon a aquells sòls urbans no inclosos en cap polígon d'actuació urbanística dels que es delimiten en aquesta Modificació puntual.
 - b. Sòl urbà no consolidat (SUnc). Correspon als sòls compresos en els polígons d'actuació urbanística que es delimiten en la present modificació puntual: PAU 01 Eix Cívic i PAU 02 Brumar-Cèsar.

Article 368. 8 Determinacions gràfiques i qualificació del sòl

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur codi identificatiu i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament el plànol de qualificacions incorpora un subíndex par cada peça de sòl que serveix per la seva identificació individualitzada.
2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb el corresponent codi que la identifica.

Article 368. 9 Modificacions de la present modificació del POUM

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta modificació puntual del POUM es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat, no contradigui els seus objectius i finalitats principals, i respecti les determinacions fonamentals del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i s'ajusti a les determinacions de la legislació vigent.

2. Aquesta modificació puntual estableix aquelles determinacions que es consideren norma bàsica d'aquest instrument de planejament i que per la seva modificació requeriran la tramitació de la corresponent modificació puntual. Les determinacions que tenen la condició de norma bàsica són les que segueixen a continuació:

- Edificabilitat
- Nombre màxim de plantes de la unitat de zona

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Article 368. 10 Iniciativa i règim general

1. Aquesta Modificació Puntual és d'iniciativa pública. En la gestió i la seva execució s'estarà al que es determina en cada unitat de gestió, corresponent la seva gestió i execució a la iniciativa pública o privada.

2. La present Modificació puntual, preveu el seu desenvolupament i gestió mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística per a dur a terme l'equidistribució de beneficis i càrregues urbanístiques derivades de l'ordenació.

3. Aquesta modificació del POUM concreta, dins de l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats, els sòls amb destí a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta, que haurà de formalitzar-se en el seu procés d'execució.

Article 368. 11 Polígons d'actuació urbanística

1. Per l'execució del present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es delimiten dos polígons d'actuació urbanística de renovació urbana segons la terminologia del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

2. Aquests polígons d'actuació urbanística són els que es relacionen a continuació:

- Polígon d'actuació urbanística PAU 01. Eix Cívic.
- Polígon d'actuació urbanística PAU 02. Brumar-Cèsar.

3. Cadascun dels polígons d'actuació urbanística vénen regulats en els articles corresponents d'aquesta Modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació urbanística
- b. Naturalesa de l'actuació i objectius: s'estableix el tipus d'actuació de transformació i la finalitat que es pretén en l'actuació.
- c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament, s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima del polígon d'actuació i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a la fitxa normativa, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els potencials sòls de titularitat privada que estiguin pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública.
- Altrament s'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat no residencial i l'edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit pel que fa al Polígon 01 i la reserva de sostre destinada a habitatge protegit i edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure, pel que fa al Polígon 02. Tant mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges.
- d. Gestió i sistema d'actuació. S'estableix el sistema d'actuació previst
- e. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges protegits inclosos en el polígon d'actuació delimitat

4. En el planejament derivat d'aquesta modificació i en els projectes i actuacions que se'n puguin derivar, s'estableix la obligatorietat de dur a terme el control arqueològic dels moviments de terres que afectin el subsòl, i preveure que la localització de restes d'interès arqueològic pot comportar modificació del projecte.

S'haurà de sol·licitar l'aprovació prèvia del Departament de Cultura dels projectes d'obra i d'urbanització que se'n derivin del PAU 01 Eix Cívic, que afectin a la placa giratòria BCIN, en compliment de l'article 43 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Les intervencions arqueològiques, si es fan necessàries, s'han de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons marca la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic i que en el cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques s'estarà al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Article 368. 12 Polígon d'Actuació PAU 01 Eix Cívic

A. Àmbit:

El polígon d'actuació PAU 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 44.751 m². El sòl computable, a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat, és de 33.324 m² ja que dins del polígon d'actuació hi ha 11.427 m² que són sòl de domini públic que no donen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes d'instrumentar la transmissió conjunta dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

B. naturalesa i objectius del PAU:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es de renovació urbana i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir una millora d'aquest espai central de la ciutat de Salou que es delimita en la present modificació puntual. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- 1) Alliberar a la ciutat de Salou de la barrera que ha suposat històricament la presència de la línia ferroviària que ha mantingut el centre urbà dividit en dos parts connectades capil·larment per alguns passos puntuals.
- 2) Construir una nova cremallera urbana al lloc on anteriorment havia una separació, això és canviar el concepte de ruptura pel de nova sutura urbana.
- 3) Dotar d'activitats i habitatges aquest nou espai urbà de Salou perquè pugui esdevenir un lloc referent i central del nou projecte urbà de Salou.
- 4) Localitzar intencionadament les noves activitats econòmiques i els nous habitatges en la nova ordenació proposada, en coherència amb els objectius d'aquesta actuació urbanística.
- 5) Optimitzar el sòl i les potencialitats d'aquesta peça de sòl central de la ciutat de Salou.

C. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- 1) L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM : les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents:

- Zona de blocs aïllats segons volumetria específica. Codi 11ec
- Totes les zones qualificats com a 11ec seran d'habitatge protegit, en diferents tipologies per tal de preservar l'adequada mixtura social.

- Totes les zones qualificats com a 11ec seran d'habitatge protegit.

Superfície total polígon	44.751 m²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	42.881 m²	95,82%
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	9.976 m²	22,29%
Sistema d'equipaments comunitaris. Codi 9	3.498 m²	7,982%
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	29.407 m²	65,71%
SÒL PRIVAT TOTAL	1.870 m²	4,18%
Zona de blocs aïllats segons volumetria específica. codi 11ec	1.870 m²	4,18%

Dades edificabilitat i habitatges

Edificabilitat màxima	12.562 m² st	
Edificabilitat no residencial	1.870 m² st	
Edificabilitat residencial	10.692 m² st	
Edificabilitat HPO qualificació genèrica	10.692 m² st	100%
Edificabilitat habitatge lliure	0 m² st	0%

Nombre habitatges total	100 Ut (*)
nombre HPO qualificació genèrica	100 Ut (*)
nombre habitatge lliure	0 Ut

(*) En cas de promocions d'habitatges d'HPO destinats a lloguer o altres formes de cessió d'ús, es podrà incrementar el número màxim d'habitatges en un 30% dins de cada una de les subzones 11ec1, 11ec2, 11ec3,i 11ec4, respectant les superfícies mínimes previstes a l'art.57 del POUM.

El percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, serà el corresponent al que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del polígon d'actuació.

2) El sub-sòl de la totalitat del PAU 01, tant dels sistemes com dels sòls destinats a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament.

D. Gestió i sistema d'actuació:

El Polígon d'Actuació Urbanística PAU-1 s'executarà pel sistema d'expropiació

E. Pla d'etapes i terminis:

D'acord amb l'art. 99.1b es determina l'execució immediata del polígon, d'acord amb els terminis fixats a l'agenda d'aquesta MPPOUM. S'estableix com a termini el primer sexenni des de l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de la present modificació.

