

EDICTE

de 25 d'abril de 2006, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referents al municipi de Vila-seca i Salou.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 2 de febrer de 2006 i de 23 de març de 2006, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2005/020920/T

Pla parcial urbanístic del sector 2 del Centre recreatiu i turístic, als termes municipals de Vila-seca i Salou

Acord de 23 de març de 2006

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla parcial urbanístic del sector 2 del Centre recreatiu i Turístic, de Vila-seca, tramès pel Consorci del Centre Recreatiu i Turístic en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 2 de febrer de 2006 amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

1.1 S'incorporen al redactat de l'article 74 de la normativa les prescripcions següents:

1.1.1 En cas que el desguàs del col·lector F pugui suposar inundació i afecció a tercers degut al deficient desguàs a mar del canal, el promotor haurà de plantejar l'arranjament d'aquest barranc, o bé la consideració d'una bassa de laminació que faci innecessari aquest abocament de pluvials al canal.

1.1.2 El promotor s'ha de comprometre a instal·lar dipòsits de retenció de pluvials al final del col·lector de pluvials abans dels abocaments al mar o al canal. Dipòsits que s'han de connectar a la xarxa de sanejament.

1.2 S'esmena l'errada material existent al redactat de l'anotació del Capítol VIII de la pàgina 65 de la normativa en el sentit de substituir la paraula "parcel·la" per "unitat edificatòria".

—2 Recordar al Consorci del Centre Recreatiu i Turístic i al promotor que l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva resta condicionada a la constitució de la garantia corresponent al 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

—3 Recordar, també, que la publicació d'aquest acord, del d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* resta supeditada a la presentació per part del Consorci del Centre Recreatiu i Turístic de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia esmentada.

—4 Comunicar-ho al Consorci del Centre Recreatiu i Turístic, a Port Aventura, a l'Ajuntament de Vila-seca i si s'escau, als al·legants.

Acord de 2 de febrer de 2006

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic del sector 2 del Centre recreatiu i Turístic, de Vila-seca, promogut per Port Aventura, SA i tramès pel Consorci del Centre Recreatiu i Turístic, suspent-ne l'executivitat i publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Caldrà que el document s'adeqüi a les modificacions puntuals de planejament dels municipis de Vila-seca i Salou.

1.2 Pel que fa a la documentació:

1.2.1 Caldrà aportar la documentació de l'aprovació inicial i esmenar les diligències de la tramesa.

1.2.2 Caldrà que el capítol de compromisos estigui degudament signat pel promotor.

1.3 Pel que fa a l'ordenació:

Caldrà introduir a les fitxes de condicions edificatòries de les parcel·les I, II, IX, X, XI i XII la condició obligatòria següent: "El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents de l'entorn."

1.4 Pel que fa a la normativa:

Caldrà establir el caràcter vinculant de les xifres que apareixen en els quadres dels articles 109 al 133, no admetent-se la dualitat que es produeix en alguns casos entre sostre mínim i màxim, cal que les dades de sostre siguin els màxims absoluts admesos. Els paràmetres donats en aquests quadres seran vinculants en l'ordenació de cada una de les parcel·les.

1.5 Pel que fa als informes:

1.5.1 Caldrà incorporar a la normativa la prescripció de l'informe del Departament de Cultura pel que fa a la possibilitat de que les estructures edificades proposades no puguin sobreposar-se a les restes arqueològiques.

1.5.2 Caldrà incorporar a la normativa i al capítol de compromisos les mesures de l'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil pel que fa a l'accessibilitat de les parcel·les privades per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de persones, i a la xarxa d'hidrants.

1.5.3 Per tal de donar compliment a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, caldrà incorporar al capítol de compromisos i a la normativa les prescripcions següents:

Abans d'iniciar el reg d'aquest nou desenvolupament, s'haurà d'acreditar la disponibilitat de concessió amb dotació suficient.

En cas que el desguàs del col·lector F pugui suposar inundació i afecció a tercers degut al deficient desguàs a mar del canal, el promotor haurà de plantejar l'arranjament d'aquest barranc, o bé la consideració d'una bassa de laminació que faci innecessari aquest abocament de pluvials al canal.

El promotor s'ha de comprometre a instal·lar dipòsits de retenció de pluvials al final del col·lector de pluvials abans dels abocaments al

mar o al canal. Dipòsits que s'han de connectar a la xarxa de sanejament.

1.5.4 Caldrà donar compliment a l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge en els punts següents:

S'incorporaran al text normatiu les propostes de l'Estudi d'Impacte Ambiental que forma part de la documentació del Pla parcial a tràmit en els termes que aquest Estudi determina.

1.6 Caldrà esmenar les errades materials següents:

1.6.1 No es correspon el nombre de parcel·les del plànol O.2.1 de zonificació, amb els esquemes i quadres d'ordenació indicativa i condicions d'edificació O.2.3.1, pel que fa a les parcel·les XXV i XXVI.

1.6.2 Caldrà que els m² de sostre estiguin expressats com m²st i no com actualment en m²t.

1.6.3 A l'article 66.3 hi ha una referència a l'article 8 de la mateixa normativa, però el redactat d'aquest no es correspon amb el Pla parcial urbanístic del sector 2 del Centre recreatiu i turístic exposat.

1.6.4 A l'article 102 diu que l'edificabilitat neta màxima és la definida als articles del 109 al 135, quan aquest últim hauria de ser el 133.

1.6.5 Caldrà esmenar l'errònia descripció de les unitats edificatòries com a parcel·les, detectades en els articles 37.1 i 84 i de l'anotació del capítol VIII.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, desenvolupat per l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

—3 Supeditar també la publicació d'aquest acord a la presentació davant el Consorci del Centre Recreatiu i Turístic, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total del cost de l'obra urbanitzadora, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

—4 Comunicar-ho al Consorci Recreatiu i Turístic i a Port Aventura SA.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El

recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1, Casa Gasset.

Tarragona, 25 d'abril de 2006

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

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla parcial urbanístic del sector 2 del Centre recreatiu i turístic de Vila-seca i Salou

NORMES URBANÍSTIQUES DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 2 DEL CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC DE VILA-SECA I SALOU.

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT, I VIGÈNCIA DEL PLA PARCIAL

Article 1. Àmbit territorial i objecte del present Pla Parcial Urbanístic

El present Pla Parcial Urbanístic constitueix l'instrument d'ordenació del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) en l'àmbit del Subsector 2 del Centre Recreatiu i Turístic (CRT), en els municipis de Vila-seca i Salou, d'acord amb la Modificació Puntual de Planejament en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic que es tramita conjuntament amb el present Pla Parcial Urbanístic.

Article 2. Àmbit territorial i objecte del Pla Parcial Urbanístic

Aquest Pla Parcial Urbanístic és el resultat del desenvolupament del Planejament Urbanístic General, i més concretament de la Modificació Puntual de Planejament Urbanístic que es tramita conjuntament, en l'àmbit de 247,70 ha de Sòl Urbanitzable Delimitat del Centre Recreatiu i Turístic.

Article 3. Marc legal

1. Aquest Pla Parcial Urbanístic està redactat d'acord amb la legislació següent:

- Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que refoi les Lleis 2/2002, de 14 de març, i 10/2004, de 24 de desembre (en endavant denominat "Llei d'Urbanisme").
- Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
- Llei 2/1989, de 16 de febrer, per la qual es regulen els Centres Recreatius Turístics.
- Decret 26/1989, de 24 de febrer, pel qual es convoca concurs públic per a la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic.
- Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic a Vila-seca i Salou.

La resta de legislació d'aplicació en l'àmbit urbanístic i sectorial.

2. Qualsevol referència a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos i els seus desenvolupaments.

3. El present Pla Parcial Urbanístic, és públic, executiu i obligatori. La seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, la legislació urbanística vigent.

Article 4. Contingut. Documentació del Pla Parcial i interpretació

1. Aquest Pla Parcial Urbanístic conté la documentació que defineix la Llei d'Urbanisme en el seu article 66, integrada en la següent relació de documents:

DOCUMENT 0:	INTRODUCCIÓ AL TEXT DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL PLA PARCIAL
DOCUMENT 1:	MEMÒRIA D'INFORMACIÓ
DOCUMENT 2:	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
DOCUMENT 3:	PLA D'ETAPES
DOCUMENT 4:	NORMES URBANÍSTIQUES
DOCUMENT 5:	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
DOCUMENT 6:	MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

ANNEXES

ANNEX 1:	ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL
ANNEX 2:	ESTUDI DE MOBILITAT
ANNEX 3:	ESTUDI GEOTÈCNIC
ANNEX 4:	INFORME ARQUEOLÒGIC
ANNEX 5:	AVANTPROJECTE DEL CORREDOR D'ACTIVITATS
ANNEX 6:	INFORME DELS ORGANISMES AFECTATS
ANNEX 7:	COMPROMISOS ESPECÍFICS DEL PROMOTOR

PLANOLS D'INFORMACIÓ

I.1	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
I.2	TOPOGRAFIA, ÀMBIT DEL C.R.T., USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS. RESTES ARQUEOLÒGIQUES
I.3	VEGETACIÓ EXISTENT
I.4	SERVEIS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
I.5	AFECCIONS DE LES LEGISLACIONS SECTORIALS. CARRETERES, FERROCARRILS, COSTES
I.6	ESTUDI INFORMATIU DE LA CONNEXIÓ FERROVIÀRIA. CORREDOR MEDITERRANI-LA V. MADRID-BARCELONA-FRONTERA FRANCESA.
I.7	OPCIONS A I B PLANEJAMENT VIGENT. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

PLANOLS D'ORDENACIÓ

O.1	MASTER PLAN. (PLÀNOL NO VINCULANT)
O.2.1	ZONIFICACIÓ. SISTEMES I PARCEL·LES
O.2.2	CESSIONS ALS AJUNTAMENTS DE VILA-SECA I SALOU
O.2.3.1	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT LA PLATJA
O.2.3.2	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT GOLF CENTRE
O.2.3.3	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT LA CADENETA
O.2.3.4	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ
O.2.3.5	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT SÈQUIA
O.2.3.6	ORDENACIÓ INDICATIVA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT PARC
O.3.1	XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES. DESCRIPCIÓ I ORDENACIÓ GENERAL EN PLANTA
O.3.2.1	XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS.
O.3.2.2	ALINEACIONS I RASANTS EN PLANTA XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS.
O.3.2.3	PERFILS LONGITUDINALS XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS.
O.3.2.4	PERFILS LONGITUDINALS XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS.
O.3.2.5	SECCIONS TIPUS I DETALLS XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS.
O.3.2.6	SECCIONS TIPUS I DETALLS XARXA VIÀRIA. CARRER TORREMOLINOS. PLANTA DE PAVIMENTACIÓ. SENYALITZACIÓ I MOBILIARI URBÀ
O.3.3.1	XARXA VIÀRIA. CARRER REPLANELLS.
O.3.3.2	ALINEACIONS I RASANTS EN PLANTA XARXA VIÀRIA. CARRER REPLANELLS.
O.3.3.3	PERFILS LONGITUDINALS XARXA VIÀRIA. CARRER REPLANELLS.
O.3.3.4	PERFILS LONGITUDINALS XARXA VIÀRIA. CARRER REPLANELLS.
O.3.3.5	SECCIONS TIPUS I DETALLS XARXA VIÀRIA. CARRER REPLANELLS. PLANTA DE PAVIMENTACIÓ. SENYALITZACIÓ I MOBILIARI URBÀ

O.3.4.1	XARXA VIÀRIA, PASSEIG MARÍTIM.	S.7	XARXA DE TELEFONIA. ESQUEMA EN PLANTA
O.3.4.2	PAVIMENTACIÓ I JARDINERIA	S.8	XARXA DE GAS. ESQUEMA EN PLANTA I DETALLS
O.3.4.3	XARXA VIÀRIA, PASSEIG MARÍTIM.		
O.3.4.4	SECCIONS GENERALS		
O.3.4.5	SECCIONS GENERALS		
O.3.4.6	XARXA VIÀRIA, PASSEIG MARÍTIM.		
O.3.4.7	ALINEACIONS I RASANTS EN PLANTA		
O.3.4.8	XARXA VIÀRIA, PASSEIG MARÍTIM.		
O.3.4.9	PERFELS LONGITUDINALS		
O.3.5.1	XARXA VIÀRIA. VIAL NORD, EIX 5. ALINEACIONS I RASANTS EN PLANTA		
O.3.5.2	XARXA VIÀRIA. PERFELS LONGITUDINALS. VIAL NORD. EIX 5.		
O.3.5.3	XARXA VIÀRIA. CORREDOR D'ACTIVITATS, VIAL CADENETA, VIAL CAMÍ DEL RACÓ, EIXOS 2, 3, 4 I 7. ALINEACIONS I RASANTS EN PLANTA.		
O.3.5.4	XARXA VIÀRIA. PERFELS LONGITUDINALS. CORREDOR D'ACTIVITATS, EIXOS 2 I 6.		
O.3.5.5	XARXA VIÀRIA. PERFELS LONGITUDINALS. VIAL CAMÍ DEL RACÓ, VIAL CADENETA, EIXOS 3 I 4.		
O.3.5.6	XARXA VIÀRIA. SECCIONS TIPUS DE LA VIALITAT.		
O.3.6.1	ORDENACIÓ DE LES ZONES VERDES		
O.3.6.2	ZONA VERDA CARRER REPLANELLS		
O.3.6.3	ORDENACIÓ DE LES ZONES VERDES.		
O.3.6.4	ZONA VERDA CARRER TORREMOLINOS		
O.3.6.5	ORDENACIÓ DE LES ZONES VERDES.		
O.3.6.6	ZONA VERDA CARRETERA DE LA PINEDA		
O.3.6.7	ORDENACIÓ DE LES ZONES VERDES.		
O.3.6.8	ZONA VERDA PARALEL·LA A CTRA. C-31 B		
PLÀNOLS DE SERVEIS			
S.1	XARXA D'EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS. ESQUEMA EN PLANTA		
S.2	XARXA D'EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS. ESQUEMA EN PLANTA		
S.3	XARXA D'AIGUA POTABLE. ESQUEMA EN PLANTA		
S.4	XARXA DE REG. ESQUEMA EN PLANTA		
S.5	XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA. MITJA I BAIXA TENSIÓ. ESQUEMA EN PLANTA I DETALLS		
S.6.1	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.		
S.6.2	ESQUEMA EN PLANTA. CARRER TORREMOLINOS		
S.6.3	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.		
S.6.4	ESQUEMA EN PLANTA. CARRER REPLANELLS		
S.6.5	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.		
S.6.6	ESQUEMA EN PLANTA. PASSEIG MARÍTIM		

2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació i de serveis, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Sòl Urbanitzable Delimitat de l'àmbit del CRT que desenvolupen, i prevalen sobre els restants documents del Pla Parcial Urbanístic. En allò no previst per les presents Normes Urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla Parcial Urbanístic s'interpretaran sempre atenint al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics. En qualsevol cas, s'estarà al que disposa l'article 10 de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Vigència

Aquest Pla Parcial Urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida.

Article 6. Modificació i revisió del Pla Parcial Urbanístic

1. L'alteració del contingut del Pla Parcial Urbanístic es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla Parcial Urbanístic. L'abast de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic haurà de ser coherent amb el que es preveu a l'article 94 de la Llei d'Urbanisme.

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

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 7. Iniciativa

La iniciativa del desenvolupament d'aquest Pla Parcial Urbanístic correspon a PORT AVENTURA, S.A., propietària dels terrenys inclosos dins de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic (CRT) amb la classificació de Sòl Urbanitzable Delimitat, segons es defineix en la Modificació Puntual de Planejament Urbanístic, que es tramita paral·lelament al present Pla Parcial Urbanístic.

Complementaris serà: una memòria descriptiva de les característiques de l'obra, plànol de situació referenciat, plànols de projecte i de detall, plec de prescripcions tècniques, amidaments, quadre de preus i pressupost.

Les obres d'urbanització definides en els Projectes d'Urbanització complementaris, seran aprovades per l'Ajuntament, sense el tràmit d'informació pública, llevat dels casos d'ocupació temporal o altres previstos per la legislació d'ocupació forçosa.

Tant el present Pla Parcial com els corresponents Projectes d'Urbanització Complementaris, justificaran el compliment de la normativa legal vigent en matèria de supressió de barreres urbanístiques en els espais d'ús i domini públic.

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 11. Sistema d'actuació

Per a l'execució d'aquest Pla Parcial Urbanístic del Subsector 2 del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, s'adoptarà el sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica.

Atès que la propietat dels terrenys objecte del present Pla Parcial Urbanístic correspon a un únic propietari, no serà necessària la constitució de la Junta de Compensació.

Article 12. Divisió poligonal

L'àmbit total del Sòl Urbanitzable Delimitat en l'àmbit del Subsector 2, segons es determina en la Modificació Puntual de Planejament que es tramita conjuntament amb el present Pla Parcial Urbanístic, constitueix un únic polígon d'actuació.

Article 13. Pla d'Etapes

Tot i que l'àmbit del Pla Parcial és un únic polígon d'actuació, per al seu desenvolupament i la posterior execució de la seva urbanització es poden configurar diferents etapes mitjançant la modificació del Pla d'Etapes que s'acompanya.

En tot cas, el desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic, ha d'incloure els àmbits i aspectes definits en l'article 8 de la present Normativa i el seu termini màxim serà el que es defineix en l'article 3.5.b) del Decret 161/2003, de 23 de juny, pel qual es modifica el que es diu a l'article 4 del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic a Vila-seca i Salou.

Article 14. Dades de la propietat

El propietari únic dels terrenys i promotor del present Pla Parcial Urbanístic és PORT AVENTURA, S.A., l'adreça del qual, a efectes de notificacions és:

PORT AVENTURA, S.A., Departament de Desenvolupament Immobiliari.
Persona de contacte: Eduard Mendiluce Fradera. (Fax: 977 77 90 10).