F. Règim transitori d'edificació i usos:

Serà d'aplicació l'art. 108.2 del TRLU i s'admetran les obres de conservació de les construccions i instal·lacions per manteniment dels usos i activitats existents si bé les obres autoritzades no comportaran increment de valor de l'immoble.

Article 368. 13 Polígon d'Actuació PAU 02 Brumar-Cèsar**A. Àmbit:**

El polígon d'actuació PA 02 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 3.455 m². El sòl computable, a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat, és de 3.426 m² ja que dins del polígon d'actuació hi ha 29 m² que són sòl de domini públic ferroviari que no donen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

B. naturalesa i objectius del PAU:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es de renovació urbana i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir una millora d'aquest espai complementari de l'actuació central que es delimita en el PAU 01 d'aquesta mateixa MPPOUM. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- 1) Construcció d'una nova façana urbana en aquest espai de la transformació central de l'àmbit del ferrocarril a Salou.
- 2) Localitzar intencionadament les activitats econòmiques i els habitatges en la nova ordenació proposada, en coherència amb el projecte global que es delimita en la present MPPOUM
- 3) Optimitzar el sòl i les potencialitats d'aquesta peça de sòl central de la ciutat de Salou.

C. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació proposada per la present MP és indicativa, i precisarà la tramitació de la concreció de volums del Polígon. (Art. 45 DL 64/2014)

Les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. codi 11bc

Superfície total polígon	3.455 m²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	756 m²	21,88%
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	0 m²	0%
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	756 m²	21,91%
SÒL PRIVAT TOTAL	2.699 m²	78,12%
Zona de blocs aïllats. codi 11bc	2.699 m²	78,12%
Dades edificabilitat i habitatges		
Edificabilitat màxima	6.404 m² st	
Edificabilitat no residencial	1.912 m² st	
Edificabilitat residencial	4.492 m² st	
Edificabilitat HPO qualificació genèrica	1.797 m² st	40%
Edificabilitat habitatge lliure	2.695 m² st	60%
Nombre habitatges total	44 Ut	
nombre HPO règim genèric	17 Ut	
nombre habitatge lliure	27 Ut	

El percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, serà el corresponent al que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del polígon d'actuació.

D. Gestió i sistema d'actuació:

El Polígon d'Actuació Urbanística es farà càrrec de les despeses d'urbanització incloses en el seu àmbit i s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El corresponent projecte de reparcel·lació concretarà la localització de l'habitatge protegit.

Els sòls de sistemes inclosos en aquest Polígon d'Actuació Urbanística seran de cessió obligatòria i gratuïta.

E. Pla d'etapes i terminis:

D'acord amb l'art. 99.1b es determina l'execució immediata del polígon, d'acord amb els terminis fixats a l'agenda d'aquesta MPPOUM. S'estableix com a termini el primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la present modificació.

Per aquest polígon, amb una situació menys complexa que l'altre, s'estableix un termini màxim de 4 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització. Igualment, s'estableix un termini màxim de 4 anys

per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 8 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

F. Règim transitori d'edificació i usos:

Serà d'aplicació l'art. 108.2 del TRLU i s'admetran les obres de conservació de les construccions i instal·lacions per manteniment dels usos i activitats existents si bé les obres autoritzades no comportaran increment de valor de l'immoble.

Article 368. 14 Projectes de Reparcel·lació

1. Es redactaran el corresponent Projecte de Reparcel·lació per l'àmbit corresponent del Polígon d'Actuació PAU -02 Brumar- César delimitat en aquestes Normes, i d'acord amb les determinacions establertes en aquest mateix precepte.
2. El projecte de reparcel·lació concretarà la localització de l'habitatge protegit.
3. Amb la delimitació del Polígon d'Actuació, l'aprovació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació i l'execució del Projecte d'Urbanització, significarà, per a totes les parcel·les, el reconeixement de la seva aptitud per a poder ser edificades previ atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

Article 368. 15 Cessió de l'aprofitament urbanístic.

Es preveu la cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització l'aprofitament urbanístic que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del mateix PAU.

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic i la seva cessió a l'administració actuant, es concretarà i realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació redactat per a cada un dels polígons delimitats.

Article 368. 16 Projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització executius dels polígons d'actuació PA 01 i PA 02 que es redactin abastaran la totalitat dels polígons d'actuació delimitats i s'ajustaran, pel que fa a criteris i elements d'urbanització, al que s'estableix al plànol O.4. Proposta d'ordenació que s'inclou en els plànols d'ordenació d'aquesta MPPOUM.

Aquets projectes inclouran també l'ordenació que pugui preveure en els sòls entorn de l'actuació central de Salou.

2. Els Projectes d'Urbanització executius dels polígons d'actuació PA 01 i PA 02 que es redactin donaran compliment a les disposicions recollides a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que es resumeixen en:

a) En relació al transport públic

Es preveurà la potencial implantació del futur tramvia que està previst emplaçar en aquesta part del territori. Transitòriament i mentre no s'executi aquesta infraestructura ferroviària, es preveurà el nivell d'urbanització adequat per garantir

l'ús públic i ciutadà d'aquesta plataforma ferroviària.

b) En relació als vianants

La mobilitat dels vianants serà el principal protagonista de la urbanització d'aquesta part de la ciutat, garantint en tot moment una mobilitat universal i de qualitat.

c) En relació als bicicletes

Caldrà situar aparcament de bicicletes en els principals punts de generació i atracció de viatges.

d) Aparcaments

Es donarà compliment al planejament i a la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

En el projecte d'urbanització es concretarà de forma indicativa la dimensió i posició de l'aparcament soterrani en aquesta part central de la ciutat de Salou.

e) Xarxes de serveis

1- Línies elèctriques existents.

S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica (BOE núm. 310, de 27/12/2000).

Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió (BOE núm. 68 de 19-03-2008). Recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT.07, adaptant-les-hi si no les compleixen; qualsevol trasllat de línies aèries d'alta tensió, s'ha d'aprofitar per a passar-les a soterrades.

No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica la ITC-LAT-06 del Reial decret 223/2008, i el Decret 120/1992, de 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, de 4 d'agost (DOGC de 12-06-92 i 25-09-92).

A més, cal tenir present prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'Ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el procediment de control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica sotterrada (DOGC núm. 3937 de 31/07/03) i en particular les establertes a l'article 2. Procediment de control aplicable a les obres que afecten a la xarxa de distribució elèctrica sotterrada, apartat 2.1.

Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies elèctriques en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 04.11.1988 (DOGC núm. 1075 de 30.11.1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

2- Noves línies elèctriques d'alta tensió.

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment de l'actual Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries. Qualsevol implantació de noves línies elèctriques d'alta tensió, en zona urbana, ha de ser soterrat, tenint en consideració els requeriments de seguretat.