Article 8. Desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic. Divisió en etapes

1. Tot i que l'àmbit del Pla Parcial és un únic polígon d'actuació, pel seu desenvolupament i la posterior execució de la seva urbanització podran configurar-se diferents etapes, d'acord amb allò que disposa l'article 3.5.b) del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic a Vila-seca i Salou, modificat pel Decret 161/2003, de 23 de juny.

2. Les obres d'urbanització que seran d'execució obligatòria, són les definides en el plànol O.2.1. *Zonificació. Sistemes i Parcel·les* amb les claus Vb i VP.

3. Amb independència de la necessària redacció dels Projectes d'Urbanització Complementaris, necessaris pel desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic, de forma que pugui executar-se efectivament, les determinacions del present Pla Parcial Urbanístic són d'aplicació directa immediata.

4. En qualsevol cas, els projectes constructius que es redactin en execució del present Pla Parcial, hauran de vetllar per tal que es mantingui la unitat, i homogeneïtat arquitectònica dins de cada un dels àmbits residencials que es defineixen, i hauran de ser harmònics amb el conjunt edificatori global del Pla Parcial.

Article 9. Plans de Millora Urbana

Eventualment, si es requereix per tal d'incrementar el grau d'homogeneïtat construïda dels diferents àmbits residencials i l'harmonia del conjunt del Pla Parcial es podran aprovar Plans de Millora Urbana (PMU) en l'àmbit del present Pla Parcial sense que aquests puguin ordenar o substituir les determinacions del present Pla Parcial.

Article 10. Projectes d'Urbanització Complementaris

Les determinacions definides en el present Pla Parcial Urbanístic, permeten l'execució immediata de les obres d'urbanització plantejades.

Amb la finalitat de completar i desenvolupar algunes de les determinacions del Pla Parcial Urbanístic, es formularan Projectes d'Urbanització Complementaris per completar les obres d'urbanització definides en l'article 8 anterior, segons preveu l'article 87 de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit territorial per al desenvolupament i l'execució del present Pla Parcial Urbanístic, així com dels corresponents Projectes d'Urbanització Complementaris comprendrà, a més de l'àmbit propi del Pla Parcial Urbanístic, les necessàries connexions viàries i de serveis amb l'entorn urbanitzat del sector, fins i tot en aquells casos en què aquestes obres s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector.

La documentació que hauran d'incorporar els Projectes d'Urbanització

Avda. Alcalde Pere Molas, km 2, de Vila-seca, c.p. 43480. N.I.F. A-58612904. Article 15. Compromisos del promotor amb els Ajuntaments El promotor es compromet davant del Consorci del Centre Recreatiu Turístic (CRT), i dels Ajuntaments de Vila-Seca i de Salou a: - Urbanitzar i cedir gratuïtament i lliures de càrregues tots els terrenys qualificats com a Sistemes de titularitat pública en el Pla Parcial Urbanístic en les quantitats i graus d'urbanització estipulats en el present document, a cadascun dels Ajuntaments. Així mateix i d'acord amb el que disposa l'article 45 de la Llei d'Urbanisme, cedir gratuïtament els terrenys destinats a materialitzar el 10% de l'aprofitament urbanístic en la ubicació definitiva que determini l'últim Projecte de Reparcel·lació o, en el seu cas, el seu equivalent en terrenys situats fora de l'àmbit del CRT. - Formalitzar la garantia d'execució dels compromisos d'urbanització mitjançant aval bancari o altra modalitat acordada entre les parts, segons l'estimació del cost realitzada en el Pla Parcial. - No procedir a la parcel·lació urbanística dels terrenys inclosos en el seu àmbit, ni en document públic ni en document privat translatiu del domini, fins que no s'hagi obtingut la corresponent llicència de parcel·lació. - Presentar el Projecte de Reparcel·lació. - Realitzar fora de l'àmbit del sector les connexions i, en el seu cas, les modificacions d'instal·lacions e infraestructures, línies i/o conduccions, necessàries per a la dotació dels serveis a la nova actuació. Article 16. Actes subjecte a llicència Estan subjectes a prèvia llicència tots els actes referits a l'article 179 de la Llei d'Urbanisme, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres Administracions Públiques, al marge de les previsions de l'article 179 de la Llei d'Urbanisme, no permet ometre, en cap cas, l'obligació d'obtenir aquesta autorització, de manera que, sense aquesta, l'autorització per part d'altres instàncies administratives no serà suficient per a iniciar l'obra o l'activitat. Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'article 75 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. Article 17. Llicència de parcel·lació D'acord amb el que especifica l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, tota parcel·lació urbanística ha de ser objecte de llicència, llevat de la continguda en el Projecte de	Reparcel·lació i altres excepcions. TÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES CAPÍTOL I. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ Article 18. Definició dels paràmetres d'ordenació S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació: L'índex d'edificabilitat bruta és el límit d'edificabilitat, expressat en m²/m²s (metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sol), de l'àrea de referència de cada polígon o unitat d'actuació. L'índex d'edificabilitat neta és el coeficient d'edificabilitat expressat en m²/m²s (metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sol), de cada unitat de zona o parcel·la edificable. L'edificabilitat màxima o sostre edificable màxim és el límit màxim d'edificabilitat expressat en m²/st (metre quadrat de sostre edificable), de l'àrea de referència de cada polígon, unitat d'actuació o bé de cada zona o parcel·la edificable. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes i tancades perimetralment amb elements fixos i opacs, corresponents a les plantes que de conformitat amb les normes sobre ordenació, siguin computables. La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per unitat de superfície de sol que són admissibles per cada polígon o unitat d'actuació o bé de cada unitat de zones o parcel·la edificable. La densitat màxima de places hoteleres és el nombre màxim d'habitacions per metre quadrat de sostre edificat que es poden realitzar en una àrea o sector. Article 19. Definició dels conceptes - Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació en l'àmbit del CRT. - Els conceptes que s'indiquen a continuació, tindran el següent significat: Condicions de parcel·la Parcel·la: S'entén per parcel·la o illa, segons preveu l'article 65.2 de la Llei d'Urbanisme, la superfície de terreny deslindada com unitat predial i registrable. Aquestes parcel·les són les definides en el plànol O.2.1. <i>Zonificació. Sistemes i Parcel·les</i> adjunt al present Pla Parcial.
---	---

les altres prescripcions que contenen aquestes Ordenances.

- 3- L'accés principal a l'edificació no es podrà realitzar per la planta soterrani.
- 4- L'alçada lliure de les plantes soterrani de les noves edificacions serà com a mínim de 2,30 metres.
- 5- Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de dormitoris a l'ús hotel·ler, i només podrà ésser dedicat a aparcament de vehicles, trasters particulars, serveis, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars. A excepció dels establiments hotelers, que es regeixen per normativa específica, en planta soterrani no es podrà desenvolupar cap altre activitat que la de parking.
- 6- Els soterranis només es podran dividir en diferents unitats quan aquestes estiguin vinculades directament a locals situats a la planta baixa. En cap cas es podran segregar unitats independents de la planta soterrani.
- 7- La planta soterrani no computarà a efectes de sostre màxim edificable, excepte que les ordenances específiques determinin el contrari.
- 8- En els edificis d'habitatges almenys un dels elements verticals de comunicació (escala, ascensor), hauran de comunicar obligatòriament amb la part d'ús comunitari de la planta soterrani.
- 9- La part de planta soterrani que sobresurti més d'un metre (1,00 metre) respecte el nivell del terreny natural, un cop urbanitzat haurà de situar-se necessàriament sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints per tal que no computi a efectes d'ocupació màxima.
- 10- La planta soterrani, podrà situar-se i/o ampliar-se sota les zones de reculada amb els líndars de la finca i amb la via pública, sempre que es mantingui una separació mínima d'1,20 metres respecte qualsevol dels líndars, i la rampa que li doni accés es separi un mínim d'1 metre.

Article 21. Planta baixa

- 1- És el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits que amb referència a la rasant assenyalen aquestes Normes.
- 2- La planta baixa per poder ser habitable haurà de tenir, com a mínim, entre el terreny i el paviment una cambra d'aire sanitària de 30 centímetres.
- 3- L'alçada mínima de la planta baixa de les noves edificacions serà de 3,5 metres per a usos comercials i hotelers i de 2,50 metres en el cas d'habitatges. L'alçada màxima de la planta baixa serà de 4 metres llevat que la normativa específica de cada zona digui el contrari.

A les plantes baixes palafíctiques només complibilitzaran a efectes d'edificabilitat, la part coberta i tancada perimetralment per almenys tres dels seus costats. Els espais de les plantes baixes palafíctiques tancats perimetralment per dos dels seus costats,

11

a) **Solar:** Parcel·la que si reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, i a l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, és apta per a ser edificada immediatament.

b) **Unitat edificatòria:** A l'interior de cada parcel·la o illa es constituïran les components unitats edificables, sobre les quals seran d'aplicació els paràmetres urbanístics zonals que afecten a cada una de les parcel·les o illes de què es tracti.

S'adjunta al present Pla Parcial un plànol indicatiu d'ordenació de volums de les parcel·les o illes, amb especificacions orientatives de les unitats edificatòries i llurs qualificacions aplicables de cada parcel·la.

L'ordenació de volums es fixa amb caràcter orientatiu mitjançant la determinació de les unitats edificatòries interiors a cada illa o parcel·la, segons disposa l'article 65.2.d) de la Llei d'Urbanisme.

c) **Líndars:** S'entendrà per líndars les línies perimetrals que delimiten una unitat edificatòria i/o espais públics o comunitaris colindants i la distingeixen d'altres unitats edificatòries i/o dels espais d'ús públic o comunitari contigües. Es poden distingir els diferents tipus de líndars:

- o Líndar frontal, és el que delimita la unitat edificatòria amb la vialitat d'accés o element de comunicació horitzontal, ja tingui caràcter públic o comunitari, bé sigui de vianants o de tràfic rodat, són líndars laterals els restants.
- o Quan les unitats edificables llindeïn amb més d'una via d'accés o element de comunicació horitzontal, tindràn consideració de líndar frontal totes aquestes, si bé s'entendrà com a front d'unitat edificatòria aquell líndar frontal en el que s'hagi projectat l'accés a la unitat edificatòria. En el cas de complir l'anterior varis líndars, el frontal de la unitat edificatòria serà el que doni front a l'element de comunicació horitzontal principal entre tots ells.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 20. Planta soterrani

- 1- Les plantes soterrani, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que la cara superior del forjat-sostre estigui a un metre o menys d'un metre (1,00 metre) per sobre del nivell del sòl del terreny natural, un cop urbanitzat. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (1,00 metre) per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- 2- En els edificis emplaçats en terrenys en què existeixi gran diferència de nivell entre la vorera del carrer, o part anterior de l'edifici, i la posterior o interior del solar, podrà ser habitable la part baixa d'aquell, encara que resulti soterrani en relació amb el carrer o part anterior, sempre que, considerada la façana posterior com a principal i com a rasant el nivell del terreny definitiu en ella, s'observi en relació amb les dites façanes i rasants posteriors, pels seus diversos locals, totes

10

comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat només el 50% de la superfície coberta. La part de les plantes baixes palafíques, oberta per almenys tres dels seus costats no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat.

Article 22. Planta pis

- 1- Sentén per planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre la planta baixa.
- 2- L'alçada lliure de les plantes pis no serà en cap cas inferior a 2,50 metres, havent-se de complir en tot moment les normatives vigents en matèria d'habitatge i activitats.

Article 23. Planta golfes

- 1- És una planta sotacoberta habitable situada per sobre de l'alçada reguladora màxima.
- 2- Es permeten les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora màxima, quan les edificacions tinguin coberta inclinada i en les condicions expressades en les ordenances específiques. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de les plantes immediatament inferiors.
- 3- La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes del càlcul del sostre màxim edificable.
- 4- La superfície total construïda en planta de les golfes indicada en l'apartat 3, no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i s'haurà de concentrar en el centre del volum.

Article 24. Planta coberta

- 1- Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima i haurà de partir de l'extrem del ràfec, la volada màxima del qual, respecte del pla de façana es regula a les ordenances específiques. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 35 %, ni la part superior del carener situar-se a més d'3,50 metres per damunt del forjat sostre de l'última planta.
- 2- Els espais sotacoberta tindran la consideració de planta sempre i quan siguin susceptibles de ser utilitzats, i comptabilitzant per tant, quant a l'alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes i l'edificabilitat.
- 3- Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir les llucanes, els penaus, els badalots d'escaleres i/o ascensors, els elements de ventilació, xemeneies i altres elements tècnics, antenes i claraboies.
- 4- Per als edificis acabats amb coberta plana, es considerarà el pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

Article 25. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

Es defineixen els següents conceptes:

- a) **Alçada reguladora màxima:** És la dimensió vertical màxima que poden assolir les edificacions.
 - b) **Nombre màxim de plantes:** Nombre màxim de plantes permès dins de l'alçada reguladora màxima.
- S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.

- 1- El punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora màxima de les edificacions es determina per a cada volum d'edificació a partir de la cota / nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
- 2- L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla superior de l'últim forjat resistent.
- 3- En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes que posseixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui pel que fa a cada una de les parts esmentades, on l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- 4- En cap dels casos en la tipologia d'edificació aïllada, les cotes de referència de les plantes baixes no podran ser establertes amb una variació absoluta de més o menys d'un metre (1,00 metre) en relació amb la cota del terreny natural urbanitzat.
- 5- En els conjunts residencials formats per més d'una edificació, l'alçada màxima s'amidarà en funció de l'alçada que correspon a cadascun dels edificis. No s'admetran amidaments realitzats en funció del centre de gravetat del conjunt.
- 6- Als efectes del càlcul del nombre màxim de plantes es comptabilitzaran els alleis sempre i quan la seva superfície afecti a un mínim del 50% de la planta o part de la planta en la qual se situen.
- 7- L'alçada de les diferents plantes pis d'un edifici podrà variar entre els diferents pisos.
- 8- Es permetrà una alçada lliure màxima entre forjats de planta pis de 3,00 metres quan es prevegi la instal·lació d'aire condicionat mitjançant sistema centralitzat.

Article 26. Elements sobre la coberta

baixa dins el volum edificat que permeti la instal·lació mínima de dos contenidors amb una superfície mínima 4 m², o en el seu cas realitzar les instal·lacions necessàries per a la correcta gestió dels residus urbans per a un conjunt determinat d'habitatges.

5- Les instal·lacions de refrigeració i climatització hauran de seguir les disposicions sobre REGULACIÓ DELS SISTEMES DE CLIMATITZACIÓ, definides en la present Normativa.

6- Les antenes hauran de situar-se a la coberta de l'edifici no sent autoritzable la seva instal·lació als cossos sortints ni a les zones no ocupades per l'edificació.

7- Caldrà preveure per a cada edificació o conjunt d'edificacions, un dipòsit d'aigua potable de capacitat 250 litres per persona / dia.

Article 28. Cossos sortints

1- Són els que surten en voladís de la línia de la façana, i tenen el caràcter d'ocupables, siguin tancats, semioberts o oberts.

2- Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments desmuntables o no desmuntables.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'ocupació màxima i de la superfície de sostre edificable. No es podran situar sobre els espais de reculada dels edificis respecte dels llindars, ni podran volar sobre els elements de comunicació horitzontal rodats o peatonals d'accés.

3- Són cossos sortints semioberts els cossos volats que tanquin dos dels costats perpendiculars a la façana, bé sigui amb elements no desmuntables o desmuntables.

La superfície en planta dels cossos sortints semioberts computarà a efectes d'ocupació màxima. Als efectes del càlcul del sostre màxim edificable, s'estarà al següent:

- o Caixes d'escala i ascensors, galeries d'accés als habitatges i espais auxiliars, situades en façana, comptabilitzaran al 100%, sempre i quan estiguin tancades per elements opacs fixos. Aquests cossos no podran situar-se en les zones de reculada mínima.
- o Caixes d'escala, galeries d'accés als habitatges i espais auxiliars, situades en façana, comptabilitzaran al 50%, sempre i quan estiguin tancades total o parcialment per elements lleugers translúcids (lamel·les, brise-soleils o similars). Aquests cossos no podran situar-se en les zones de reculada mínima.
- o Els porxos (espais coberts delimitats per peus drets estructurals, o tancats amb elements lleugers translúcids), en qualsevol planta, comptabilitzaran al 50 % del sostre cobert. Aquests cossos no podran situar-se en les zones de reculada mínima.

15

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

1- La coberta definitiva de l'edifici, l'arrencada de la qual se situa conforme a l'especificat a l'article 24.

2- Les baranes de façana i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre la planta coberta. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'un (1) metre per metre per sobre el paviment en el pla de la façana; tanmateix, es podran aixecar fins a 1,80 metres en els plans perpendiculars a la façana.

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

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

5- Els badalots d'ascensors i escales (tant privades com comunitàries) tindran una alçada màxima de 3,30 metres havent-se de separar 3 metres de la línia d'edificació.

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

7- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu que no siguin susceptibles de cobriment ni tancament lateral, amb una alçada màxima de 2,10 metres. S'admetrà la realització d'elements tipus pèrgoles amb cobriment translúcid o amb elements lineals, sempre que la part opaca no superi 1/3 del total de la superfície coberta.

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

Article 27. Elements tècnics de les instal·lacions i serveis comuns

1- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2- Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

3- En cas que es trobin situats sobre la planta coberta no podran superar els 3 metres d'alçada màxima, havent de recular 3 metres respecte el pla de façana i d'estar envoltats per un perímetre delimitador. Quant a les xemeneies s'hauran de separar un mínim d'1 metre del límit de la edificació.

4- Els nous edificis hauran de contemplar la previsió d'un espai situat a la planta

14

4- Són cossos sortints oberts aquells elements volats com les terrasses i els balcons que surten de la línia de la façana i que no tenen cap mena de peu dret estructural ni cap tipus d'element de tancament en cap dels seus costats. La superfície en planta dels cossos sortints oberts computarà als efectes de l'ocupació màxima sobre la unitat edificatòria, i no computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Aquests cossos no podran situar-se en les zones de reculada mínima de l'edificació respecte dels líndars mínims de la unitat edificatòria. 5- En els cossos sortints oberts no es podran instal·lar rentadores, calderes, ni altres elements o instal·lacions de tipus tècnic. Article 29. Elements sortints 1- Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables, no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació. 2- Els elements sortints com sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints oberts, amb les particularitats següents: a) No s'admeten elements decoratius amb una coberta 100% opaca (marquesines, pergoles, etc...), que puguin afavorir una ulterior ampliació de superfície. La part opaca d'aquests elements haurà d'ésser com a màxim d'1/3 de la superfície coberta. b) Les marquesines quant a vol seguiran l'establert pels cossos sortints oberts. Article 30. Ventilació i il·luminació 1- En els edificis d'habitatges, els dormitoris, despatxos, sales d'estar, i en general les peces principals, no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació directament des del perímetre exterior de l'edificació. La ventilació i il·luminació de les altres dependències i peces auxiliars interiors, podran fer-se mitjançant patis de ventilació. 2- La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i es realitzin mitjançant <i>shunts</i> o elements similars autoritzats per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques. 3- La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'ofícines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. 4- Als habitatges no es podran fer trasters interiors de superfície superior o igual a 4	m² si no estan ventilats i il·luminats des d'un espai exterior, pati d'illa, celobert o mitjançant <i>shunts</i> o elements similars. 5- La ventilació i il·luminació de les galeries i estenedors interiors s'haurà d'efectuar obligatòriament mitjançant patis de ventilació. 6- La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la. Article 31. Celoberts a) Els celoberts poden ser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtes els oberts a aquests espais. b) La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de l'ur alçada i serà uniforme per a totes les plantes. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 metres) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de dos metres (2 metres) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent: <table><tr><th>Alçada del celobert (nombre de plantes pis)</th><th>Superfície mínima (m²)</th></tr><tr><td>1</td><td>9</td></tr><tr><td>2</td><td>9</td></tr><tr><td>3</td><td>12</td></tr></table> c) Els celoberts mixts, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o elements de comunicació horitzontal, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriuible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. d) Les parets dels celoberts mixts s'han de considerar com a façanes a tots els efectes. e) Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més, les regles següents: a. Les distàncies mínimes entre murs de celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs, ràfecs, etc. b. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície (que ha de ser uniforme a totes les plantes), s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins	Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m²)	1	9	2	9	3	12
Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m²)								
1	9								
2	9								
3	12								
16	17								

- 5- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboes sempre que entre les parets del pati i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del pati.
- 6- No s'admetrà el cobriment amb tendals, ni el tancament dels espais interiors dels patis de ventilació.

Article 33. Superfície mínima dels habitatges

La superfície construïda pels habitatges nous no podrà ser inferior a 60 m². En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Article 34. Tanques provisionals

- 1- Tot terreny urbà o solar no edificat que confronti amb la vialitat pública haurà de tancar-se provisionalment, amb una tanca metàl·lica, vegetal, o de material similar, opaca o translúcida, per tal d'assegurar uns nivells mínims de seguretat. Aquestes tanques hauran de tenir 2 metres d'alçada màxima i mantenir-se en bon estat fins que s'executi la tanca definitiva.
- 2- Les tanques provisionals hauran d'aixecar-se seguint la línia i la rasant oficial de la vialitat estructurant definida amb la clau Vp.

REGULACIÓ DELS USOS

CAPÍTOL III. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 35. Conceptes

- 1- S'entén per **ús admissible** aquell, la implantació del qual, està permesa per les ordenances específiques de la zona en el present Pla Parcial Urbanístic.
- 2- S'entén per **ús prohibit** aquell, la implantació del qual, no és permesa per les ordenances específiques de la zona en el present Pla Parcial Urbanístic.
- 3- S'entén que **ús principal o global** és el que es defineix com a tal en el present Pla Parcial atinent a l'especialització d'usos d'aquest subsector.
- 4- S'entén per **ús complementari** aquell que actua com a complement de l'ús global, però que en cap cas pot esdevenir l'ús principal de la zona en el present Pla Parcial Urbanístic.
- 5- S'entén per **usos compatibles** aquells, la implantació dels quals, no és contradictòria amb l'ús global. La compatibilitat d'un ús respecte el global implica que la seva presència pot ser simultània, sens perjudici de què aquesta interrelació obligui a assenyalar restriccions en la intensitat de l'ús compatible en funció del paràmetres de l'ús global.

- a la més elevada.
- c. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell del paviment de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboes sempre que entre les parets del celobert i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.

No s'admetrà el cobriment amb tendals, ni el tancament dels espais interiors del celobert.

Article 32. Patis de ventilació

- 1- Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales, galeries, estenedors, o peïscs on no s'habita normalment i que no són destinats ni a sales (estar, menjador, despatx...) ni a dormitoris.
- 2- Els patis de ventilació poden ser interiors o mixts, com els celoberts.

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

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	5
2	5
3	7

- 3- Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
- a) No és permès de reduir les distàncies mínimes interiors amb sortints, ràfecs, safareigs, etc.
- b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- c) El paviment del pati ha d'estar, com a màxim a 1 metre per damunt del nivell del paviment de la dependència a ventilar o il·luminar.
- 4- Els patis de ventilació mixta han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixts.

Article 36. Desenvolupament de la regulació d'usos

Mitjançant un Pla de Millora Urbana es podrà:

- Concretar i/o restringir les localitzacions i característiques dels usos dintre dels àmbits definits en el present Pla Parcial Urbanístic.
- Admetre usos no contemplats pel present Pla Parcial Urbanístic sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 37. Classes d'usos globals o principals

Segons la seva funció es distingeixen en:

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

- a. **Habitatge en edificació unifamiliar agrupada:** Comprèn el conjunt d'habitatges unifamiliars agrupats horitzontalment, entre mitgeres, sempre que el projecte de tots ells constitueixi una unitat de disseny. Inclou les tipologies d'habitatges en filera i aparellats.
- b. **Habitatge en edificació unifamiliar aïllada:** Correspon a l'habitatge ubicat en una unitat edificatòria independent.
- c. **Habitatge plurifamiliar:** Comprèn un conjunt d'habitatges en un mateix edifici i unitat edificatòria comuna de forma que participen d'accessos, estructura i instal·lacions comunes.

- 2- **Ús residencial comunitari:** Comprèn les instal·lacions destinades a allotjament comunitari.

- a. **Turístic – Hotel:** Edificis destinats a allotjament de transeünts, com poden ser els hotels, apartaments, apartaments turístics, i en general, els del ram de l'hostaleria.

- b. **Residència especial:** És l'ús que correspon a edificis que es destinen a l'allotjament d'una pluralitat de persones en condicions diferents a l'ús turístic-hotelier com són les residències, residències geriàtriques, d'estudiants i similars.

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

- a. **Comerc:** És l'ús que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o seguretat de

les persones o de les coses es regiran per l'establert a l'ús industrial. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat de l'edifici.

- b. **Oficines:** Aquest ús inclou les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic privat. Cal distingir:

b-1 Oficines: Quan és una entitat que presta el servei. Oficines bancàries, immobiliàries, etc.

b-2 Despatxos professionals domèstics: Quan el servei el dona el titular en el seu propi habitatge. Despatxos de professionals liberals, advocats, arquitectes, metges.

- c. **Bar:** Correspon als locals l'ús principal dels quals és la venda de begudes, tapes i entrepans per a ser consumides o no en el mateix local. Bars, gelateries, cafeteries, licoreries.

- d. **Restauració:** Es consideren adscrits a aquest ús aquells locals l'activitat dels quals consisteix en l'elaboració, venda i/o degustació de productes alimentaris. Dintre d'aquesta categoria hi ha els restaurants, pizzeries, els locals de venda de menjar preparat, pastisseries, etc.

- e. **Recreatiu:** Engloba aquelles instal·lacions que allotgen activitats d'esbarjament i distracció com salons de màquines recreatives, jocs d'atzar (casinos, bingos), jocs infantils, i espectacles.

- f. **Activitats musicals:** Aquest ús comprèn els locals que ofereixen música com a part fonamental de l'activitat, com per exemple, discoteques, sales de ball, bars musicals, pubs, cafès-concert, cafès-teatre, etc.

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

- a. **Educatiu:** Que comprèn els centres d'ensenyament en tots els graus i modalitats. Escoles bressol, centres d'idiomes, acadèmies, etc.

- b. **Cultural:** Inclou centres de conservació i transmissió del coneixement. Galeries d'art, sales d'exposicions, museus, sales de congressos, sales de conferències, centres d'associacions, col·legis professionals, agrupacions, biblioteques, etc.

- c. **Sanitari – assistencial:** Comprèn la prestació d'assistència mèdica i serveis quirúrgics en règim d'ambulatori o d'hospitalització. S'exclouen els despatxos professionals. També inclou la prestació d'assistència no específicament sanitària a les persones mitjançant serveis socials. Inclou clíniques, dispensaris, consultoris, asils, així com clíniques veterinàries, etc.

- d. **Esportiu:** Quan es destina a dotació d'instal·lacions per a la pràctica de la cultura física i de l'esport.

- e. **Ús de serveis:** Es comprenen en aquest ús les activitats que comporten una prestació de servei directe al resident del Resor i que no suposen producció industrial.

- f. **Ús d'aparcament:** Comprèn aquelles àrees situades fora de la calçada i aquelles edificacions destinades a l'estacionament de vehicles. Aquest ús es regula de manera específica en un capítol posterior.

Article 38. Usos provisionals

1- Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució i desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic.

2- Aquests usos poden autoritzar-se, conforme a l'establert a l'article 53 de la Llei d'Urbanisme. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense l'autorització acceptada pel propietari i la inscripció en les condicions indicades al Registre de la Propietat.

Article 39. Simultaneïtat d'usos

1- Quan una activitat compregui variis dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre si, cadascun dels mateixos haurà de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.

2- El que es disposa en el paràgraf anterior s'aplicarà també als usos que, per la seva mateixa naturalesa, no sols siguin compatibles sinó que complementin l'activitat considerada.

Article 40. Usos del subsòl

Els usos del subsòl vindran determinats en la normativa específica de cada zona. Pel que fa referència a l'aquífer existent en l'àmbit de l'entorn de la Sèquia Major, s'estarà al que es disposa en l'Estudi d'Impacte Ambiental.

En qualsevol cas serà d'aplicació el disposat a l'article 39 de la Llei d'Urbanisme.

Article 41. Usos compatibles vinculats amb l'ús d'habitatge

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

CAPÍTOL IV. ÚS DE SERVEIS

Article 42. Activitats de serveis

1- S'anomenen activitats de serveis les que es presten als usuaris del CRT, tals com instal·lacions de climatització, instal·lacions de gas líquat, manutenció d'aparells elevadors, i similars.

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

- Les instal·lacions hauran de ser soterrades.
- L'àrea de la instal·lació on regeix la prohibició d'encendre foc no afectarà a

terrenys públics i quedarà tota ella sota el control i la vigilància del propietari.

Article 43. Ús de serveis

Els usos de serveis admesos dintre de l'àmbit del CRT, comprenen les activitats relacionades amb la conservació, subministraments, manteniment i reparació dels serveis i de les instal·lacions relacionades amb l'ús i funcionament del Centre Recreatiu i Turístic, sempre com a usos complementaris dels usos principals, i sempre i quan no estiguin expressament prohibits en la regulació particular dels usos definits per a cadascuna de les zones.

Article 44. Condicions de funcionament

1- Malgrat el que es disposa a les presents Normes sobre l'ús de serveis, no podrà emprar-se o ocupar-se cap sòl o edifici que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altres tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, tal com es fixa a continuació.

Els punts en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els que en cada cas els efectes nocius que es puguin originar siguin més aparents. En el cas de molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars, els efectes es valoraran en els límits de la línia de solar o parcel·la o mur edificable de la mitgera, pertanyent als veïns.

2- Límits de funcionament en cada tipus d'efectes:

- Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge de productes inflamables i explosius, en locals que formin part o siguin contigus a habitatges.

- Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta pertorbació.

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

c. No podrà permetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat a aquestes Normes. Per a l'esmena es disposarà de bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibradors.

d. Enlluernament. Des dels punts de mesura especificats al punt 1 d'aquest article, no podrà ser visible cap enlluernament directe, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altres temperatures, tal com combustió, soldadura o d'altres.

e. A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, emès durant més de 4 minuts, en un període de 30 minuts.

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

g. D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Article 45. Activitats admeses

En les zones en les quals s'admeti l'ús de serveis no es permetran en cap cas les activitats que comportin l'emmagatzematge i manipulació de matèries inflamables, explosives o volàtils, que produeixin fums o olors, pols o residus i, en general, les determinades als Annexos I i II del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament General de desenvolupament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

En tot cas s'admetrà la instal·lació d'una benzina o d'un taller mecànic, o d'altres serveis similars, sempre i quan aquestes activitats estiguin directament relacionades o siguin activitats complementàries dels usos i les activitats que es desenvolupin en el Resort.

CAPITOL V. ÚS D'APARCAMENT

Article 46. Definició

1- S'entén per "aparcament" l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o estacionament de vehicles automòbils.

2- Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, o en edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a guardar automòbils.

3- Es distingeix també entre "garatges d'ús públic" i "garatges d'ús privat" que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Article 47. Condicions dels espais d'aparcament i garatges

1- El present Pla Parcial Urbanístic, preveu la reserva de sòl necessària per a places d'aparcaments, tant en la viabilitat pública com en la viabilitat de caràcter privat.

Així mateix, la normativa específica per a cada zona preveu l'obligatorietat de la reserva necessària de places a l'interior de cadascuna de les unitats edificatòries que es desenvolupin en el present Pla Parcial Urbanístic.

2- Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcaments respectaran les següents regles:

- Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de comptar com un espai més per a aparcament.
- Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de l'element de comunicació horitzontal corresponent mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
- Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposarà l'arbrat, jardineria i altres elements necessaris que garanteixin aquesta integració.
- A les àrees d'aparcament no es permetrà cap mena d'activitat relacionada amb la reparació i rentat de vehicles, ni estacions de servei.

Article 48. Reserva de places de garatge en els edificis

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

1- Ús residencial d'habitatge:

El nombre mínim de places de garatge serà el reglat per a cada tipologia d'edificació, amb un mínim de:

- Al Residencial Unifamiliar Tipus 1(Clau Ru 1): 4 places per habitatge.

- b. Al Residencial Unifamiliar Tipus 2 (Clau Ru2): 3 places per habitatge.
- c. Al Residencial Unifamiliar Agrupada (Clau Rf): 2 places per habitatge.
- d. Al Residencial Plurifamiliar (Clau Rp): 2 places per habitatge.

2- Ús residencial comunitari:

S'haurà de preveure 1 plaça de garatge per habitació en els usos Turístics - Hotelers i Residències Especials.

3- Ús comercial, oficines, bar, restauració, recreatiu i activitats musicals:

Amb caràcter general s'haurà de preveure una plaça de garatge per cada 50 m² construïts, o fracció de superfície construïda. A més, també s'haurà de complir el següent:

- a. Comercial: La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
- b. En l'ús recreatiu en la modalitat d'espectacles, i en les activitats musicals (discoteques o similars), s'haurà de preveure 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.

Article 49. Previsions de garatges en ampliacions, modificacions o canvis d'ús

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

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

Article 50. Ubicació de les places d'aparcament

1- El nombre mínim de places fixat per aquesta normativa s'haurà de materialitzar en places de garatge per a cadascuna de les unitats edificatòries, el 100% de les quals hauran de situar-se obligatòriament sota la projecció del volum edificat, tret que la regulació específica de la zona ho reguli específicament.

Article 51. Dimensions constructives

1- L'amplada mínima de cadascun dels accessos de cada unitat edificatòria, seguirà les següents directrius:

Nombre màxim de vehicles Amplada mínima accés (m)
< o igual a 50 3,00 Un carril

entre 51 i 100 5,00 Un carril
més de 100 3,00 Dos carrils amb un total de 6 m.

Aquests accessos, si es realitzen mitjançant rampes, aquesta s'haurà de separar 1 metre com a mínim, de qualsevol llinar de la unitat edificatòria.

2- El pas de circulació de vehicles al descobert, per l'interior de la unitat edificatòria haurà de tenir l'amplada lliure mínima de 5 metres.

El pas de circulació de vehicles en els aparcaments a l'interior de l'edificació haurà de tenir l'amplada lliure mínima següent:

Col·locació vehicle	Amplada mínima pas (m)
45°	4,00
60°	4,50
90°	5,00

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

3- Per a cada plaça s'haurà de preveure com a mínim un sòl de 2,20 metres d'amplada per 5,00 metres de llargada. Aquestes dimensions s'entenen lliures de qualsevol tipus d'element inclosos els estructurals. En el projecte constructiu s'hauran necessàriament d'acotar totes les places.

4- En els garatges l'alçada lliure mínima en tots els seus punts serà de 2,30 metres.

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

6- Als garatges d'ús privat es podran individualitzar les places dels vehicles quan es compleixin les següents condicions:

- a. Que la plaça a tancar tingui unes dimensions mínimes lliures de 2,5 metres x 5,5 metres i que no impedeixi l'accés a les places enfrontades.
- b. Que en l'activitat aprovada hi figurin com a individualitzades.
- c. Que les parets divisorïes ho siguin en tota la seva alçada i que en resultin amb una RF-120.
- d. No es podrà individualitzar una plaça fruit de l'agrupació de tres o més places, o una equivalència de 30 m².
- e. La porta d'accés a l'espai independitzat tindrà un amplada mínima lliure de 2,2 metres i una alçada mínima lliure de 2 metres. Aquesta porta haurà de permetre la intervenció del servei d'extinció d'incendis.
- f. Únicament es permetrà el tancament en trams complets d'edificació.
- g. L'ús de l'espai tancat haurà de ser obligatòriament el d'aparcament.