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU, s'ha de donar compliment a les normes tècniques particulars, aprovades per Resolució del director general d'Energia i Mines, de 29 de desembre de 2006 (DOGC núm. 4827 de 22-02-07).

3- Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic.

Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic de baixa tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).

Remarcant que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU, s'ha de donar compliment a les normes tècniques particulars, aprovades per Resolució del director general d'Energia i Mines, de 29 de desembre de 2006 (DOGC núm. 4827 de 22-02-07).

4- Altres instal·lacions elèctriques d'alta tensió (Centrals elèctriques, subestacions i centres de transformació).

Aquelles instal·lacions elèctriques d'alta tensió, que no siguin línies d'alta tensió, hauran de complir l'establert al RD 337/2014, de 9 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en instal·lacions elèctriques d'alta tensió i les seves Instruccions Tècniques complementaris ITC-RAT 01 a 23 (BOE 9 de juny de 2014). Cal fer especial esment a la ITC-RAT15. Instal·lacions elèctriques d'exterior i, en particular, al punt 3.15 Limitació dels camps magnètics en la proximitat d'instal·lacions d'alta tensió i el punt 3.16 Limitació del nivell de soroll emès per instal·lacions d'alta tensió.

5- Infraestructures de gas.

El nucli urbà d'aquest terme municipal disposa de xarxa de distribució i subministrament de gas natural, amb data de posada en servei 02/09/1988.

No obstant, s'haurà de respectar, per a qualsevol nova instal·lació, la reglamentació aplicable tot seguit indicada:

Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel que s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries, en especial la ITC-ICG 01.

Decret 120/1992, de 28 d'abril, pel qual es regulen les característiques que han de complir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl (DOGC núm. 1606 de 12.06.1992) i Decret 196/1992, de 4 d'agost, que el modifica parcialment (DOGC núm. 1649 de 25.09.1992).

Ordre de 5 de juliol de 1993, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl (DOGC núm. 1782 d'11.08.1993).

Article 368. 17 Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU i a l'article 5 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

2. En la memòria dels projectes pels quals es sol·liciti llicència, es justificarà l'acompliment de les Normes de la present modificació puntual del POUM i de totes les disposicions específiques que els siguin d'aplicació per raó de la matèria.

Article 368. 18 Riscos

Risc d'inundació.

La implantació de nous usos o elements vulnerables en aquestes zones haurà de complir amb les prescripcions relatives de la Resolució IRP/971/2010 i del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Risc químic.

La Modificació Puntual es troba en zona d'intervenció per accidents de risc químic o zona de confinament general per la qual cosa s'haurà d'incloure la implantació d'un sistema d'avís a la població, el seu manteniment i la revisió del pla d'actuació municipal per accidents greus.

Article 368. 19 Servituds

Servituds delimitació del domini públic marítim-terrestre.

Es representa al plànols de qualificació del sòl la delimitació DI-76-TA conforme a lo que es disposa a “la Disposición transitoria vigèsima del RGC” sol·licitades prèviament al Servei Provincial de Costes de Tarragona. Es veu clarament que l'àmbit està fora del domini públic marítim-terrestre.

D'acord amb el regulat a l'article 30 de la Llei de Costes, s'ha tingut en compte, que les construccions han d'adaptar-se a l'establert a la legislació urbanística, evitant la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, de tal manera que la disposició i alçada de las edificacions proposades es realitza de forma harmònica amb l'entorn, sense limitar el camp visual ni desfigurar la perspectiva del límit litoral.

Veure plànol 0.4. Planta d'ordenació i 0.9. Ordenació física indicativa.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 368. 20 Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. Per allò no previst en aquesta Modificació puntual del POUM pel que fa a la regulació dels sistemes, s'estarà al què estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 368. 21 Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquesta modificació del POUM i els codis identificatius dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS

- Sistema viari codi V

SISTEMA D'ESPAYS LLIURES

- Zones verdes codi ZV

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

- Equipaments comunitaris codi 9

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació d'aquest document amb el seu codi corresponent.

Article 368. 22 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls de l'àmbit destinats a sistemes seran de titularitat pública.
3. El sub-sòl de la totalitat del PAU 01, tant dels sistemes com dels sòls destinats a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament, de conformitat amb el punt 12.C 2) del present article.
4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics de la Modificació puntual del POUM.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 368. 23 Definició, identificació i tipus de vies

1. El sòl que aquesta modificació puntual qualifica com a sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais destinats a vialitat que han de permetre la connexió entre les diferents parts de l'àmbit delimitat i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat.
2. Dins de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM el sòl qualificat de sistema viari inclou tant les vies que tenen la condició de vies urbanes com les destinades a l'accés als habitatges, a l'aparcament i que en general tenen la condició de vies cíviques, amb pacificació de trànsit en el seu interior. El projecte d'urbanització atindrà a aquesta doble condició que es determina en aquestes NNUU.

Article 368. 24 Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema viari, serà de titularitat pública.
2. Pel que fa al subsòl del sistema viari es podrà destinar a ús exclusiu d'aparcament, de conformitat amb el punt 12 C. 2) del present article.

Article 368. 25 Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, les del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou i la legislació sectorial vigent.
2. Els Projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny o altres condicionants físics, sense disminuir-ne, però, la superfície establerta en aquest modificació puntual.

Article 368. 26 Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari

1. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix un règim particular de les diferents vies definides en els plànols d'ordenació, en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques d'urbanització i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.
3. La urbanització de la vialitat garantirà el pas, lliure de qualsevol obstacle, per a vehicles d'emergència i/o autoescales de bombers que compleixi el que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Article 368. 27 Condicions d'ús

1. Les condicions d'ús de la xarxa viària previstes en aquest pla són les següents:
 - a) Ús dominant: per a bicicletes, transport públic i vianants.
 - b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i xarxes de serveis.
2. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions es regularan d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. ZONES VERDES

Article 368. 28 Definició i identificació

1. Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situats dins de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM, la funció principal dels quals és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi ZV.

Article 368. 29 Titularitat

1. El sòl qualificat com a zones verdes serà de titularitat pública.
2. Pel que fa al subsòl del sistema d'espais lliures es podrà destinar a ús exclusiu d'aparcament, de conformitat amb el punt 12 C. 2) del present article.

Article 368. 30 Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en aquestes Normes i en la legislació urbanística vigent.

Article 368. 31 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. La regulació respectarà el que defineix al Capítol VIII del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou
2. Atenent a la importància i centralitat dels espais públics d'aquesta modificació del POUM i en especial a als espais lliures, l'ordenació dels espais lliures s'adequarà al que es determina al plànol O.4. Proposta d'ordenació
3. Aquests espais s'ordenaran tenint en compte la seva posició:

L'espai amb front a la Torre Vella, podrà tenir un grau de pavimentació més elevat que garanteixi la plantació d'arbres i alhora, faciliti la seva utilització com a plaça.