- h. Les condicions de ventilació de l'aparcament no hauran de ser afectades per l'existència de la compartimentació.
- i. S'haurà de tramitar projecte tècnic degudament visat.
- j. Es justificarà en el projecte analíticament el compliment de tota la legislació vigent.

Article 52. Trasters domèstics i cambres de depuració

- 1- Únicament s'admetrà l'ús de traster en soterrani quan aquest sigui complementari de l'ús d'aparcament, no podent constituir l'ús de traster un ús exclusiu de la planta, ja que en aquest supòsit a efectes d'ús s'assimilaria a l'ús de magatzem.
- 2- Els trasters s'hauran d'agrupar en un sector d'incendi independent de l'aparcament.
- 3- La superfície màxima per traster es fixa en 10 m².
- 4- Les cambres de depuració de piscines que se situïn en un local destinat a aparcament o en planta soterrani hauran de disposar de porta RF que les separi de la resta d'usos i hauran de ser ventilades.

Article 53. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges

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

- 1- S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es trobarà protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 centímetres de gruix, com a mínim, en qualsevol cas els materials s'hauran de regir pel que dicti la Norma NBE-CPI-96, d'obligat compliment o altre de grau superior.
- 2- El paviment serà impermeable, anti-esllavissant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
- 3- No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles sempre i quan l'ordenació de la zona admetés aquest ús.
- 4- No podrà tenir obertures a patis d'unitat edificatòria que estiguin oberts a caixes d'escalles.
- 5- Quan comuniquin amb caixes d'escala, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, amb portes resistents al foc, segons els criteris de la Norma NBE-CPI-96, d'obligat compliment o altre de grau superior.
- 6- El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) lux a l'entrada.

- 7- La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin la ventilació creuada de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser al menys d'un 8%. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 6 renovacions d'aire per hora.
- 8- Les torres de ventilació dels garatges s'hauran de conduir, sempre que sigui possible, fins la coberta de l'edifici, i en cap cas podran interrompre's a nivell de planta baixa ni ventilar a través dels espais no ocupats per l'edificació (terrasses de planta baixa, jardins, etc.).
- 9- El sostre dels garatges, la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg per m² de sobrecàrrega i estarà protegit per un material antifoc. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques. El sol format tindrà les mateixes característiques.

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

Article 54. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials

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

- 1- L'accés de persones als garatges públics s'efectuarà a través d'espais exclusius i destinats únicament a aquests serveis.
- 2- Els garatges amb tres o més plantes o més de 9 metres de recorregut vertical, per sota o per sobre de la rasant, hauran de disposar d'un ascensor amb capacitat per a 5 persones per cada 3.000 m² de superfície útil o fracció.
- 3- A la primera planta s'instal·laran serveis sanitaris per a homes i dones, dotats d'un inodor i un lavabo, tant per a homes com per a dones, i afegint un urinari al d'homes. Les dimensions seran tals que permetin fer-ne ús als minusvàlids.
- 4- Tant el terra com les parets dels serveis sanitaris seran impermeables i fàcilment netejables, fins i tot amb projecció d'aigua a pressió.
- 5- Per als conductors amb minusvàlies es disposaran a la planta baixa, o a la 1ª en soterrani, i en llocs propers a l'accés, tantes places com resultin de la proporció d'una cada cent o fracció. Tindran una amplada mínima lliure de 3,50 metres.
- 6- Els garatges per a l'ús públic no podran renovar l'aire interior a través de les portes d'accés.

- 1- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a vials públics i estacionaments, parcs, jardins i equipaments, que el Pla estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i les ubicacions que es determinen en el present Pla Parcial Urbanístic, de la urbanització i dels serveis urbanístics previstos pel present Pla i els Projectes d'Urbanització Complementaris.
- 2- Igualment haurà de cedir-se a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sol edificable corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- 3- Es realitzaran a càrrec de la propietat les connexions viàries amb l'entorn del sector. L'execució d'aquestes connexions assegurarà el correcte funcionament i continuïtat de la viabilitat, malgrat en alguns casos haver d'intervenir fora de l'àmbit del sector, realitzant-se les obres corresponents a càrrec de la urbanització del mateix.
- 4- En relació a l'afectació del projecte sobre les restes arqueològiques, caldrà:
 - a. Dur a terme l'excavació en extensió d'aquells punts en els quals el resultat de les delimitacions ha estat positiu, i més concretament en els següents:
 - i. Jaciments arqueològics:
 1. Àrea Arqueològica 584.
 2. Àrea Arqueològica de la Torre del Telègraf.
 3. Àrea Arqueològica 626.
 4. Àrea Arqueològica 590.
 5. Conducció de la Cadeneta.
 6. Mas de Baló.
 7. Corral de Baló.
 8. Vil·la Mirador de Salou.
 9. Vial del Mas de Paella.
 - ii. Elements d'interès etnogràfic:
 1. Barraques de pedra seca.
 2. Forns de calç.
 3. Masos.
 4. Corral.
 5. Caseta de pagès.
 6. Altres elements de menor importància: un rebost i una estructura indeterminada fets en un marge de pedra seca.
 - b. Dur a terme el seguiment arqueològic de tots els moviments de terra, tenint especial cura de les actuacions que puguin afectar a la Torre del Telègraf, declarada BCIN (R-I-51-6798).

Article 58. Els sistemes

31

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

Article 55. Prohibicions per a l'ús d'aparcament

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

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 56. Classificació i qualificació del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 de la Llei d'Urbanisme, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

La Modificació Puntual de Planejament Urbanístic en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic (CRT), determina la classificació de sòl en l'esmentat àmbit, diferenciant-lo en Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), i Sòl No Urbanitzable (SNU), i per tant determina les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 4 del Títol 2 de la Llei d'Urbanisme.

És objecte del present Pla Parcial Urbanístic del Subsector 2 del Centre Recreatiu Turístic (CRT) de Vila-seca i Salou, el desenvolupament de l'esmentada Modificació Puntual de Planejament Urbanístic, conforme amb les determinacions de la Llei d'Urbanisme, i la regulació jurídic-urbanística de l'estatut urbanístic del sòl.

Article 57. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial Urbanístic

30

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè configuren l'estructura general del territori i asseguruen el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans. Article 59. Les zones Les zones corresponen a les superfícies del sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la clau de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS Article 60. Determinacions generals El sòl classificat com a Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), es qualifica en el present Pla Parcial Urbanístic del Centre Recreatiu Turístic (CRT), en sistemes i zones, grafades en el pla d'ordenació 0.2.1 Zonificació: Sistemes i Parcel·les. Els sistemes d'ús i domini públic definits en el present Pla Parcial Urbanístic, són els següents: <table><tr><td>VIALITAT I ESTACIONAMENTS</td><td>clau V</td></tr><tr><td>ZONES VERDES</td><td>clau ZV</td></tr><tr><td>EQUIPAMENTS COMUNITARIS</td><td>clau EQ</td></tr></table> El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 35 de la Llei d'Urbanisme. L'àmbit de Sòl Urbanitzable Delimitat situat al nord del Centre Recreatiu i Turístic, i que actualment forma part del Parc de la Torre d'en Dolça, en el terme municipal de Vila-seca, forma part d'un àmbit que es va cedir a aquest Ajuntament a compte de les cessions de sòl públic que s'havien de realitzar en el desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic, segons escriptura de segregació i cessió de finca signada entre les parts i presentada definitivament el 26 de juliol de 1996. CAPÍTOL III. SISTEMA VIARI I D'ESTACIONAMENT Article 61. Definició 1- Comprén les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat de caràcter públic, els quals permeten l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del Pla, i assegurar un nivell de mobilitat adequat. També s'hi comprenen les àrees d'aparcament, estant	VIALITAT I ESTACIONAMENTS	clau V	ZONES VERDES	clau ZV	EQUIPAMENTS COMUNITARIS	clau EQ	subjecte la titularitat d'aquestes a la seva normativa específica. 2- En els plànols d'ordenació, els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau V. Article 62. Desenvolupament 1- Les línies que en els plànols d'ordenació de la xarxa viària delimiten la mateixa, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a vialitat, així com la secció bàsica més adequada al carrer. 2- La classificació urbanística plantejada per la Modificació Puntual de Planejament Urbanístic, deguda a l'ordenació proposada en l'àmbit de la Platja Llarga, desafecta el tram de la carretera de la Costa existent entre els carrers de Replanells i Torremolinos, plantejant per a la seva substitució els nous eixos viaris següents: - La Nova carretera del Racó, actualment executada i ja en servei, - el nou vial, de comunicació entre el carrer Replanells actual i la nova carretera del Racó, - el nou vial que connecta la carretera del Racó i l'Autovia, com a prolongació de l'actual carrer Torremolinos, - el passeig marítim que permet mantenir la comunicació a peu entre el carrer Replanells i el carrer Torremolinos, plantejat tant per a vianants com pel trànsit rodat. 3- El present Pla Parcial Urbanístic no disminueix en cap cas ni les mides, ni les superfícies de la xarxa viària establertes per les diferents figures de Planejament General vigents. 4- Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços. Les alineacions i rasants queden fixades en els plànols d'ordenació del Pla Parcial Urbanístic, i seguint aquestes determinacions, es realitzaran els posteriors Projectes d'Urbanització Complementaris i Projectes de Construcció. Aquests últims podran variar justificadament la forma dels enllaços, però en cap cas podran reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació de vialitat com a reserva per a futures ampliacions. 5- El present Pla Parcial Urbanístic planteja una reserva d'espai, qualificat com a vialitat, que de manera externa i amb un traçat paral·lel a alguns vials ja executats (camí del Racó, carretera del Racó), o inclús paral·lelament als vials públics previstos pel present Pla Parcial Urbanístic, com és el cas del carrer Replanells, ha de permetre la realització de les canalitzacions d'algunes de les xarxes de serveis sense haver d'aixecar la pavimentació ja executada d'aquests
VIALITAT I ESTACIONAMENTS	clau V						
ZONES VERDES	clau ZV						
EQUIPAMENTS COMUNITARIS	clau EQ						

“A la zona de la platja Llarga un passeig marítim que mantingui la comunicació a peu entre el c/ Replanells i c/ Torremolinos plantejat tant per a vianants com pel trànsit rodat.”

Les característiques d'aquests nous vials es defineixen de manera precisa en els plànols corresponents d'ordenació i descripció de la xarxa viària (O.3.1 i següents).

3- D'acord amb l'indicat a l'article 8.2 de la present Normativa, les obres d'urbanització bàsiques que són d'execució obligatòria es troben definides al plànol 0.2.1 Zonificació. Parcel·les i Sistemes amb les claus Vb i VP. Pel que fa a la viabilitat bàsica estructural del territori de caràcter privat en l'àmbit del CRT, aquesta es concreta bàsicament en els vials pel trànsit rodat que es desenvolupa al llarg del Corredor d'Activitats, els vials que enllacen aquest amb el Camí del Racó travessant el primer d'ells l'àmbit Residencial de La Cadeneta, i l'altre travessant l'àmbit Residencial del Camí del Racó, i a més del vial principal que uneix, estructura i dona accés a les zones residencials de l'entorn de la Sequia Major.

4- Les característiques d'aquests vials es defineixen de manera precisa en els plànols corresponents d'ordenació i descripció de la xarxa viària (O.3.2 i següents).

5- La classificació urbanística plantejada per la Modificació Puntual de Planejament Urbanístic, deguda a l'ordenació proposada en l'àmbit de la Platja Llarga, planteja altres alternatives viàries al tram de la carretera de la costa existent entre els carrers de Replanells i Torremolinos. El present Pla Parcial, com a desenvolupament de les prescripcions definides en la Modificació Puntual de Planejament Urbanístic, i en la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Salou, ordena la xarxa viària de l'entorn, a la vegada que desafia de l'ús públic l'esmentat tram de la carretera de la costa, incompatible amb l'ordenació proposada, plantejant per a la seva substitució els eixos viaris següents:

- la Nova carretera del Racó, actualment executada i ja en servei,
- el nou vial, de comunicació entre el carrer Replanells actual i la nova carretera del Racó, actualment en procés d'execució segons projecte presentat i aprovat per l'Ajuntament de Salou.
- el nou vial que connecta la carretera del Racó i la carretera. C-31 B, com a prolongació de l'actual carrer Torremolinos, actualment en procés d'execució segons projecte presentat i aprovat per l'Ajuntament de Salou.
- el Passeig Marítim que permet mantenir la comunicació a peu entre el carrer Replanells i el carrer Torremolinos, plantejat tant per a vianants com pel trànsit rodat, actualment en procés d'execució segons projecte presentat i aprovat per l'Ajuntament de Salou.

35

vials, facilitant-ne l'execució i el posterior manteniment. Aquestes franges es qualifiquen com a xarxa viària (V), i el seu acabat superficial es defineix en els plànols corresponents de seccions tipus i detalls de la xarxa viària.

En tot cas, aquestes franges per a implantació de serveis, qualificades com a sistema viari, (V), no són edificables ni tant sols amb caràcter provisional.

Article 63. Protecció del sistema viari bàsic

En tot l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic (CRT), tant en Sòl Urbanitzable com en Sòl No Urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la viabilitat existent o projectada, queda determinada per l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

Les seves determinacions, es reflecteixen gràficament en el plànol 1.5 Afeccions de les legislacions sectorials.

Article 64. Publicitat

No s'admetrà la instal·lació de cartells, banderoles, ni rètols publicitaris a la via pública llevat de la publicitat pròpia del CRT, i dels que s'ubiquin als elements normalitzats municipals, i en tot cas subjectant-se a les ordenances generals de desenvolupament d'activitats a la via pública.

Article 65. Àrees d'aparcament

1- L'ordenació dels espais adscrits al sistema urbanístic de viabilitat i aparcament serà lliure en funció de les necessitats de l'entorn, i la seva ordenació inclourà arbrat i jardineria adients.

2- En aquests àmbits es podran executar edificacions destinades a garatge, i no s'admet com a ús complementari el de taller ni el de rentador o similars en els espais d'aparcament.

Article 66. Tipus de vies del Pla Parcial Urbanístic

1- La viabilitat plantejada pel present Pla Parcial Urbanístic es divideix bàsicament en viabilitat pública, privada o elements de comunicació horitzontal.

2- La viabilitat de caràcter públic es concreta bàsicament en els nous vials de prolongació del carrer dels Replanells, la prolongació del carrer Torremolinos, i l'àmbit del Passeig Marítim, tots ells qualificats amb la clau V en el plànol 0.2.1. Zonificació. Qualificació de sòl. Sistemes i Parcel·les.

Els terrenys situats al llarg de la franja litoral i els seus espais adjacents, estan qualificats en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM) com a Sistema de Comunicacions. Àrees de protecció. Camí de Ronda. L'esmentat POUM permet la redacció en aquest àmbit de projectes que tinguin la finalitat, entre d'altres, de:

34

paràmetres edificatoris (sostre màxim, ocupació, separacions i altres), i la resta de les condicions de l'edificació es regiran per les determinacions específiques del Planejament vigent a cadascun dels municipis.

CAPÍTOL VI. SERVEIS TÈCNICS

Article 74. Definició i contingut

1- Aquest Pla Parcial Urbanístic defineix l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, així com el traçat de les xarxes bàsiques, necessàries pel subministrament del sector, de conformitat amb el que regula la legislació tècnica específica sobre cada matèria.

2- El sistema de serveis tècnics inclou els següents conceptes segons cada servei:

- a. Sistema d'abastament d'aigua potable: Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

Així mateix, inclourà hidrants d'incendi en la xarxa d'abastament d'aigua en les condicions que fixa l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91, de fàcil accessibilitat per als vehicles d'extinció d'incendis (autobombes) i degudament senyalitzats d'acord amb el que estableix l'Annex a la Norma UNE 2-033.

Finalment, de conformitat amb les disposicions del Decret 241/1994, de 26 de juliol, es garantirà l'accessibilitat a les parcel·les privades per a la possible intervenció dels bombers i l'evacuació de persones.

- b. Sistema de subministrament d'aigua pel reg: comprèn la connexió amb l'origen de les captacions, els sistemes de tractament, els equips d'impulsió, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

En relació a les xarxes de reg de zones verdes i de reg del camp de golf que s'haurà d'efectuar amb aigua regenerada (la qual podrà tenir dues procedències segons l'alternativa que s'adopti de sanejament de les que es proposen a l'apartat c.), es garanteix que les mateixes tindran les següents característiques:

- 1) Ambdues zones tindran independència una de l'altra.
- 2) Ambdues xarxes es dotaran dels elements de regulació (dipòsits) i distribució adequadament dimensionats per assegurar el servei.
- 3) L'aigua de reg complirà els criteris de qualitat de l'aigua regenerada establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- c. Sistema de sanejament, d'aigües residuals i pluvials: El sistema de sanejament d'aigües pluvials comprèn les xarxes d'evacuació, les estacions depuradores, els col·lectors emissors, els equips de bombes d'impulsió, els dipòsits de laminació, etc.

Al respecte, en l'execució del present Planejament Urbanístic el promotor haurà de garantir en tot cas un correcte tractament de les aigües residuals generades a l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic, i, en definitiva, el cicle integral de l'aigua en aquest àmbit, mitjançant una de les opcions alternatives següents:

- 1) Per la construcció, com a obra i despesa d'urbanització, d'una depuradora (com a instal·lació destinada a la reducció de la contaminació que contenen les aigües residuals) en l'àmbit espacial objecte de planejament urbanístic derivat.
- 2) Per la participació, en els termes que indiqui l'Agència Catalana de l'Aigua d'acord amb el corresponent conveni a firmar, en l'ampliació de l'actual depuradora de Vila-seca / Salou, o alternativament per la construcció en els terrenys de la mateixa d'una depuradora per l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic, junt amb els elements necessaris de conducció de l'aigua residual fins a les esmentades instal·lacions i la seva posterior evacuació.