La resta d'espais, s'hauran d'urbanitzar preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds s'utilitzarà de forma justificada en funció de la naturalesa pròpia del mateix ús de l'espai: plaça, bassa d'aigua etc...

4. Els carrers que actualment queden interromputs per l'antic traçat del Ferrocarril, ara restaran connectats amb l'Eix Cívic i caldrà estudiar els radis de curvatura i l'accés.

5. L'ample lliure de obstacles de l'Eix Cívic davant les noves edificacions amb façana accessible haurà de ser de 4 m, i la disposició d'elements en alçada (arbrat, il·luminació, marquesines..) ha de permetre maniobrar amb el camió-escala de bombers per accedir a les façanes. Aquesta amplada de 4m s'ha de localitzar en el nou eix arbrat ja sigui a la banda nord del tram o sud.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 368. 32 Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris es destina a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessàries en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població. En concret en la present modificació puntual el sistema d'equipaments comunitaris d'interès públic i social venen a complementar la necessària diversitat d'usos que ha d'integrar qualsevol actuació que defineixi una nova àrea de centralitat urbana sobre a ciutat.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 9.

3. En correspondència a l'ús previst en aquesta MPPOUM d'interès públic i social, els sòls qualificats d'equipament d'aquesta MPPOUM s'identifiquen amb la codi 9

Article 368. 33 Titularitat

1. El sòl qualificat com sistema d'equipaments, així com el sòl que hi estigui relacionat, serà de titularitat pública.

2. Pel que fa al subsòl del sistema d'equipaments comunitaris es podrà destinar a ús d'aparcament i de magatzem de conformitat pel que fa a la titularitat, amb el punt 12 C. 2) del present article.

Article 368. 34 Règim general

Pel que fa als usos permesos pels equipaments comunitaris serà d'aplicació la regulació del POUM vigent, admetent-se els usos de centre públic, socio-cultural, docent, esportiu, sanitari-assistencial, de desenvolupament econòmic i de recerca i tots aquells altres usos que si puguin implantar per a millorar els aspectes públics de l'àmbit ordenat.

També s'admet la combinació de dos o més usos d'aquests, sempre o quan, a més de ser compatibles amb l'ús residencial de l'edifici, siguin compatibles entre ells.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 368. 35 Definició i zonificació

1. El sòl amb aprofitament d'aquesta Modificació puntual del POUM es qualifica en zones, la regulació detallada de les quals, així com les condicions de parcel·lació, edificació i ús, venen definides als articles següents d'aquestes Normes.

2. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix les següents zones, en coherència amb la nomenclatura del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou:

- Zona de blocs aïllats segons volumetria específica. PAU 01. Eix Cívic. codi 11ec.
- Zona de blocs aïllats. PAU 02. Brumar- Cèsar. codi 11bc, sent indicativa l'ordenació que proposa la present MP.

3. Altrament dins les zones anteriors, codi 11ec, volumetria específica i 11bc, Zona de blocs aïllats. Espai central, i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la present modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11ec1. Destinada a habitatge protegit
- Subzona 11ec2. Destinada a habitatge protegit
- Subzona 11ec3. Destinada a habitatge protegit
- Subzona 11ec4. Destinada a habitatge protegit
- Subzona 11bc6. Destinada a habitatge lliure i protegit

Article 368. 36 Condicions i paràmetres generals de les zones

1. Per a la regulació de les condicions de l'edificació, aquesta modificació puntual del POUM es remet al tipus d'ordenació segons volumetria específica fixant les condicions segons preveu l'article 148 i següents del POUM.

2. La definició de la major part dels paràmetres i condicions de parcel·lació, edificació i ús es remeten a les definicions establertes en el mateix POUM excepte quan es regula específicament en aquesta modificació puntual.

3. Per tal de complementar les definicions, paràmetres i condicions previstes pel POUM, aquesta Modificació puntual del POUM introdueix alguns paràmetres no contemplats al mateix, o precisions en alguns dels paràmetres definits al mateix POUM:

- a) Unitat de zona (UZ): Correspon a la superfície compresa dins de cadascuna de les illes delimitades en la present Modificació puntual del POUM, sobre la que es poden situar els aprofitaments o drets resultants de les unitats de gestió

delimitades.

b) Edificabilitat de màxima (EM): Correspon al sostre permès per a cada unitat de zona, diferenciant el sostre destinat a usos residencials -especificant si es tracta de sostre destinat a habitatges protegits o lliures- i el sostre destinat a usos no residencials.

c) Nombre màxim d'habitatges (NMH): Correspon a les unitats d'habitatges que s'estableixen per cada unitat de zona, diferenciant el dels habitatges lliures, dels protegits, ja siguin en règim concertat, règim protegit genèric o protegit específic.

d) Perímetre regulador de planta (PRP): Correspon a la línia envoltant en planta, que es defineix gràficament per cada unitat de zona o illa, on es pot situar l'edificació. El perímetre regulador equival a l'ocupació màxima en cada unitat de zona

El perímetre regulador de la planta baixa i a les plantes pis, s'estableix als plànols d'ordenació d'aquesta modificació. En el cas de la planta baixa, en el polígon 1, es correspon amb el 100% de la qualificació del sòl. El perímetre regulador de les plantes pis, inclou el vol potencial que la MPPOUM admet en les diferents unitat de zona delimitades en la present MPPOUM.

El perímetre regulador de la planta baixa i de les plantes pis sempre es refereix a la unitat de zona.

Pel que fa al polígon 2, la planta soterrani així com la planta baixa i les plantes pis, hauran d'ubicar-se dins el gàlib definit als plànols d'ordenació. L'ordenació proposada per la present MP és indicativa, i precisarà la tramitació de la concreció de volums del Polígon. (Art. 45 DL 64/2014).

e) Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona.

Pel que fa al polígon 1, per cada unitat de zona, s'estableix concretament en els plànols d'ordenació l'àmbit edificable.

Pel que fa al polígon 2, s'estableix un nombre mínim d'unitat de volum amb la finalitat de garantir una diversitat de volumetries i evitar una certa uniformitat formal de tot el conjunt. Les unitats de volum mínimes pel polígon 2, s'estableix en 2 unitats. La separació mínima entra cada unitat de volum, inclòs voladissos serà de 8 m.

f) Localització relativa de l'edificació:

Correspon a la posició de l'edificació dins de la unitat de zona i es regula a través de l'alineació del carrer o sistema d'espais lliures o de la parcel·la. Aquesta alineació s'estableix en els plànols d'ordenació i serà obligatòria per les edificacions. Aquesta determinació comporta que l'edificació s'ha de situar dins la línia assenyalada en els plànol d'ordenació encara que non l'ocupi en la seva totalitat.

g) Espai lliure de parcel·la:

Exclusivament pel que fa al polígon 2:

Correspon a l'espai de parcel·la que aquesta modificació del POUM estableix que

no pot ser ocupat per la planta baixa o per les plantes pis, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació

També tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la, aquell espai no ocupat, en planta baixa o en plantes pis, per la concreció de l'ordenació volumètrica que es projecti.