En cas que el desguàs del col·lector F pugui suposar inundació i ateció a tercers degut al deficient desguàs a mar del canal, el promotor haurà de plantejar l'arranjament d'aquest barranc, o bé la consideració d'una bassa de laminació que faci innecessari aquest abocament de pluvials al canal.

El promotor s'ha de comprometre a instal·lar dipòsits de retenció de pluvials al final del col·lector de pluvials abans dels abocaments al mar o al canal. Dipòsits que s'han de connectar a la xarxa de sanejament.

En relació amb la xarxa d'aigües pluvials, el promotor haurà de garantir un drenatge eficient de les àrees urbanitzades a l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-seca i Salou per proporcionar la funció bàsica d'evacuació de les aigües pluvials als esmentats sectors.

- d. Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les instal·lacions, centres de transformació i/o distribució, i les xarxes de transport d'alta, mitja i baixa tensió.

- e. Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, així com les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.

- f. Sistema de telecomunicacions.
- g. Recollida i gestió de residus sòlids urbans.
- h. Sistemes de captació d'energies alternatives.

Article 75. Condicions d'ús i funcionals

1- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, segons es determina per a cadascun dels àmbits qualificats en els plans *O.2.1 Zonificació: Sistemes i Parcel·les*, i *O.2.2 Cessions als Ajuntaments de Vila-seca i Salou*, i els plànols dels serveis corresponents, amb les condicions de funcionament regulades a la legislació específica sobre cada matèria.

2- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions en l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament d'enjardinament i d'integració.

3- Les conduccions i instal·lacions bàsiques, destinades a aquests serveis seran subterrànies.

Article 76. Mesures particulars de protecció de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica

1- En l'ordenació plantejada en el present Pla Parcial Urbanístic de l'àmbit del CRT es planteja el soterrament de totes les línies aèries elèctriques que actualment travessen el sector.

2- L'espai de protecció de les conduccions subterrànies d'alta tensió tindrà un espai de 8 metres, que quedarà centrat a l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable.

3- Les estacions transformadores ET hauran de seguir les següents directrius d'ubicació:

- a. En sòl privat, es podran situar en les següents ubicacions:
 - o Les estacions transformadores podran situar-se sota la projecció de la unitat d'edificació principal de les unitats edificatòries, seguint les mesures indicades per la legislació sectorial per a la seva ubicació exacta i les mesures de protecció a adoptar.
 - o Quan per causes tècniques, estètiques, o relatives a la companyia subministradora del servei, aquesta ubicació no fos la idònia, es permetrà la seva instal·lació en la zona no ocupada per l'edificació, o en els elements de comunicació horitzontal, situant-la soterrada i havent de minimitzar l'impacte visual.

- b. Quan es situïn en sòl públic:
 - o S'hauran d'integrar dins l'ordenació de l'àmbit en el qual s'ubiquin.

Article 77. Mesures particulars de les instal·lacions de telecomunicacions

1- Condicions generals:

- a. Les característiques dels equips, antenes, estacions base i, en general, qualsevol de les instal·lacions de telecomunicacions, s'hauran de correspondre amb la millor tecnologia disponible en cada moment quant a la minimització de l'impacte visual i ambiental.

- b. En el moment de sol·licitar la llicència, el peticionari haurà de reflectir documentalment l'existència d'altres equips, antenes, estacions base, enllaços via ràdio i qualsevol altre tipus d'instal·lació destinats a prestar el servei de telefonia mòbil, o altres serveis de telefonia via ràdio, en edificis situats en un radi de 500 metres respecte de l'emplaçament proposat, encara que siguin titularitat d'altres operadors.

2- Limitacions de les instal·lacions:

- a. No s'autoritzaran els equips, antenes, estacions base o, en general, cap de les instal·lacions previstes en aquest article que provoquin un impacte visual no admissible amb l'entorn o tinguin una alçada superior a 35 metres.

- b. Amb caràcter general no s'autoritzarà la instal·lació d'equips, antenes, estacions base en els següents àmbits:

- o En els edificis catalogats o protegits.
- o En els conjunts arbrats d'interès paisatgístic.
- o Dins la zona de servitud de protecció d'infraestructures.
- o En zones d'habitatges unifamiliars.

- c. Els Ajuntaments, de manera justificada per raons urbanístiques, mediambientals i paisatgístiques, podran establir l'obligació de compartir emplaçaments per part dels diferents operadors.

3- Paràmetres per la instal·lació

- a. Regulació de les antenes sobre les cobertes dels edificis. En la instal·lació de les estacions base de telefonia, s'adoptaran les mesures necessàries per reduir al màxim els impactes ambientals i visuals. Havent-se de complir les següents normes:

- o Es prohibeix la col·locació d'antenes sobre suport recolzat en l'ampit de la façana d'un edifici.
- o Els pals o elements de suport de les antenes s'hauran de regular com a mínim 3 metres respecte el pla exterior de qualsevol façana, i l'alçada de l'antena o del suport no sobrepassarà els 8 metres.

- b. Regulació de la instal·lació dels recintes contenidors. En aquests recintes s'hauran de complir les següents regles:

- o No seran accessibles al públic.

d'una concreció volumètrica posterior, sens perjudici de la concreció volumètrica indicativa de cada parcel·la que es realitza en el present Pla Parcial, i que s'incorpora a la memòria d'ordenació i a la documentació gràfica.

En aquest sentit, els paràmetres edificatoris zonals s'aplicaran sobre la base de les unitats edificatòries que, en la concreció de volums que es produeixi, si és diferent de l'ordenació volumètrica que s'incorpora indicativament al present instrument de planejament, hauran d'identificar-se amb les claus zonals que els corresponguin.

CAPITOL VII. DISPOSICIONS GENERALS

Article 79. Definició

Les zones comprenen els sòls destinats per l'ordenació a ésser susceptibles d'aprofitament privat o bé d'ús privat comunitari. La naturalesa de cada zona en funció de la classe de sòl, es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació, i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna, en la regulació de les presents normes.

Les zones definides en el present Pla Parcial Urbanístic, es grafien en el plànol O.2.1 *Qualificació del sòl. Sistemes i Zones*, i són les següents:

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	Clau Ru1
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	Clau Ru2
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA	Clau Rf
ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Clau Rp
ZONA HOTELERA	Clau H
ZONA COMERCIAL	Clau C
CORREDOR D'ACTIVITATS	Clau CA
VERD PRIVAT	Clau VP
VIALITAT BÀSICA ESTRUCTURANT	Clau Vb
ESPAIS VERDS D'US COMUNITARI	Clau EV
ELEMENTS DE COMUNICACIÓ HORIZONTAL	Clau CH

Article 80. Condició general sobre l'entorn urbà

Qualsevol intervenció o actuació que es produeixi en l'àmbit del present Pla Parcial Urbanístic ha de garantir el principi de desenvolupament sostenible i conjuntar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. També ha d'assegurar la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixin entre la morfologia territorial i urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Article 81. Alineacions i rasants

En compliment del que disposa l'article 65.2.c) de la Llei d'Urbanisme, el present Pla Parcial fixa les alineacions i rasants corresponents a la vialitat pública definida amb

- o Quan s'ubiquin a la coberta de l'edifici se situaran a una distància mínima de 3 metres respecte les façanes de l'edifici, la superfície de la planta no excedirà els 25 m² i l'alçada no serà superior a 3 metres.
- o Quan s'ubiquin en planta baixa hauran de seguir els paràmetres reguladors de la zona.

4- Conservació dels equips:

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

REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LES ZONES

Article 78. Regulació dels paràmetres de l'edificació

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

1) DISPOSICIONS GENERALS.

- 2) REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA. Aquest tipus d'ordenació correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la unitat edificatòria interior de cada parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes als llinars. És el tipus d'ordenació amb el que s'ordena la totalitat de les zones edificables de l'àmbit del CRT.

- 3) DISPOSICIONS PARTICULARS DE LES ZONES. Disposicions específiques per a cada zona o clau. Es determinen de manera específica els valors dels paràmetres bàsics per a cadascuna de les zones qualificades en el present Pla Parcial Urbanístic.

- 4) REGULACIONS ESPECIALS. Regulació de diferents aspectes, que incideixen de diversa manera sobre cadascuna de les zones.

- 2- El present Pla Parcial defineix els paràmetres urbanístics aplicables mitjançant la regulació de les diferents zones o tipologies edificatòries. Així mateix, en virtut del que disposa l'article 65.2.d) de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla Parcial defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Per a aquesta finalitat, el present instrument de planejament fixa l'aprofitament màxim de cada tipologia que correspon a cada illa o parcel·la.

En virtut del que preveu l'esmentat article 65.2.d) de la Llei d'Urbanisme, els paràmetres no definits en les presents Normes en relació amb cada illa en els quadres específics que regulen l'ur aprofitament, admeten variació en el marc

Clau V i a la vialitat estructurant definida amb la clau Vb.

Article 82. Altres condicionants

En el desenvolupament de qualsevol de les zones definides en el present Pla Parcial Urbanístic s'haurà d'estar al que es defineix i reguli específicament per aquests àmbits en els Annexes del present Pla Parcial Urbanístic, sobretot pel que fa a l'Estudi d'Impacte Ambiental, l'Informe de l'Estudi Arqueològic i l'Estudi de Mobilitat Sostenible.

Així mateix seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.

CAPÍTOL VIII. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA. PARÀMETRES ESPECÍFICS

Aquesta regulació correspon a tot tipus d'edificacions aïllades en relació a la forma i superfície de la unitat edificatòria on s'ubiquen.

Article 83. Definició de conceptes

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

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

Article 84. Forma i mida de la unitat edificatòria

1. La façana de la unitat edificatòria és la part del solar amb front a un vial d'accés rodat, i la seva dimensió mínima ve regulada pels paràmetres específics de cada

zona.

2. En qualsevol punt de la unitat edificatòria s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior al 80% de la mida de la façana mínima fixada per a la clau de la zona que s'aplica.

Article 85. Condicions de façana mínima de la unitat edificatòria

En la tipologia Residencial Unifamiliar Agrupada amb tots els habitatges ubicats en una mateixa unitat edificatòria, aquests hauran de tenir possibilitat d'accés peatonal directe des de la vialitat rodada o peatonal, ja sigui aquesta de caràcter públic o privat.

Article 86. Ocupació màxima de la unitat edificatòria

1. És la superfície màxima de la unitat edificatòria ocupable per l'edificació, estant compresa dins el perímetre format per la projecció de l'edificació sobre un pla horitzontal de totes les zones forjades de l'edifici, incloent els celoberts, patis de ventilació, cossos sortints i planta soterrani, quant aquesta sobresurti de la rasant del terreny definitiu segons els criteris definits en les presents Ordenances.
2. El coeficient d'ocupació màxima és la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la unitat edificatòria. El seu assenyalament s'estableix com a percentatge màxim de la superfície d'unitat edificatòria que pot ser ocupada.
3. El coeficient d'ocupació es fixa com a ocupació màxima. Si de la conjunció d'aquest paràmetre amb altres derivats de les condicions de posició en resultés una superfície menor, serà aquest últim valor el que caldrà aplicar.
4. Pel càlcul de l'ocupació màxima s'hauran de tenir en compte els següents elements:
 - a. Totes les zones forjades de l'edificació.
 - b. Els cossos sortints oberts, semitancats i tancats.
 - c. La planta soterrani, quan aquesta sobresurti del terreny definitiu de la unitat edificatòria, en les condicions plantejades en les presents Ordenances.
 - d. No comptabilitzaran els patis interiors de l'edificació, quant aquests tinguin una superfície superior a 36 m², es pugui inscriure en el seu interior un cercle de 6 metres de diàmetre, la planta baixa sigui lliure i el pati central estigui enjardinat.
 - e. Els patis oberts no comptabilitzen a efectes d'ocupació d'unitat edificatòria.

Article 87. Sòl no ocupat per l'edificació

1. Els terrenys de la unitat edificatòria no ocupables amb l'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'esmentada edificació i els seus usuaris. Aquests espais no podran ser venuts ni tenir un ús independent de la resta de l'edifici.

rasant assenyalen aquestes Normes.

A les zones edificables dintre de l'àmbit del Residencial Sèquia, el nivell del paviment de les plantes baixes, estarà sempre en el marge entre + 0,50 metres i - 0,50 metres respecte el nivell natural del terreny urbanitzat.

Article 91. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, privada o als elements de comunicació horitzontal, al fons d'unitat edificatòria, o a les seves parts laterals i entre edificacions d'una mateixa unitat edificatòria són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints tancats, semioberts i oberts.

Aquestes separacions es defineixen per la menor distància des de la línia de façana amidada fins a la partió de la unitat edificatòria. Quan la partió no coincideixi amb la tanca es prendrà la distància més desfavorable d'ambdues.

Article 92. Cossos sortints

1. La volada dels cossos sortints es limita per la separació d'aquests als límits laterals de parcel·la, que hauran de ser com a mínim de 4 metres en general i de 3 metres en les edificacions unifamiliars.

2. La volada màxima dels cossos sortints podrà ser com a màxim de 2,50 metres. Aquesta dimensió s'amidarà perpendicularment al pla de façana.

Article 93. Desenvolupament del volum edificable

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

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

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

Article 94. Condicions d'edificabilitat i aprofitament

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

47

2. Els propietaris de dues o més unitats edificatòries contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais.

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

4. Es podrà destinar part d'aquests espais a l'estacionament en superfície de vehicles, permetent-se la instal·lació de marquesines o cobriments d'aquestes àrees d'aparcament, amb elements lleugers i desmuntables.

5. En la tipologia plurifamiliar, en aquests espais no es podran realitzar elements divisoris ni tanques de dimensions o característiques discordants amb el que s'especifica a la normativa específica. Únicament es permetrà la realització de tanques privatives dels jardins de les plantes baixes les quals també es regularan segons la normativa específica de cada zona.

Article 88. Piscines

1. Es permetrà la ubicació de piscines en les zones no ocupades per l'edificació, amb la condició que el límit de la làmina d'aigua se separi un mínim d'1,50 metres dels llinars.

2. Les piscines d'ús públic es regiran per l'Ordenança Municipal específica, i la reglamentació tècnica, d'accessibilitat i de seguretat vigent.

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

4. Es permetrà la tematització de piscines sempre i quan els elements temàtics, com cascades, rocalla, etc. tinguin una alçada inferior a 3 metres i una separació superior a 3 metres dels llinars.

5. Es permet que el desguàs de l'aigua de les piscines es realitzi directament a la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials.

Article 89. Planta soterrani

La planta soterrani, és tota planta enterrada o semienterrada, sempre que la cara superior del forjat-sostre estigui a un metre o menys d'un metre (1,00 metre) per sobre del nivell del terreny natural, un cop urbanitzat. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (1,00 metre) per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Article 90. Planta baixa

És el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits que amb referència a la

46

Article 97. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics o comunitaris interns de parcel·la s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials, encara que, en determinats casos es permetrà de tirar-les enrere o recular-les amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial o de l'element de comunicació horitzontal. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir amb jardineria a compte del propietari de la parcel·la.
2. Les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 metres que es podrà fer amb material massís fins una cota màxima de 0,50 metres per damunt la rasant de la vorera i s'acabarà amb elements calats, bruc o vegetació arbustiva. En la part opaca s'hauran d'integrar les caixes de connexió elèctrica i altres serveis.
3. En el cas de terrenys inclinats, la tanca es podrà organitzar per trams de coronament horitzontal, i en aquest cas l'alçada de la tanca no podrà augmentar més de 50 centímetres per sobre de les alçades màximes definides. El coronament de la mateixa també pot seguir la mateixa pendent del carrer, i en aquest cas les alçades màximes seran les mateixes que les definides en el punt anterior, mesurades verticalment.
4. Les tanques de parcel·la o d'unitat edificatòria que limiten un conjunt residencial hauran de tenir identiques directrius estètiques per a tot el conjunt.
5. Aquells edificis amb porxo o pati a la planta baixa, es permetrà la delimitació d'aquest espai amb tanca de ferro totalment calada a base de brèndoles amb una alçada màxima d'1,80 metres.

Article 98. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Als efectes de l'adaptació topogràfica s'entendrà com a cota natural del terreny l'alçada relativa de cada punt del terreny abans d'executar les obres. I com a cota d'anivellament o cota definitiva l'alçada natural del terreny una vegada finalitzada la seva urbanització.
2. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - a. Les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més de 2,00 metres per damunt o a més d'1,50 metres per sota de la cota natural del terreny.
 - b. Els murs de contenció de terres no podran tenir una alçada superior a 3,50 metres, i sobre els mateixos només es podrà realitzar una tanca totalment calada, o amb material vegetal, bruc, bardissa o similar, d'un (1) metre d'alçada com a màxim.
3. Als llinars de la unitat edificatòria on hi hagi desnivells entre el terreny natural immediat de la unitat edificatòria i el vial, element de comunicació horitzontal o finques veïnes, es permetrà la realització de murs de contenció d'una alçada

2. El sostre màxim edificable serà la suma de les superfícies edificades de cada planta, que s'obtidran pel còmput de la superfície compresa entre els límits exteriors de l'edificació.
3. Als efectes del càlcul del sostre màxim edificable no es tindran en compte les plantes soterrani, els elements tècnics propis de l'edifici o similar, o bé quan a les ordenances específiques així es determini.
4. Seran computades pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents a les edificacions, instal·lacions o cossos d'edificació auxiliars, i les de les edificacions existents que es conservin.
5. Pel que fa referència al còmput d'edificabilitat dels cossos sortints, s'estarà al que es defineix en l'article 28 i 29.

Article 95. Llargada i perímetre màxim de l'edificació

1. La llargada màxima de les edificacions es definirà de manera particular per a cada clau de zona.

2. Les unitats d'edificació, definides segons els criteris de cada clau de zona, podran unir-se mitjançant elements de planta baixa, sempre que es respecti que la distància mínima entre les edificacions principals no serà inferior a la semisuma de les alçades d'aquestes.

Article 96. Construccions i elements auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la instal·lació i construcció d'elements auxiliars al servei dels edificis principals, com porxos, locals per guardar material de jardineria, cambres depuradores de piscines, guinguetes de bar (unicament donant servei a un establiment hotel·ler), i altres similars fins un màxim d'un 4 % de l'ocupació total de la parcel·la.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat màxima. El percentatge d'ocupació màxima fixat en el punt anterior està inclòs dins el percentatge màxim fixat per la clau de la zona.
3. Aquestes construccions estan afectades per les separacions mínimes definides per la clau de la zona.
4. S'admetrà la construcció d'elements auxiliars d'ús comunitari en tot l'àmbit de la parcel·la, com depuradores, dipòsits d'aigua, i similars si s'ubiquen sota la rasant definitiva del terreny.
5. Dins la unitat edificatòria a l'espai lliure d'edificació es permetrà la instal·lació de barbacoes, la tematització de piscines i altres elements descoberts similars, els quals seguiran el que es determini a les condicions particulars definides per a cada clau de la zona.

màxima d'1,50 metres, comptats des de l'àmbit superior del mur fins la rasant de la voreta o del terreny natural. Quan degut al desnivell l'anivellament del terreny s'hagi de realitzar amb més d'un mur, la separació mínima entre murs serà d'1,50 metres i les terres compreses entre ambdós murs podran tenir com a màxim un pendent d'1:3.

Damunt d'aquests murs únicament podrà instal·lar-se una tanca totalment calada, o amb material vegetal, bruc, bardissa o similar, d'un (1) metre d'alçada com a màxim.

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

a. Moviments de terres no compensats, com a mínim en un 90%, és a dir, que requereixin aportacions de rebliment o fins i tot creació de volums buits que produeixin el mateix efecte. En tot cas, els esmentats volums buits computaran com a edificació.

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

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

CAPÍTOL IX. DISPOSICIONS PARTICULARS DE LES ZONES

Article 99. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1 (CLAU Ru1)

Es correspon amb les zones d'edificació amb habitatges unifamiliars aïllats.

Condicions de la unitat edificatòria

• La superfície mínima de la unitat edificatòria serà de 1.500 m².

• El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat o elements de comunicació horitzontal s'estableix en 30 metres.

Condicions de l'edificació

• L'índex d'edificabilitat neta màxima per unitat edificatòria qualificada de Residencial Unifamiliar tipus 1 que s'integrin en les parcel·les que es defineixen en els plànols 0.2.1 Zonificació. Sistemes i Parcel·les, serà de 0,293 m²/m²s.

• El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria serà d'un (1) habitatge.

• L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 25%, inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.

50

• La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria serà del 40%, i podrà situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.

• La planta soterrani haurà de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la seva superfície.

• El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1 PP.

• La planta sotacoberta (golpes), podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener serà de 3,50 metres per sobre del nivell del forjat de la última planta.

• La separació mínima de la façana de l'edificació respecte a qualsevol dels llindars serà de 5 metres.

• Les separacions entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.

• La previsió de places de garatge serà com a mínim de quatre per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.

• Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:

◦ Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el TÍTOL 4. Regulacions específiques.

◦ S'haurà deixar un mínim del 40% de la unitat edificatòria no pavimentada.

• Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

◦ Ús principal: Residencial habitatge unifamiliar aïllat.

◦ Usos complementaris:

▪ Aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació).

▪ Oficines i despachos professionals.

▪ Serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).

◦ Usos prohibits:

▪ Industrial.

▪ Magatzem.

▪ Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.

▪ Recreatiu en la resta de modalitats.

▪ Activitats musicals.

51

Article 100. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2 (CLAU Ru2)

Es correspon amb les zones d'edificació amb habitatges unifamiliars aïllats.

Condicions de la unitat edificatòria

- La superfície mínima de la unitat edificatòria serà de 850 m².
- El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat s'estableix en 20 metres.

Condicions de l'edificació

- L'Índex d'edificabilitat neia màxima per unitat edificatòria qualificada de Residencial Unifamiliar tipus 2 que s'inclouen en les parcel·les que es defineixen en el plànol O.2.1 Zonificació. *Sistemes i Parcel·les* serà de 0,305 m²st/m²s.
- El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria serà d'un (1) habitatge.
- L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 25%, inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.
- La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria serà del 40%, i podrà situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.
- La planta soterrani haurà de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la seva superfície.
- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1 PP.
- La planta sotacoberta (golfs), podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener serà de 3,50 metres per sobre del nivell del forjat de la última planta.
- La separació mínima de la façana de l'edificació respecte al llinard frontal serà de 5 metres, i respecte la resta de llinars serà de 4 metres.
- Les separacions entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.
- La previsió de places de garatge serà com a mínim de tres per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el TÍTOL 4. *Regulacions específiques*.

- S'haurà de deixar un mínim del 40% de la parcel·la no pavimentada.

- Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

- Ús principal: Residencial habitatge unifamiliar aïllat.
- Usos complementaris:
 - Aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació).
 - Oficines i despatxos professionals.
 - Serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).
- Usos prohibits:
 - Industrial.
 - Magatzem.
 - Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.
 - Recreatiu en la resta de modalitats.
 - Activitats musicals.

Article 101. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (CLAU Rf)

Es correspon amb les zones d'edificació amb habitatges unifamiliars agrupats horitzontalment, entre mitgeres.

Condicions d'unitat edificatòria

- La superfície mínima de la unitat edificatòria serà de 250 m².
- El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat o element de comunicació horitzontal s'estableix en 10 metres.

Condicions de l'edificació

- L'edificabilitat màxima de clau Rf per a cadascuna de les parcel·les definides en el plànol O.2.1 Zonificació *Sistemes i Parcel·les*, serà la indicada en els articles 109 a 133 següents.
- El número màxim d'habitatges qualificats de Rf per a cadascuna de les parcel·les definides en el plànol O.2.1 Zonificació. *Sistemes i Parcel·les*, serà el definit en els articles 109 a 133 següents.
- El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria serà d'un (1) habitatge.
- L'execució de les edificacions a les unitats edificatòries que siguin contigües s'haurà de fer en virtut de projecte.
- Es defineix com a unitat de projecte, el conjunt d'habitatges entre mitgeres, que defineixen una unitat d'edificació i de disseny. Serà obligatori que els habitatges

que formin part d'una unitat de projecte es realitzin mitjançant projecte únic.

- Es permet l'agrupació d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, fins a un màxim de 10 unitats.
- L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 50%, inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.
- La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria serà del 60%, i podrà situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.
- La planta soterrani haurà de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a l'esmentat ús un mínim del 50 % de la seva superfície. Dintre d'una unitat de projecte es podrà realitzar en planta soterrani un aparcament comunitari.
- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1 PP.
- La planta sotacoberta (golfs), podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener serà de 3,50 metres per sobre del nivell del forjat de la última planta.
- La separació mínima de la façanes d'una unitat de projecte del llinar frontal i dels llinars laterals, serà de 4 metres. La separació mínima d'una unitat de projecte del llinar posterior serà de 6 metres.
- Les separacions entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.
- La previsió de places de garatge serà com a mínim de dues per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
- No s'autoritzarà l'execució d'obres parcials de reforma o ampliació que alterin la composició arquitectònica del conjunt de la unitat de projecte.
- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodar per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.
 - S'haurà deixar un mínim del 40% de la unitat edificatòria no pavimentada.
- Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: Residencial habitatge unifamiliar agrupat.
 - Usos complementaris:

54

- Aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació).
- Oficines i despatxos professionals.
- Serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).

◦ Usos prohibits:

- Industrial.
- Magatzem.
- Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.
- Recreatiu en la resta de modalitats.
- Activitats musicals.

Article 102. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (CLAU RP)

Condicions de la unitat edificatòria

- Les unitats edificatòries de clau RP que s'integrin en les parcel·les definides en els plànols O.2.1 *Zonificació. Sistemes i Parcel·les*, es consideraran indivisibles.

Condicions de l'edificació

- La tipologia de l'edificació serà de bloc aïllat.
- L'edificabilitat neta màxima de Residencial Plurifamiliar (Rp) de cadascuna de les parcel·les, definides en els plànols O.2.1 *Zonificació. Sistemes i Parcel·les*, és la definida en els articles 109 a 133 posteriors.
- El número màxim d'habitatges, l'alçada màxima de les edificacions i el nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçada reguladora es fixa per a cadascuna de les unitats edificatòries qualificades com a Rp, segons es defineix en el quadre adjunt al present Pla Parcial.
- L'alçada reguladora màxima serà de PB+2 i podrà ser de PB+3 en el cas que la PB es destini a ús comercial.
- L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria serà del 60%.
- La separació mínima de l'edificació respecte qualsevol dels llindars de la unitat edificatòria serà de 5 metres.
- Les separacions entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a mínim la semisuma de les alçades màximes de cadascun.
- La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria serà com a mínim de dues places per habitatge.
- L'accés rodar a l'interior de la unitat edificatòria es podrà realitzar amb connexions a la vialitat rodada o els elements de comunicació horitzontal amb un màxim d'una

55

connexió cada 50 metres de façana a vial principal.

- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el TÍTOL 4. *Regulacions específiques*.
 - S'haurà de deixar un mínim del 50% de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai haurà de ser d'ús comunitari.
- Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: Residencial habitatge plurifamiliar.
 - Usos complementaris: S'admetran els següents usos complementaris de l'ús principal residencial habitatge plurifamiliar:
 - Aparcament (en soterrani, en planta baixa, o en superfície a l'exterior de l'edificació).
 - Oficines i despatxos professionals.
 - Educatiu.
 - Comercial, únicament en planta baixa.
 - Recreatiu en la modalitat d'activitats i jocs infantils.
 - Cultural.
 - Sanitari – assistencial.
 - Serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).

◦ Usos prohibits:

- Industrial.
- Magatzem.
- Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.
- Recreatiu en la resta de modalitats.
- Activitats musicals.

Article 103. ZONA HOTELERA (CLAU H)

Condicions de la unitat edificatòria

- Les unitats edificatòries amb la qualificació de zona Hotelera, es consideren unitats edificatòries indivisibles. L'edificabilitat màxima d'ús hotelier per a cada parcel·la es defineix en els articles 109 a 133 següents.

Condicions de l'edificació

- La tipologia de l'edificació serà de bloc aïllat.
- L'ocupació màxima de les edificacions principals sobre la unitat edificatòria serà

56

del 40%.

- L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 50 %, situant la major part d'aquesta planta sota la projecció de l'edifici.
- El número màxim de plantes de les edificacions en totes les zones Hoteleres serà de PB+3PP.
- L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús d'habitatges serà de 3,00 metres. L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús diferent del d'habitatges serà de 4,70 metres. L'alçada màxima total de l'edificació serà de 17,70 metres.
- Es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i altell, dintre de l'alçada màxima destinada a planta baixa. Aquest altell no comptabilitzarà pel número màxim de plantes permès.
- La separació mínima de la façana de les edificacions respecte qualsevol dels llindars de la unitat edificatòria serà de 10 metres.
- Les separacions mínimes entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a mínim la semisuma de les alçades de cadascun dels blocs, amb un mínim de 12 metres.
- La llargada màxima de qualsevol de les façanes d'un volum d'edificació serà de 100 metres, tenint el volum una amplada no superior a 40 metres. L'edificació no podrà tenir en cap més de dues façanes de 100 metres, contigües o en el mateix pla de façana.
- Quan en una única unitat edificatòria pertanyent a la mateixa explotació hotelera s'hi vulgui realitzar més d'una edificació es permetrà la unió de les diferents edificacions a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbuls o pas. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.
- En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
- Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permetrà que a nivell de planta coberta els nuclis d'accessos centrals se situïn en façana.
- La planta soterrani no serà computable a efectes de sostre màxim edificable.
- La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions tipus pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable
- El vestíbul d'accés a l'establiment hotelier no podrà situar-se en planta soterrani.

57

comunitari.

- Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: Ús residencial comunitari: Ús hotel·ler (en planta baixa i plantes pis) i turístic.
 - Usos compatibles: Ús residencial comunitari i ús residencial especial.
 - Usos complementaris:
 - Comerç (planta baixa i planta pis).
 - Oficines (totes les plantes).
 - Bar i Restauració (totes les plantes).
 - Recreatiu (totes les plantes).
 - Activitats musicals (totes les plantes).
 - Aparcament (planta baixa i plantes soterrani).
 - Serveis i instal·lacions (en planta baixa i planta soterrani, i únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als hotels).
 - Magatzem (en plantes soterrani).
 - Cultural (sales d'exposicions, auditoris, sempre inclosos dins del volum principal de l'edificació hotelera).
 - Dotacional sanitari - assistencial (planta baixa).
 - Esportiu (totes les plantes).
 - Activitats de talassoteràpia (piscines amb aigua de mar), piscines termals, banyar o similars (planta baixa i planta soterrani).
 - Per sota de la primera planta soterrani únicament es permet ubicar les instal·lacions, magatzems i aparcaments.
 - Usos prohibits:
 - Residencial habitatge.
 - Industrial.
 - Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.

Article 104. ZONA COMERCIAL (CLAU C)

Condicions de la unitat edificatòria

- Les unitats edificatòries amb la qualificació Comercial (clau C), es consideren indivisibles.

Condicions de l'edificació

- La tipologia de l'edificació serà de bloc aïllat.
- L'edificabilitat màxima comercial, per a cadascuna de les unitats edificatòries d'ús comercial en cada parcel·la, són les detallades en els quadres annexes al present Pla Parcial.

59

• Elements auxiliars:

- En els espais no ocupats per l'edificació es podran realitzar construccions de fusta destinades a guarderies, amb una superfície màxima de 50 m², inclos el porxo, i una separació mínima de 3 metres, respecte als llindars.
- S'admetrà l'instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotel·ler i de l'activitat de la piscina, sempre separades un mínim de 3 metres respecte els llindars.
- Es permetrà la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants en la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:
 - La construcció haurà de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc.
 - L'alçada màxima serà de 7 metres i l'amplada màxima haurà de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.
 - La volada no podrà envair els elements de comunicació horitzontals.
 - Tindran els laterals i el frontal totalment descoberts, i la coberta no podrà ser utilitzada per a cap mena d'ús.
 - S'hi podrà incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.
- La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria serà com a mínim d'una plaça per cada habitació, podent-se situar el 100% d'aquestes a l'espai lliure de la unitat edificatòria no ocupat per l'edificació. Les condicions d'aquestes places seguiran els criteris definits per a les places d'aparcament en els criteris generals d'aquestes Normes.
- Es preveurà una zona per aparcament d'autocars a l'interior de la unitat edificatòria, amb la previsió d'una plaça per cada 100 habitacions. L'espai d'accés a aquestes places garantirà la mobilitat i gir dels autocars, sense haver d'envair l'exterior de la unitat edificatòria.
- Caldrà fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui fàcilment accessible des de l'element de comunicació horitzontal d'ús comunitari o des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m²/100 places d'allotjament, i haurà de disposar de refrigeració i estar dotada de bonera.
- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el TÍTOL 4. *Regulacions específiques.*
 - S'haurà de deixar un mínim del 50% de l'espai lliure de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai haurà de ser d'ús

58

- L'ocupació màxima de les edificacions principals sobre la unitat edificatòria serà del 40%.
- L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 50 %, situant la major part d'aquesta planta sota la projecció de l'edifici.
- El número màxim de plantes serà de PB+1PP. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 7,00 metres.
- La separació mínima de la façana de les edificacions respecte qualsevol dels líndars de la unitat edificatòria serà de 5 metres.
- Les separacions mínimes entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria serà com a mínim la semisuma de les alçades de cadascun dels blocs, amb un mínim de 12 metres.
- En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
- La planta soterrani no serà computable a efectes de sostre màxim edificable.
- La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions tipus pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.
- Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altra normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.
- La previsió mínima de places d'aparcament serà la següent: d'una plaça de garatge per cada 50 m² construïts, o fracció de superfície construïda. Altament, la dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableix l'article 7 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
- L'accés rodat a l'interior de la unitat edificatòria es podrà realitzar amb connexions a la via pública rodada amb un màxim d'una connexió cada 50 metres de façana a via principal.
- Condicions d'ús: S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: Comercial.
 - Usos complementaris:
 - Bar i Restauració (totes les plantes).
 - Recreatiu (totes les plantes).
 - Activitats musicals (totes les plantes).
 - Aparcament (planta baixa i plantes soterrani).

- Serveis i instal·lacions (en planta baixa i planta soterrani, i únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments).
- Magatzem (en plantes soterrani).

◦ Usos prohibits:

- Residencial habitatge.
- Industrial.
- Aparcament en edificació de caràcter exclusiu.

Article 105. ZONA CORREDOR D'ACTIVITATS (CLAU CA)

Condicions de l'espai

- Les zones qualificades com a Corredor d'Activitats, identificades amb la clau CA, al pla O.2.1 *Zonificació. Sistemes i Parcel·les*, es consideren indivisibles.

Condicions d'edificació

- Les zones qualificades amb la clau CA, Corredor d'Activitats es consideren no edificables, atès el seu caràcter estructurador de l'àmbit del present Pla Parcial.
- No obstant, podrà implantar-se en aquesta zona les edificacions que formin part del conjunt funcional del Corredor d'Activitats.
- L'ordenació de les àrees enjardinades i d'activitats que es desenvolupen al llarg del Corredor d'Activitats es descriuen en els plànols inclosos en l'Annex 5 del present Pla Parcial.
- En tot cas, seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altra normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.
- Condicions d'ús: En les zones qualificades amb la clau CA, únicament s'admeten els usos de jardins d'ús públic, viabilitat de caràcter peatonal.
- El Corredor d'Activitats forma part de les obres d'urbanització que s'han d'executar en virtut del que disposa l'article 8 anterior.