L'espai lliure de parcel·la en planta baixa podrà utilitzar-se amb les finalitats següents:

1. Per a la ubicació dels accessos generals de l'edifici, ja siguin de vianants al vestíbul general, o de vehicles a l'aparcament comunitari excepte les illes que tinguin accés directe des de l'aparcament soterrat.
2. Com un espai comunitari al servei de la comunitat de propietaris o un espai privatiu al servei en el cas que s'adjudiqui individualment a alguna propietat privada com per exemple la de les activitats de la planta baixa o altres que no siguin de caràcter mancomunitat al servei de la comunitat de propietaris.
3. L'espai lliure de parcel·la, Polígon 2, podrà ser ocupat per la planta soterrani, respectant en qualsevol cas el límit d'edificació respecte el límit de parcel·la.

L'espai lliure de parcel·la que no tingui tanca i/o estigui obert al viari o espais lliures, tindrà un tractament i acabats en coherència la mateix espai públic al que complementa.

h) Les tanques de l'espai lliure de parcel·la, en el cas que siguin admeses, s'ajustaran al següent:

Les tanques de l'espai lliure de parcel·la, es regulen per la Normativa vigent del POUM.

i) Perfil regulador (PFR):

Correspon a la línia envoltant de les plantes pis definida en l'alçat o en les seccions, a les que s'haurà d'ajustar el projecte arquitectònic. El perfil regulador es defineix per a cada un dels fronts edificatoris, a partir de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima d'un front determinat en el seu punt d'aplicació.

El perfil regulador diferencia entre el perfil per la planta baixa i les plantes pis.

El perfil regulador s'entén sempre com a màxim, però no obligatori.

j) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima (ARM):

El nombre màxim de plantes es defineix gràficament en els plànols d'ordenació per a cada un dels fronts edificables i fa referència a la planta baixa i plantes pis.

La planta baixa tindrà una alçada lliure de 5 m.

Les plantes pis tindran una alçada entre terra i terra de 3,15 m.

L'alçada reguladora màxima de les edificacions s'estableix en funció del nombre màxim de plantes, que es reproduïx a continuació:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més 3 plantes pis	14,45 m
Planta baixa més 4 plantes pis	17,60 m
Planta baixa més 6 plantes pis	24,00 m

k) Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima:

Correspon al punt de la rasant de l'alineació de l'edificació sobre el que s'aplica l'alçada reguladora màxima (ARM) prevista al punt anterior, i serveix per definir el perfil regulador de cada illa o conjunt edificat.

L'alçada reguladora màxima es correspon amb la cara superior del darrer forjat de la última planta pis.

L'alçada reguladora màxima per a les unitats de zona s'amidarà des de la rasant de l'alineació del front edificat als punts d'aplicació fixats gràficament als plànols d'ordenació per a cada tram de façana o conjunt edificat d'acord amb les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

l) Cota de la planta baixa.

La cota de la planta baixa es situarà en coherència amb la cota del carrer al que fa front, situant el paviment entre 0,30 m per damunt o 0,30 m per sota de la rasant de vial, en els punts de major i menor cota, respectivament.

m) Alçades lliures mínimes.

Aquesta Modificació puntual del POUM fixa les següents alçades lliures mínimes per als diferents tipus d'ús i planta:

- 2,50 metres per a l'ús d'habitatge.
- 5,00 metres pels usos permesos en planta baixa establerts pel punt k del present article 368.36.

n) Cossos i elements sortints.

Aquesta Modificació puntual del POUM es remet a les definicions i condicions establertes als articles corresponents del POUM. Tots els vols admesos en la present MPPOUM es grafien en els plànols d'ordenació per a cada unitat de zona o illa. La dimensió màxima serà la que s'assenyala en els plànols d'ordenació i es situaran a una alçada lliure no inferior a 5,00 m respecte la rasant del carrer o espai lliure de parcel·la. Els cossos sortints no computen als efectes d'edificabilitat i queda expressament prohibit el seu tancament.

o) Entrades d'aparcament.

Les entrades als aparcaments en la planta soterrani s'efectuarà des de l'espai públic en els punts definits en el Projecte d'Urbanització, pel que fa a les edificacions del polígon d'actuació PAUS-01 Eix Cívic, claus Subzona,11ec1, 11

ec2, 11ec3 i 11ec4. Pel que fa a la clau subzona 11cb6 del Polígon d'actuació PAUS-02, s'efectuarà per on determini el corresponent projecte que concreti la volumetria del polígon.

p) Cobertes.

Per damunt l'ARM de la darrera planta pis es permet:

- La coberta terminal de l'edifici que serà plana.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 60 cm.
- Les baranes de les façanes anterior i posterior i, si s'escau, del patis interiors i de separació entre terrats amb una alçada màxima de 2,00 m, amb un màxim de 1,40 m massís i la resta calat
- Els badalots d'accés als terrats amb una alçada màxima de 4,2 m per a qualsevol element que el composi.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, sense més limitació d'alçada que la que imposi la seva funcionalitat.
- L'ús de la coberta serà privatiu o comunitari i sobre la mateixa es podrà ubicar piscines, si s'escau.
- Pel que fa a la subzona 11ec4, en el cas de fer una coberta mirador, es permetran la instal·lació dels elements necessaris que permetin l'ús públic de la mateixa.

4. Al respecte de les condicions d'ús, s'admeten:

Planta Baixa

S'admetran els usos: comercial, socio-cultural, oficines, bar, restauració, esportiu, docent, sanitari-assistencial, de desenvolupament econòmic i de recerca.

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Pel que fa als usos comercials estaran subjectes a l'art 355 del POUM.

La superfície dels locals no serà inferior a 40 m² útils

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials, si bé s'hi podran ubicar els espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements no computaran com a sostre residencial.

Els usos comercials en qualsevol dels seus formats que poguessin donar-se per raó de la superfície comercial prevista en alguna de les zones d'aquesta Modificació puntual del POUM, estaran subjectes a la legislació sectorial vigent al moment d'atorgament de la corresponent llicència de l'activitat.

Plantes pis

L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar

Planta soterrani

Els usos en la planta soterrani resten restringits als d'aparcament, de conformitat

amb el punt 12 C. 2) del present article.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS

Article 368. 37 Zona de blocs aïllats. codi 11ec i 11bc

1. Comprèn els sòls regulats per la volumetria específica definida per aquestes normes per a cada unitat de zona o illa, amb el grau de flexibilitat suficient que possibiliti el desenvolupament del projecte arquitectònic en diferents opcions o alternatives. L'ús dominant d'aquesta zona és el d'habitatge plurifamiliar amb activitat comercial, econòmica o de serveis a les plantes baixes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 11ec. Cada unitat de zona s'identifica amb un codi numèric diferent que es correspon amb les diferents illes en les que es reparteix l'aprofitament de la MPPOUM.

2. Tipus d'ordenació: bloc aïllat segons volumetria específica per la zona 11ec i zona de bloc aïllat, per la zona 11bc.

3. Condicions de parcel·lació i edificació de la zona 11ec i 11bc:

Paràmetre

Condicions particulars

Parcel·la mínima	Serà la unitat de zona	
Edificabilitats màximes de cada unitat de zona (EM) i nombre màxim d'unitats d'habitatge de cada unitat de zona (NMH)	EC 1	
	Superfície qualificació	400 m²
	Edificabilitat màxima	2.416 m²
	Edificabilitat hbtg protegit	2.016 m²
	Edificabilitat no residencial	400 m²
	Unitats màximes habitatge protegit	20 ut (*)
	EC 2	
	Superfície qualificació	480 m²
	Edificabilitat màxima	2.976 m²
	Edificabilitat hbtg protegit	2.496 m²
	Edificabilitat no residencial	480 m²
	Unitats màximes habitatge protegit	24 ut (*)
	EC 3	
	Superfície qualificació	640 m²
	Edificabilitat màxima	3.904 m²
	Edificabilitat hbtg protegit	3.264 m²
	Edificabilitat no residencial	640 m²
	Unitats màximes habitatge protegit	32 ut (*)
	EC 4	
	Superfície qualificació	350 m²
	Edificabilitat màxima	3.266 m²
	Edificabilitat hbtg protegit	2.916 m²

CVE-DOGC-A-26167111-2026

	Edificabilitat no residencial	350 m²
	Unitats màximes habitatge protegit	24 ut (*)
L'ordenació proposada per la present MP és indicativa, i precisarà la tramitació de la concreció de volums del Polígon. (Art. 45 DL 64/2014)	BC 6	
	Superfície qualificació	2.698 m²
	Edificabilitat màxima	6.404 m²
	Edificabilitat màxima residencial	4.492 m²
	Edificabilitat màx hbtg lliure	2.695 m²
	Edificabilitat hbtg protegit règ genèric	1.797 m²
	Edificabilitat no residencial	1.912 m²
	Unitats màximes d'habitatges	44 ut
	Unitats màximes d'habitatge lliure	27 ut
	Unitats màx hbtg protegit règ genèric	17 ut
d) Perímetre regulador de l'edificació	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació per la planta baixa i plantes pis. Al polígon 2, s'estableix un gàlib als plànols d'ordenació.	
e) Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona	EC1: 1 unitats de volum EC2: 1 unitats de volum EC3: 1 unitats de volum EC4: 1 unitats de volum BC6: 2 unitats de volum	
f) Qualitat i diversitat de l'arquitectura	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 368.36 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
g) Localització relativa de l'edificació	L'alineació s'estableix gràficament als plànols d'ordenació per les diferents unitats de zona.	
h) Espai lliure de parcel·la	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació.	
i) Tanques	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
j) Perfil regulador	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació.	
k) Nombre màxim de plantes i Alçada Reguladora Màxima	S'estableixen gràficament als plànols d'ordenació per cada unitat de volum i segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
l) Punt d'aplicació de l'ARM	S'estableixen gràficament als plànols d'ordenació i segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
m) Cota de la planta baixa	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
n) Alçades lliures mínimes	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
o) Cossos i elements sortints	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM i d'acord amb el que es determina als plànols d'ordenació.	
p) Espais intermedis amb l'exterior	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
q) Entrades d'aparcament	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM i d'acord amb el que es determina als plànols d'ordenació.	
r) Cobertes	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	

(*) En cas de promocions d'habitatges d'HPO destinats a lloguer o altres formes de cessió d'ús, es podrà incrementar el número màxim d'habitatges en un 30% dins de cada una de les subzones 11ec1, 11ec2, 11ec3,i 11ec4, respectant les superfícies mínimes previstes a l'art.57 del POUM

4. Condicions d'ús de la zona de volumetria específica 11ec, Espai central d'acord amb l'article 38.4 de les NNUU.

La forma i profunditat de l'espai no residencial, serà lliure, havent-se de situar dins del perímetre regulador de la planta baixa. Sobre aquest espai, es permeten situar els accessos i serveis comuns dels habitatges situats en les plantes superiors.

Pel que fa referència a la regulació d'usos d'equipament s'estarà al que s'estableix a l'article 34 d'aquestes normes

5. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de Blocs aïllats segons volumetria específica.

Les reserves de places d'aparcament s'ajustaran al següent:

- En els sostre destinat a habitatge:
 - Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament de cotxe per habitatge.
 - En els sostre destinat a usos diferents de l'habitatge, donades les seves dimensions no es fa necessari reserva de places d'aparcament, excepte quan per la legislació sectorial la reserva sigui requerida.

Art 369 Fitxes normativa

Article 369.1 Unitat de zona. Subzona 11ec1

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'Eix Cívic, a l'oest del Carrer Guillem de Claramunt, inclòs al Polígon d'actuació PAUS-01. Eix cívic.

Condicions de parcel·la

La superfície és de 400 m2.

Condicions de l'edificació

La tipologia en bloc aïllat amb ordenació volumètrica específica.

Unitats de volum: 1 unitat

L'edificabilitat màxima 2.416 m2.

Sostre residencial, situat en plantes pis, 2.016m2 destinat a habitatge protegit.

Sostre no residencial, situat en planta baixa 400m2. Aquest sostre inclou la superfície d'espais destinats als accessos comunitaris als habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per la unitat de zona 20 habitatges en qualificació genèrica i 26 en cas d'habitatge en règim de lloguer.

Ocupació en planta baixa 100% de la superfície de la parcel·la havent-se de situar dins el perímetre regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

El perímetre regulador de les plantes pis inclou els cossos sortints tal com s'estableix gràficament als plànols d'ordenació, essent de 2m a façana nord i 2 m2 a façana est.

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4P

L'alçada màxima de l'edificació 17,60 m, dins el perfil regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

La superfície dels locals comercials no serà inferior a 40 m2 útils.

La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge

Els cossos sortints podran volar per damunt del sòl públic. (ZV i vialitat). Per la resta de condicions serà d'aplicació l'art. 52 del POUM.