Article 106. ESPAIS VERDS D'ÚS COMUNITARI (CLAU EV)

Condicions de l'espai

- Els espais inclosos en parcel·les que no configuren unitats edificatòries ni elements de comunicació horitzontal seran considerats Espais Verds d'Ús Comunitari, es grafiaran amb la clau EV i seran indivisibles.

Condicions de l'edificació

- Els espais amb la clau EV, es consideren no edificables.

- Seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.

- Condicions d'ús: En els espais qualificats amb la clau EV, únicament s'admeten els usos de jardins d'ús comunitari.

Article 107. ELEMENTS DE COMUNICACIÓ HORIZONTAL (CLAU CH)

Consideracions d'ús

- Les superfícies de cada parcel·la mitjançant les quals es comuniquin les diferents unitats edificatòries entre si, amb les zones EV i amb la vialitat exterior a la parcel·la seran considerades elements de comunicació horitzontal, s'identificaran amb la clau CH i es consideraran indivisibles.

Condicions de desenvolupament

- Les superfícies qualificades com a CH es consideren no edificables.
- En tot cas, seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats, sobre les zones de trànsit rodat per a vehicles, i qualsevol altra normativa d'aplicació total o parcial de les definides en el *TÍTOL 4. Regulacions específiques*.
- Condicions d'ús: Únicament s'admet l'ús de vialitat pel trànsit rodat i peatonal per donar accés i intercomunicar a les diferents unitats edificatòries de cada parcel·la entre si, amb zones EV i amb la vialitat exterior a la parcel·la.

CAPÍTOL X. APROFITAMENT MÀXIM DE LES IL·LES O PARCEL·LES

Article 108. Definició d'aprofitament màxim de les il·les o parcel·les

A efectes del que disposa l'article 65.2.d) de la Llei d'Urbanisme es defineixen els paràmetres que configuren l'aprofitament màxim per cadascuna de les tipologies zonals de cada illa o parcel·la. Aquest aprofitament no podrà ésser superat en cap cas.

Els paràmetres que s'estableixen per a cadascuna de les parcel·les en els articles 109 a 133 de les presents Normes Urbanístiques tenen caràcter vinculant en quant a la seva dimensió global màxima.

Article 109. Parcel·la P-I

Parcel·la P – Ia

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT									
PARCEL·LA Ib									
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE		ESPAI ÚTIL		ESPAI ÚTIL		AMBIT PLATJA	
		MÀXIMA (m ²)	MÍNIMA (m ²)	RESIDENCIAL (m ²)	HOTELERA (m ²)	TOTAL (m ²)	MÀXIMA (m ²)	NÚMERO HABITACIONS	ALÇADA MÀXIMA (m)
RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2		4,30		1.870,87				7	PB-1
RP RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1		12,00		1.870,87				7	PB-1
RP RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		38,00		27.500,00				408	PB-2
H HOTEL									PB-3
EV ESPAIS VERDOS			15,00						
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			15,00						
TOTALS				70.820,57		57.250,00	70.820,57	530	

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Parcel·la P - Ib

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT									
PARCEL·LA Ib									
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE		ESPAI ÚTIL		ESPAI ÚTIL		AMBIT PLATJA	
		MÀXIMA (m ²)	MÍNIMA (m ²)	RESIDENCIAL (m ²)	HOTELERA (m ²)	TOTAL (m ²)	MÀXIMA (m ²)	NÚMERO HABITACIONS	ALÇADA MÀXIMA (m)
H HOTEL				41.000,00					PB-3

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 110. Parcel·la P-II

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT									
PARCEL·LA II									
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE		ESPAI ÚTIL		ESPAI ÚTIL		AMBIT PLATJA	
		MÀXIMA (m ²)	MÍNIMA (m ²)	RESIDENCIAL (m ²)	HOTELERA (m ²)	TOTAL (m ²)	MÀXIMA (m ²)	NÚMERO HABITACIONS	ALÇADA MÀXIMA (m)
RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1		2,50		3.365,46				9	PB-1
RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2		2,50		1.574,86				5	PB-1
RP RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1		2,50		4.170,00				1	PB-2
RP RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		24,00		4.200,00				321	PB-2/PB-3
H HOTEL									PB-3
EV ESPAIS VERDOS			33,00						PB-1
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			18,00						
TOTALS				11.853,32	5.900,00	44.826,00	57.826,32	369	

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 111. Parcel·la P-III

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA		ÀMBIT GOLF CENTRE				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
	RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	36,10		5.307,11	12	PB+1
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	27,10		4.151,97	16	PB+1
	EV ESPAIS VERDS		11,90			
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		24,90			
TOTALS				9.459,08	28	

Article 112. Parcel·la P-IV

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA		ÀMBIT GOLF CENTRE				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
	RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	33,60		1.334,32	3	PB+1
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	44,10		1.825,73	7	PB+1
	EV ESPAIS VERDS		9,80			
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		12,50			
TOTALS				3.160,05	10	

Article 113. Parcel·la P-V

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA		ÀMBIT GOLF CENTRE				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	45,60		2.902,38	11	PB+1
	EV ESPAIS VERDS		46,30			
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		8,10			
TOTALS				2.902,38	11	

Article 114. Parcel·la P-VI

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA		ÀMBIT LA CADENETA				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
	RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	17,40		9.521,91	21	PB+1
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	26,80		15.293,01	57	PB+1
	RF RESIDENCIAL AGRUPAT	2,80		2.880,00	16	PB+1
	RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	5,30		8.250,00	66	PB+2
	EV ESPAIS VERDS		34,70			
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		13,00			
TOTALS				35.944,92	160	

Article 115. Parcel·la P-VII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT							
PARCEL·LA		ÀMBIT LA CADENETA					
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT		TOTAL MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES
				RESIDENCIAL MÀXIMA (m²)	COMERCIAL MÀXIMA (m²)		
	RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	10,10		1.774,70			4
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	21,80		3.930,23			15
	RF RESIDENCIAL AGRUPAT	9,90		3.860,00			20
	RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	12,00		5.500,00	1.000,00		44
	C COMERCIAL	3,20			850,00		PB+1
	EV ESPAIS VERDS		33,10				
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		10,50				
TOTALS				14.804,93	1.850,00	16.654,93	83

Article 116. Parcel·la P-VIII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA		ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
	RU1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 1	24,10		5.284,55	12	PB+1
	RF RESIDENCIAL AGRUPAT	18,20		6.480,00	36	PB+1
	RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	15,90		11.250,00	90	PB+2
	EV ESPAIS VERDS		36,30			
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		5,50			
TOTALS				23.014,55	138	

Article 117. Parcel·la P-IX

Parcel·la P – IXa

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT								
PARCEL·LA		ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ						
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT		TOTAL MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mín. plantes)
				RESIDENCIAL MÀXIMA (m²)	HOTELERA MÀXIMA (m²)			
	RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2	21,70		5.148,10			19	PB+1
	RF RESIDENCIAL AGRUPAT	24,90		11.180,00			62	PB+1
	RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	14,30		9.000,00	1.470,00		72	PB+2
	H HOTEL					10.470,00		PB+2
	EV ESPAIS VERDS		16,00					
	CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL		23,50					
TOTALS				25.308,10	1.470,00	26.778,10	153	

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Parcel·la P - IXb

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA	IXb	ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ	
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (mòm. plantes)
H HOTEL		14.300,00	PB+2

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 118. Parcel·la P-X

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA	X	ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ			
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES
RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2		27,60		6.635,28	25
RI RESIDENCIAL AGRUPAT		19,80		9.360,00	52
EV ESPAIS VERDS			41,10		
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			11,50		
TOTALS				15.995,28	77

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 119. Parcel·la P-XI

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT				
PARCEL·LA	XI	ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ		
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mòm. plantes)
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		12.750,00	102	PB+2

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 120. Parcel·la P-XII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA	XII	ÀMBIT CAMÍ DEL RACÓ	
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (mòm. plantes)
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		31.250,00	PB+2

El disseny definitiu dels conjunts edificatoris, de les vies internes i dels espais lliures de titularitat privada, s'ha de resoldre donant continuïtat a les estructures urbanes existents a l'entorn.

Article 121. Parcel·la P-XIII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA	XIII	ÀMBIT SÈQUIA			
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES
RI RESIDENCIAL AGRUPAT		41,70		3.960,00	22
EV ESPAIS VERDS			58,30		
TOTALS				3.960,00	22

Article 122. Parcel·la P-XIV

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA	XIV	ÀMBIT SÈQUIA			
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES
RI RESIDENCIAL AGRUPAT		33,50		3.960,00	22
EV ESPAIS VERDS			66,50		
TOTALS				3.960,00	22

Article 123. Parcel·la P-XV

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA	XV	ÀMBIT SÈQUIA			
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT		NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (mòm. plantes)
		RESIDENCIAL MÀXIMA (m²)	TOTAL MÀXIMA (m²)		
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		10.750,00	1.050,00	11.800,00	PB+2

Article 124. Parcel·la P-XVI

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA	XVI	ÀMBIT SÈQUIA	
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (mòm. plantes)
RI RESIDENCIAL AGRUPAT		2.880,00	PB+1

Article 125. Parcel·la P-XVII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT				
PARCEL·LA XVII		ÀMBIT SÈQUIA		
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		6.500,00	52	PB+1

Article 126. Parcel·la P-XVIII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA XVIII		ÀMBIT SÈQUIA				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		54,70		7.500,00	60	PB+1
EV ESPAIS VERDS			38,20			
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			7,10			
TOTALS				7.500,00	60	

Article 127. Parcel·la P-XIX

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT						
PARCEL·LA XIX		ÀMBIT SÈQUIA				
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2		33,70		3.222,02	12	PB+1
RF RESIDENCIAL AGRUPAT		27,20		5.590,00	31	PB+1
EV ESPAIS VERDS			16,40			
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			22,70			
TOTALS				8.802,02	43	

Article 128. Parcel·la P-XX

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT				
PARCEL·LA XX		ÀMBIT SÈQUIA		
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		3.500,00	28	PB+1

Article 129. Parcel·la P-XXI

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA XXI		ÀMBIT SÈQUIA			
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	NÚMERO MÀXIM HABITATGES
RU2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPUS 2		20,10		2.853,58	11
RF RESIDENCIAL AGRUPAT		24,70		5.400,00	30
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		27,50		9.000,00	72
EV ESPAIS VERDS			9,80		
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			17,90		
TOTALS				17.253,58	113

Article 130. Parcel·la P-XXII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT					
PARCEL·LA XXII		ÀMBIT PARC			
CLAU	ZONA	SUPERFÍCIE MÀXIMA (%)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (%)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
H HOTEL		92,40		18.667,24	PB+3
CH ELEMENTS COMUNICACIÓ HORIZONTAL			7,60		
TOTALS				18.667,24	

Article 131. Parcel·la P-XXIII

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA XXIII		ÀMBIT PARC	
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
H	HOTEL	18.120,00	PB+3

Article 132. Parcel·la P-XXIV

PARÀMETRES REGULADORS DE LES PARCEL·LES DE DESENVOLUPAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA XXIV		ÀMBIT SÈQUIA	
CLAU	ZONA	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m²)	ALÇADA MÀXIMA (nòm. plantes)
H	HOTEL	6.651,00	PB+2

Article 133. Parcel·la P-XXV

PARÀMETRES REGULADORS DELS PARCEL·LES DE DESARROL·LAMENT PRIVAT			
PARCEL·LA	XXV	ÀMBIT PLANTIA	
CLAU	ZONA	ESPECÍFICANT NÚMERO HABITATGES (SÒL)	ALÇADA MÀXIMA (MÈTRES)
RIP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		24.771,00	13m
		PIA-2	

TÍTOL 4. REGULACIONS ESPECÍFIQUES

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS ESPAIS ENJARDINATS

Article 134. Objecte

Aquestes normes tenen per objecte la preservació dels valors naturals del territori, tant els paisatgístics com la vegetació existent, formada principalment per bosc mediterrani. Els articles següents estableixen les normes que regulen i limiten la modificació d'aquests elements, regulen també la realització de noves intervencions d'enjardinament, i determinen criteris de sostenibilitat en el disseny a fi efecte de reduir el consum de recursos naturals associats al manteniment d'aquests espais.

Als efectes d'aquestes Normes entendrem com a jardí o àrea enjardinada l'espai de terreny delimitat, ordenat i plantat amb vegetals plaents que hom destina a esbarjo dels estadors d'un habitatge, establiment hotelier o de tot un veïnatge.

Els àmbits específicament protegits i la regulació de les intervencions permeses, es regulen de manera detallada en l'Estudi d'Impacte Ambiental, que s'incorpora com Annex en el present Pla Parcial Urbanístic.

Les determinacions específiques de l'Estudi d'Impacte Ambiental, completen les determinacions definides en aquestes Normes per a cadascuna de les zones edificables del present Pla Parcial Urbanístic.

Article 135 Limitacions a l'afectació de l'arbrat

1. Quan un solar en què existeixi vegetació hagi obtingut la consideració d'edificable únicament serà permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30 % de l'arbrat existent. En els projectes s'haurà de justificar específicament el compliment d'aquest aspecte.
2. Si per a poder consumir el sostre fixat pel planejament s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30%, aleshores l'exccés d'arbres talats haurà de ser reposat en el propi solar o en el seu defecte en l'indret adient més proper.
3. Als efectes de garantir la reposició d'aquest arbrat s'haurà de constituir una fiança expressa que es determinarà en funció de la qualitat del mateix.
4. Per a la tala d'un arbre s'ha de demanar l'oportuna llicència municipal justificant-ne documentalment i raonadament la necessitat de tala, i es

constituïrà una fiança expressa que garanteixi la reposició de l'exemplar talat. En tot cas s'hauran de preservar els arbres expressament protegits en el catàleg municipal.

Article 136. Àmbits d'actuació definits en l'Estudi d'Impacte Ambiental

1. L'Estudi d'Impacte Ambiental, defineix una sèrie d'àmbits en els que es limita en diferents graus les possibles actuacions urbanístiques.

En casos excepcionals es podran alterar aquests àmbits si queda degudament justificat que la modificació obeeix a una millora projectual i urbana, i quan les condicions plantejades per l'Estudi d'Impacte Ambiental s'hagin vist modificades pel pas del temps, i en tot cas únicament quan el resultat final tingui major coherència envers el propi entorn. Qualsevol d'aquestes variacions s'haurà de tramitar mitjançant un Pla Especial que justifiqui els aspectes anteriorment mencionats a través del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que haurà d'incorporar. En qualsevol cas, qualsevol canvi proposat no suposarà la merma del nombre d'arbres ni en qualitat ni en quantitat.

2. En els espais verds d'ús comunitari, i que puguin ésser destinats al gaudi dels estadors del Resor, s'haurà de preservar al màxim possible la configuració topogràfica, en les condicions establertes en l'Estudi d'Impacte Ambiental, mantenir-lo en bones condicions i garantir-ne la seva conservació. Quan en aquests espais s'hi vulguin ubicar piscines, tendals, guinguetes de bar o d'informació, pistes esportives, o altres elements d'ús comunitari es permetrà la seva instal·lació sempre i quan l'afeció a l'arbrat existent i a la topografia estigui plenament justificada segons els criteris definits en l'Estudi d'Impacte Ambiental. La instal·lació de les edificacions esmentades seguirà, a més, els criteris definits en les indicacions de cadascuna de les zones definides en les presents Normes. Les afecions a l'arbrat es regularan segons l'establert per l'article anterior.

3. És obligatori el tractament i/o enjardinament d'aquests espais amb elements vegetals vius, i seguint els criteris de plantació i d'espècies autoctones i definits en l'Estudi d'Impacte Ambiental.