Condicions d'ús

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

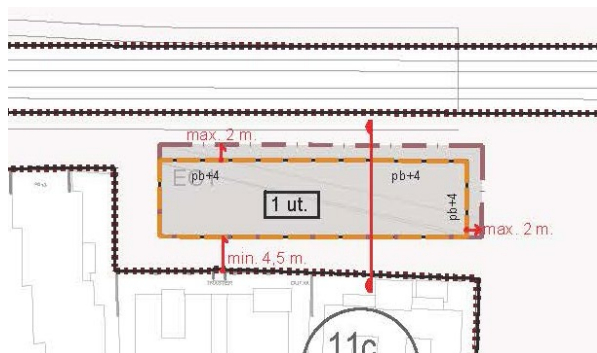
Ús principal	Localització
Habitatge protegit	Plantes pis
Usos complementaris	Localització
Comerç	Planta baixa
Sòcio-cultural	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Esportiu	Planta baixa
Docent	Planta baixa
Sanitari-assistencial	Planta baixa
Aparcament	Soterrani

Observacions

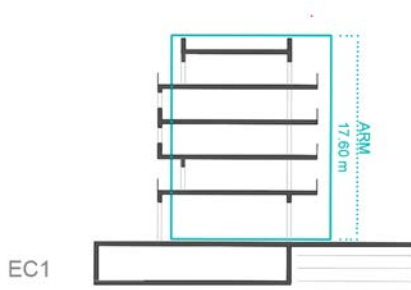
El sub-sòl de la subzona 11ec1 destinada a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament.

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Ordenació gràfica



Perímetre regulador



Perfil regulador

Article .369.2. Unitat de zona. Subzona 11ec2

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'Eix Cívic, entre carrer Guillem de Claramunt i carrer Muntanya, inclòs al Polígon d'actuació PAUS-01. Eix cívic.

Condicions de parcel·la

La superfície és de 480 m².

Condicions de l'edificació

La tipologia en bloc aïllat amb ordenació volumètrica específica.

Unitats de volum: 1 unitat

L'edificabilitat màxima 2.976 m².

Sostre residencial, situat en plantes pis 2.496m² destinat a habitatge protegit.

Sostre no residencial, situat en planta baixa 480m². Aquest sostre inclou la superfície d'espais destinats als accessos comunitaris als habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per la unitat de zona 24 habitatges en qualificació genèrica i 31 en cas d'habitatge en règim de lloguer.

Ocupació en planta baixa 100% de la superfície de la parcel·la havent-se de situar

dins el perímetre regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

El perímetre regulador de les plantes pis inclou els cossos sortints tal com s'estableix gràficament als plànols d'ordenació, essent de 2m a façana nord, 2m a façana est, i 2m a façana oest.

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4P

L'alçada màxima de l'edificació 17,60 m, dins el perfil regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

La superfície dels locals comercials no serà inferior a 40 m² útils.

La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge

Els cossos sortints podran volar per damunt del sòl públic. (ZV i vialitat). Per la resta de condicions serà d'aplicació l'art. 52 del POUM.

Condicions d'ús

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

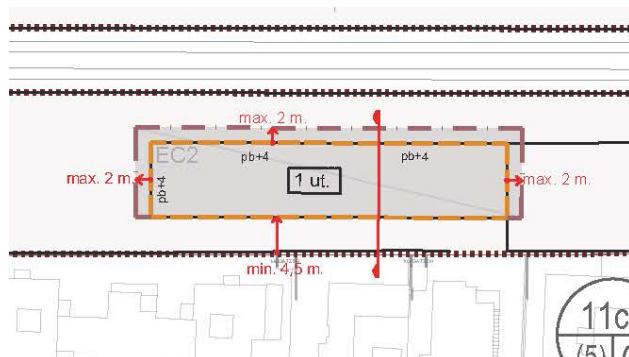
Ús principal	Localització
Habitatge protegit	Plantes pis
Usos complementaris	Localització
Comerç	Planta baixa
Sòcio-cultural	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Esportiu	Planta baixa
Docent	Planta baixa
Sanitari-assistencial	Planta baixa
Aparcament	Soterrani

Observacions

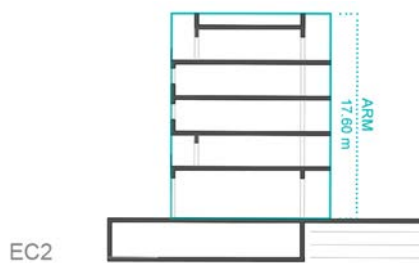
El sub-sòl de la subzona 11ec2 destinada a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Ordenació gràfica



Perímetre regulador



Perfil regulador

Article .369.3. Unitat de zona. Subzona 11ec3

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'Eix Cívic, entre carrer Muntanya i carrer de Tauste, inclòs al Polígon d'actuació PAUS-01. Eix cívic.

Condicions de parcel·la

La superfície és de 640 m².

Condicions de l'edificació

La tipologia en bloc aïllat amb ordenació volumètrica específica.

Unitats de volum: 1 unitat

L'edificabilitat màxima 3.904m².

Sostre residencial, situat en plantes pis 3.264m² destinat a habitatge protegit.

Sostre no residencial, situat en planta baixa 640m². Aquest sostre inclou la superfície d'espais destinats als accessos comunitaris als habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per la unitat de zona 32 habitatges en qualificació genèrica i 42 en cas d'habitatge en règim de lloguer.

Ocupació en planta baixa 100% de la superfície de la parcel·la havent-se de situar

dins el perímetre regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

El perímetre regulador de les plantes pis inclou els cossos sortints tal com s'estableix gràficament als plànols d'ordenació, essent de 2m a façana nord, 2m a façana est i 2 a façana oest.

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4P

L'alçada màxima de l'edificació 17,60 m, dins el perfil regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

La superfície dels locals comercials no serà inferior a 40 m² útils.

La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge

Els cossos sortints podran volar per damunt del sòl públic. (ZV i vialitat). Per la resta de condicions serà d'aplicació l'art. 52 del POUM.

Condicions d'ús

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

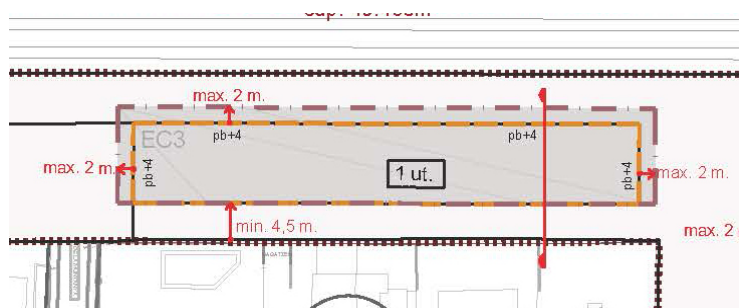
Ús principal	Localització
Habitatge protegit	Plantes pis
Usos complementaris	Localització
Comerç	Planta baixa
Sòcio-cultural	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Esportiu	Planta baixa
Docent	Planta baixa
Sanitari-assistencial	Planta baixa
Aparcament	Soterrani

Observacions

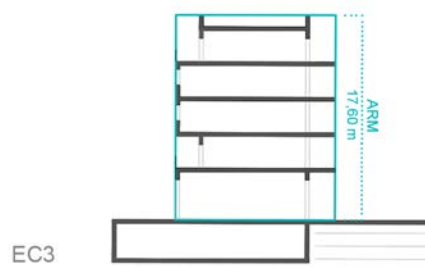
El sub-sòl de la subzona 11ec3 destinada a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Ordenació gràfica



Perímetre regulador



Perfil regulador

Article.369.4. Unitat de zona. Subzona 11ec4

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat a l'Eix Cívic, entre carrer Tauste i l'espai d'equipament comunitari, inclòs al Polígon d'actuació PAUS-01. Eix cívic.

Condicions de parcel·la

La superfície és de 350 m².

Condicions de l'edificació

La tipologia en bloc aïllat amb ordenació volumètrica específica.

Unitats de volum: 1 unitat

L'edificabilitat màxima 3.266m².

Sostre residencial, situat en plantes pis 2.916m² destinat a habitatge protegit.

Sostre no residencial, situat en planta baixa 350m². Aquest sostre inclou la superfície d'espais destinats als accessos comunitaris als habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per la unitat de zona 24 habitatges en qualificació genèrica i 31 en cas d'habitatge en règim de lloguer.

Ocupació en planta baixa 100% de la superfície de la parcel·la havent-se de situar dins el perímetre regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

El perímetre regulador de les plantes pis inclou els cossos sortints tal com s'estableix

gràficament als plànols d'ordenació, essent de 2m a façana nord, 2m a façana est, i 2 a façana oest.

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 7, corresponent a PB+6P

L'alçada màxima de l'edificació 24m, dins el perfil regulador que s'estableix gràficament als plànols d'ordenació.

La superfície dels locals comercials no serà inferior a 40 m2 útils.

La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge

Els cossos sortints podran volar per damunt del sòl públic. (ZV i vialitat). Per la resta de condicions serà d'aplicació l'art. 52 del POUM.

Condicions d'ús

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

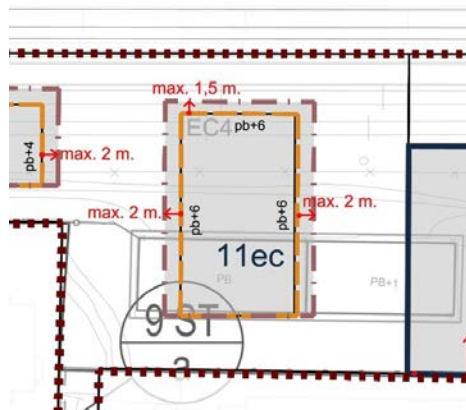
Ús principal	Localització
Habitatge protegit	Plantes pis
Usos complementaris	Localització
Comerç	Planta baixa
Sòcio-cultural	Planta baixa
Oficines	Planta baixa
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Esportiu	Planta baixa
Docent	Planta baixa
Sanitari-assistencial	Planta baixa
Aparcament en domini públic municipal	Soterrani

Observacions

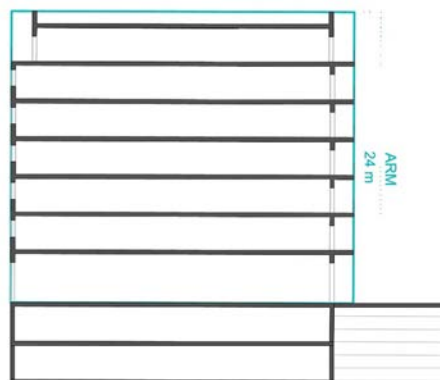
El sub-sòl de la subzona 11ec4 destinada a HPO, serà domini públic municipal, amb l'ús exclusiu d'aparcament

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Ordenació gràfica



Perímetre regulador



Perfil regulador

EC4

Article .369.5. Unitat de zona. Subzona 11bc6

Correspon a l'ordenació del terreny del PAU 02, situat al Passatge Brumar i carrer del César.

Condicions de parcel·la

La superfície és de 2.698 m².

La parcel·la mínima serà la Unitat de Zona.

Condicions de l'edificació

La tipologia en bloc aïllat.

Unitats de volum: 2 unitats mínim

L'edificabilitat màxima 6.404 m².

Sostre residencial, situat en plantes pis 4.492 m². Destinat a habitatge protegit de qualificació genèrica 1.797 m², i destinat a habitatge lliure 2.695 m².

Sostre no residencial, situat en planta baixa 1.912 m².

El nombre màxim d'habitatges per la unitat de zona 44 habitatges, 17 habitatge

protegit en qualificació genèrica i 27 habitatge lliure.

La planta soterrani així com la planta baixa i les plantes pis, hauran d'ubicar-se dins el gàlib definit als plànols d'ordenació

El perímetre regulador que estableix la documentació gràfica de la present mp és indicativa i podrà ser objecte d'alteració sempre que es presenti una ordenació volumètrica referida al conjunt del polígon.

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB +3P i de 5, corresponent a PB+4P

L'alçada màxima de l'edificació 17,60 m

La superfície dels locals comercials no serà inferior a 40 m2 útils.

La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge

Els cossos sortints podran volar per damunt del sòl públic. (ZV i vialitat). Per la resta de condicions serà d'aplicació l'art. 52 del POUM.

L'espai lliure de parcel·la podrà ser ocupat per la planta soterrani, respectant en qualsevol cas el límit d'edificació respecte el límit de parcel·la.

Condicions d'ús

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

Ús principal	Localització
Habitatge lliure i protegit	Plantes pis
Usos complementaris	Localització
Comerç	Planta baixa
Sòcio-cultural	Planta baixa i plantes pis
Oficines	Planta baixa i plantes pis
Bar	Planta baixa
Restauració	Planta baixa
Esportiu	Planta baixa
Docent	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Aparcament	Planta baixa i soterrani

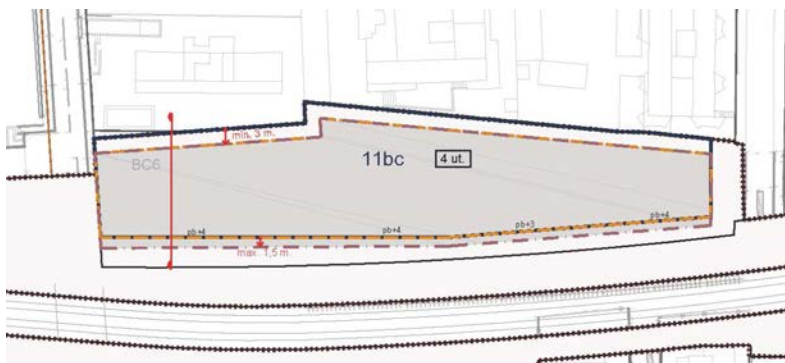
Observacions

L'ordenació proposada per la present MP és indicativa, i precisarà la tramitació de la concreció de volums del Polígon. (Art. 45 DL 64/2014)

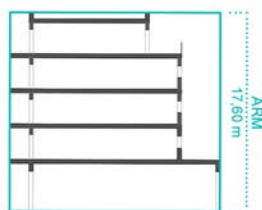
El projecte de reparcel·lació concretarà la localització de l'habitatge protegit

Queden expressament prohibides les activitats musicals.

Ordenació gràfica



Perímetre regulador



Perfil regulador