Article 137. Sòl no ocupat per l'edificació

1. Els espais no ocupats per l'edificació en l'àmbit d'una unitat edificatòria, són aquells espais exteriors que per aplicació de les regles d'ocupació màxima fixades al TÍTOL 3. Règim urbanístic del sòl, per a cada clau han de quedar lliures.
2. La superfície mínima destinada a enjardinament en l'àmbit d'una unitat edificatòria, sempre que en les ordenances específiques no es digui el contrari, ha de ser del 30% de la superfície total de la unitat edificatòria, i l'ordenació d'aquests espais haurà de seguir els següents paràmetres:

- a) S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 25 m² de zona

enjardinada. No s'acceptarà el plantat d'espècies de perímetre de tronc inferior a 14 centímetres o d'alçada de tronc inferior a 2 metres. b) La superfície mínima d'enjardinament haurà de desenvolupar-se sobre el terreny, només s'admetrà un màxim del 5% de la zona enjardinada situada sobre coberta - enjardinada. c) Únicament complaibilitzarà en el percentatge del 30% mínim les superfícies no pavimentades. d) No es computaran ni els àmbits de menys de 9 m² de superfície, ni els que no s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre 3 metres. e) Als efectes de superfície mínima d'enjardinament la piscina no computarà. f) Es permetrà la realització de tanques d'obra privatives dels jardins o terrasses de les vivendes de les plantes baixes, en les mateixes condicions d'enjardinament que pels espais comunitaris. g) En els edificis aïllats els jardins privats dels habitatges de les plantes baixes no computaran als efectes de superfície mínima destinada a enjardinament de la zona. Article 138. Mesures mediambientals La documentació de l'enjardinament, tant dels espais comunitaris com dels privats, que haurà d'acompanyar els projectes d'edificació per a la sol·licitud de llicències, haurà de justificar l'elecció dels elements vegetals i que l'ordenació de l'espai enjardinat s'inclou dins el marc de la sostenibilitat i dels criteris definits per l'Estudi d'Impacte Ambiental, essent respectuós amb el medi natural i no suposant pel seu manteniment un consum excessiu de recursos hídrics. En tot cas, el reg dels jardins i de les zones enjardinades s'haurà de produir mitjançant la utilització d'aigües procedents de la depuradora d'aigües residuals. Així mateix, en l'enjardinament de les zones comunitaries i de les zones privatives s'hauran d'aplicar tècniques de xenojardineria. Article 139. Documentació en la sol·licitud de llicències Per a l'atorgament de llicència d'obres de nova construcció, s'haurà d'incorporar la següent documentació mínima: • Memòria descriptiva amb indicació de les espècies a plantar, característiques de les mateixes (perímetre i alçada de tronc, qualitat...), esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, reg, subministrament d'aigua, etc., quantificació de metres destinats a jardí. Justificació de sostenibilitat. • Amidaments pressupost.	• Plànols: 1) Topogràfic (no s'admetran bases fotogràmiques) on s'assenyalin tots els arbres existents amb indicació del seu diàmetre de tronc, i els arbres malmesos per la nova edificació, plànol d'estat definitiu de tot l'espai exterior on s'indiquin els exemplars que es conserven, els nous exemplars, els anivellaments definitius dels espais exteriors amb la concreció de les rasants dels terrenys colindants, els espais pavimentats, etc. 2) Seccions longitudinals i transversals a una escala que permeti la correcta interpretació i on s'assenyalin les rasants naturals i definitives tant del terreny que es vol edificar com dels terrenys contigus, havent-se d'indicar les alçades de les tanques o murs que es prevegin. CAPITOL II. REGULACIONS ESTÈTIQUES, REQUISITS MÍNIMS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS Correspon a aquest capítol la determinació dels mínims qualitatius que han de seguir les obres i instal·lacions de les edificacions previstes en el Resort. L'objectiu és que el conjunt del CRT tingui uns nivells adequats de qualitat, concordants amb nivell amb el que es planteja el desenvolupament del Resort regulat en el present Pla Parcial Urbanístic. Article 140. Façanes, obertures i cobertes Als efectes d'assolir objectius de qualitat arquitectònica i harmonia en la implantació del Resort, cada àmbit tindrà una normativa específica a desenvolupar mitjançant una norma complementària segons el que disposen els articles següents. Es conceptuaran com a façanes tots els paraments exteriors d'una edificació. Article 141. Materials emprats 1. En general, en qualsevol instal·lació o obra a executar dins el CRT ha de prevaldre la utilització de materials que defineixi la norma en l'àmbit on s'ubiqui. 2. Així mateix la utilització de colors de façana, fusteries i coberta adaptarà la seva tonalitat a la norma per evitar discordances amb l'entorn. 3. Les tanques a vial públic, privat o elements de comunicació horitzontals comunitaris segueixen un model preestablert en tot l'àmbit en el que s'inclou la unitat edificatòria. El projecte d'obres haurà de contenir detalladament les seves característiques, tant a vials com a la resta de lindars. Article 142 Conjunts residencials o comercials 1. Aquells conjunts d'edificacions realitzats sota un mateix projecte tècnic, o sola
---	---

de l'edifici, ni a altres espais comunitaris, havent de conduir-se verticalment fins la coberta.

Article 145. Desguàs d'aigües pluvials

1. La xarxa d'aigües pluvials no podrà connectar-se amb la d'aigües negres.
2. Les aigües pluvials, tant del terreny com de les cobertes, no podran desguassar a la via pública.
3. Quan el projecte constructiu modifiqui la topografia existent caldrà que justifiqui i plantegi la solució emprada per tal que no s'aboquin les aigües de pluja als solars contigus.

Article 146. Desguàs d'aigües negres

Tota edificació, prèvia connexió de les aigües negres a la xarxa de clavegueram, haurà de disposar d'un sifo a la sortida del conducte de la finca.

Article 147. Instal·lacions

A qualsevol edifici queda prohibit que les canonades de subministrament, muntants i baixants s'instal·lin vistes per les façanes.

Article 148. Instal·lació de xemeneies

1. Tot local comercial ha de disposar d'una conducció de fums independent fins la coberta de l'edifici. Per la qual cosa tota unitat de local o fracció de 60 m² ha de tenir la previsió d'un conducte de diàmetre no inferior a 40 centímetres mitjançant tub aïllat per tal de poder connectar qualsevol dels locals de l'immoble. Queda totalment prohibida la connexió d'aquests conductes amb les conduccions de ventilació pròpies dels habitatges (*shunts*).
2. No s'admetrà la instal·lació de xemeneies ni cap mena de conducte que discorri per qualsevol de les façanes de l'edifici. Caldrà que es fori amb obra per tal de dotar-la amb un acabat idèntic al de la façana de l'edifici.
3. Si en el mateix edifici hi ha varis locals amb iguals condicions caldrà preveure una solució unitària per tal de centralitzar l'indret de recorregut de les xemeneies. Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà portar croquis a escala adient de la solució emprada, i estat final de la façana per la qual discorre. Si discorren per celobert o pati de ventilació hauran de ser d'acer inoxidable polit o folrades amb obra.
4. Els fums i bafs produïts per les barbacoes o llars de foc dels habitatges hauran de disposar de conducció fins a la coberta.
5. Qualsevol d'aquestes instal·lacions s'haurà de realitzar de conformitat amb la normativa sanitària d'aplicació, i s'haurà de justificar el seu compliment per a

75

uns mateixos criteris estètics i arquitectònics, com per exemple els grups d'habitatges en filera, les cases aparellades, conjunts comercials, etc., hauran de preservar aquesta unitat.

2. Quan per aplicació de la clau de la zona no s'hagi esgotat l'edificabilitat màxima, per la materialització del sostre restant caldrà tramitar i aprovar prèviament a qualsevol llicència d'obres un projecte d'ordenació del conjunt que fixi la ubicació del sostre no consolidat i justifiqui amb concreció que la proposta manté la unitat arquitectònica.
3. La materialització del sostre edificable definit a l'apartat anterior haurà de realitzar-se per unitats completes d'edificació.
4. Les reformes en façana hauran de garantir la unitat formal final del conjunt, aquest aspecte haurà de quedar justificat en el projecte.
5. Quan als habitatges de les plantes baixes d'un conjunt residencial s'instal·lin tanques, i altres elements exteriors el model escollit haurà de ser unitari per a tot el conjunt.

Article 143. Terrasses

Els cossos sortints oberts i semioberts hauran de mantenir-se lliures, no admetent-se la col·locació d'elements tècnics com per exemple calderes, antenes parabòliques, instal·lacions combustibles, (butà); etc., ni tampoc s'hi permetrà la ubicació de les rentadores dels habitatges.

Article 144. Requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars

1. En les zones d'edificació aïllada als vestíbuls d'accés dels habitatges s'hi ha de poder arribar per la planta que tingui la consideració de baixa. En façana, tant a l'interior com a l'exterior, aquests vestíbuls hauran de tenir una amplada lliure mínima de 2 metres, i s'hi haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre 2 metres, i tindrà una superfície lliure mínima de 10 m².
2. Quan es projectin habitatges en planta baixa l'accés als mateixos es podrà realitzar tant des del vestíbul comunitari, com directament des de l'espai exterior.
3. Tots els habitatges hauran de disposar d'un rentador i d'un espai per estendre la roba no visible des de la via pública, el qual no podrà ubicar-se als cossos sortints oberts (terrasses) o semioberts, o bé proposar solució alternativa. El projecte d'obres caldrà que indiqui expressament la seva ubicació.
4. Les cuines, a més de qualsevol altra peça en la qual es produeixi combustió, gasos o fums, disposaran de conductes independents per a la seva eliminació. Aquests tubs no es podran evacuar ni als celoberts, ni a la façana

74

l'obtenció de la llicència d'obres.

Article 149. Condicions de les xemeneies

Es prohibeix llançar els fums a l'exterior per les façanes i els patis de tota mena si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions properes i la distància entre elles que es fixen en els següents punts.

Els conductes de fums es classifiquen en dues categories:

- Categoria A: Correspon a xemeneies, estufes i cuines d'ús domèstic, individual i a calderes per a un sol habitatge, o cuines i estufes d'ús col·lectiu.
- Categoria B: Correspon a les calderes de calefacció central col·lectiva.

Tot conducte haurà de sortir verticalment pel terrat i la seva sortida de fums s'haurà d'eleva sobre la coberta de l'edifici segons els següents criteris:

- Categoria A: La mencionada elevació serà al menys de 2,5 metres. Si la seva distància a una altra construcció habitable fos menor de 2,5 metres, dita elevació haurà llavors de comptar-se sobre la coberta d'aquesta construcció.
- Categoria B: Per aquests conductes regiran les condicions exigibles per les xemeneies industrials, d'acord amb les ordenances d'instal·lacions industrials.

De produir-se variació a les alçades, distàncies o categories fixades a l'article anterior, fos qui fos qui les realitzés, sempre que la mateixa s'efectuï amb la deguda autorització municipal, el propietari de qualsevol conducte de fums amb sortida a l'exterior vindrà obligat a modificar-lo cara a adaptar-lo a la nova situació de fet que es produeixi.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS LOCALS I ACTIVITATS

Article 150. Objecte

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència en l'àmbit del present Pla Parcial Urbanístic.

Article 151. Normativa específica dels equipaments comercials

Pel que fa als equipaments comercials s'estarà al que disposa la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, així com a qualsevol altra normativa que substitueixi l'anterior.

Article 152. Àmbit d'aplicació

A efectes d'aquesta Norma s'entendrà com a local el lloc o la part integrant d'un

edifici destinat a activitats comercials, dotacionals i/o de pública concurrència.

Article 153. Condicions mínimes

1. L'alçada lliure mínima dels locals en la part accessible al públic es fixa en 2,50 metres.
2. La superfície útil mínima de qualsevol local es fixa en 10 m². Haurà de destinar-se un mínim del 50 % de la superfície a zona de públic (no inclou cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només seran computables les zones de l'establiment situades sota la projecció de l'edifici, en conseqüència, a efectes de la superfície mínima no es podran considerar les zones exteriors, terrasses o tancaments.
3. No s'admetran segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les especificades a l'apartat anterior.
4. Tots els locals que degut a l'activitat que vulguin desenvolupar precisin sortida de fums hauran de poder disposar d'una sortida de fums independent. El projecte d'activitat corresponent haurà de concretar el recorregut i característiques de la conducció.
5. Aquells locals que tanquin la terrassa conforme a l'ordenança específica, l'aforament (a efectes dels mínims exigibles) serà el de l'antic local més el del tancament.
6. Els establiments comercials col·lectius estaran dotats d'una cambra higiènica adaptada per a minusvàlids amb ventilació natural o forçada la qual no podrà tenir comunicació directa amb el local de venda i estarà composta al menys per un lavabo i un inodor.
7. Quant s'exigeixi una cambra higiènica per un local individual, l'inodor no podrà tenir comunicació directa amb la resta del local llevat del magatzem, havent de disposar d'un vestíbul previ tancat. A l'espai on se situï l'inodor s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre 90 centímetres, en aquest espai solament s'hi admetrà l'inodor, no admetent-se cap altre element, ni tampoc el recorregut d'obertura de la porta.
8. Tots els locals comercials han de fer les previsions necessàries per a la ubicació dels aparells de climatització.
9. Aquelles activitats que precisin magatzem, aquest haurà de situar-se en el propi local o annex, però en cap cas es podrà ubicar a la zona de reculada; a la terrassa o sota el tendal; o per transformació de places d'aparcament en magatzem. Quan el magatzem sigui independent del local s'haurà de tramitar la llicència conjuntament al local i el conjunt s'entendrà com una unitat.
10. A les terrasses privatives dels locals comercials s'hi podran instal·lar els tendals regulats a la normativa específica.

11. Les activitats que es desenvolupin a la terrassa d'un local han de ser les mateixes que les que s'exerceixen al seu interior, havent de tramitar-se totes elles a nom d'un mateix titular.

12. Els locals hauran de ser independents de la resta de l'edifici, l'accés directe des de la via pública, i hauran de constituir un sector d'incendi independent de l'edifici.

Article 154. Activitats musicals

S'admeten les activitats musicals contemplades al Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg d'espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, dins de cadascuna de les zones que permetin i regulin específicament aquestes activitats.

Article 155 Bars

Als efectes d'aquestes Normes té la consideració de bar aquella activitat que té per objecte la venda de begudes per a ser consumides a l'establiment acompanyades o no de tapes i entrepans, podent tenir música ambiental amb un màxim de 55 dB (A).

Article 156 Bars musicals

1. Tenen la consideració de bar-musical aquells locals que disposen de servei de bar amb ambientació musical per mitjans mecànics, segons determina l'article 11.a) del Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg d'espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

2. Requisits mínims:

- Per a poder exercir aquesta activitat la superfície mínima del local i tancament serà de 100 m², amb tot el local no podrà ser menor de 40 m².
- L'alçada mínima vindrà determinada pel Reglament d'espectacles. Quan degut a les característiques del local no es pugui complir, s'admetrà una alçada de 2,50 metres sempre que es compleixin les condicions de ventilació i insonorització que determina el Reglament.
- Els nivells a l'interior hauran de respectar els valors d'immissió interior en els habitatges propers, previstos en la normativa específica, nivell que es garantirà col·locant al sistema musical un limitador de potencia.
- Els establiments han de tenir tots els seus paraments (tant els del local com els dels tancaments de terrassa i el sostre) aïllats acústicament.
- En els establiments situats sobre forjat cal habilitar necessàriament un terra flotant contra els sorolls d'impacte i transmissió de vibracions.

78

f) Tots els accessos dels bars musicals han de formar una barrera al so mitjançant vestíbuls amb portes aïllades acústicament i amb una separació entre elles de 0,50 metres, mesurats entre el cantell de la porta interior oberta i el pla de la porta exterior. Les sortides d'emergència no cal que formin vestíbul sota la condició que la seva atenuació acústica sigui igual al tancament al qual pertany.

g) Aquest tipus d'activitat haurà de tramitar la llicència d'acord amb el previst a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i li correspon la classificació de llicència ambiental II.2, codi 12.28.a del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desenvolupament de l'anterior. En el tràmit segons els articles 58-59-60-61 i 66 hauran d'adjuntar, a la sol·licitud de la llicència, un estudi acústic que faci referència a tots i cadascun dels focus emissors i una avaluació de les mesures adoptades per garantir que no es transmetran a l'exterior, en les condicions més desfavorables, uns valors d'immissió superiors als fixats a L'Ordenança Municipal de Sorolls.

3. Definició del projecte acústic que s'haurà de presentar:

- Croquis en Planta i Secció de situació del local respecte els habitatges veïns, dibuixant els soterranis si n'hi ha.
- Definició del tipus d'activitat.
- Horari concret de funcionament.
- Descripció detallada dels focus sonors i/o vibratoris.
- Relació detallada de marca i model de tots els elements que componen les cadenes d'àudio i vídeo, havent de graficar la seva situació concreta.
- Condicions d'aïllament:
 - Croquis en planta i secció de la situació del local respecte els habitatges veïns i el soterrani, si s'escau.
 - Plànols dels elements que configuren l'aïllament acústic, amb detalls a escala 1:10 dels materials, especificant-ne gruixos, juntures, acabaments elàstics, dobles parets i dobles sostres, etc.
 - Plànol en planta i secció de la ubicació de la solució constructiva anterior.
 - Detall de solució de ponts acústics entre sol, murs, pilars, estructura i sostres, etc. Justificació analítica de l'aïllament acústic brut necessari per tal que les emissions a l'exterior, i als habitatges i locals veïns no superin els nivells d'immissió establerts a l'Ordenança Municipal de Sorolls.
 - Determinació del nivell d'emissió exterior i immissió als veïns.
 - Mesures correctores per corregir sorolls d'impacte.
 - Mesures correctores per corregir els sorolls i vibracions en les

79

instal·lacions complementàries de maquinària, tot detallant característiques dels silenciadors, amortidors, etc.

- o Un cop finalitzades les instal·lacions, cal acreditar, mitjançant certificació emesa per un tècnic competent, els nivells acústics, conforme a l'apartat 7è i Ordenança Municipal de Sorolls. En la certificació cal concretar els punts d'amidament i els seus valors.

Article 157. Discoteques

1. És aquella activitat musical destinada a oferir música que disposa de servei de bar i d'un lloc idoni per ballar.

2. Requisits mínims

- a) L'alçada lliure mínima vindrà determinada pel Reglament d'espectacles.
- b) Els nivells a l'interior seran els màxims que admeti la sala sempre i quan es respectin els valors d'emissió interior en els habitatges propers (previstos en l'Ordenança Municipal de Sorolls), nivell que es garantirà si la discoteca se situa en un edifici d'habitatges, mitjançant la col·locació al sistema musical d'un limitador de potència.
- c) Els establiments han de tenir tots els seus paraments i el sostre aïllats acústicament.
- d) Quan disposin de terrassa exterior en aquesta no s'admet l'ús de discoteca i, en conseqüència, no s'hi permet la instal·lació d'elements de producció sonora.

e) L'establert al punt anterior s'entén exceptuat per aquells edificis que tinguin ús exclusiu de discoteca, a la terrassa dels quals es permetrà aquest ús i, per tant, la instal·lació d'elements musicals, sempre i quan s'adoptin aquelles mesures d'insonorització que permetin complir amb el previst a l'apartat b).

f) Quan els locals tinguin instal·lat un tancament a la terrassa exterior, els paraments d'aquest tancament s'hauran de realitzar amb vidre acústic i el sostre del tendal haurà d'aïllar-se acústicament.

g) Aquests locals hauran de tenir un sistema de doble porta en el seu accés. La separació entre les dues portes ha de ser suficient per tal de garantir, en tot moment, que una de les dues resti tancada. Aquesta doble porta ha de disposar d'un mecanisme de tancament automàtic.

h) La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una plaça per cada 4 persones d'aforament de l'activitat.

Article 158 Altres activitats

Les activitats d'oci, espectacles i recreatives que disposen d'equip de música o que

facin activitats musicals estaran sotmeses a la comprovació de l'efectivitat de les mesures d'aïllament mitjançant la certificació que haurà d'emetre un tècnic competent i contrastada en la visita de control inicial de la llicència ambiental tal i com es determina en l'article 43 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.

Article 159 Establiments comercials

1. D'acord amb els articles 2 i 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials: *"són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu"*.

2. En el desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic es permetrà la instal·lació d'establiments comercials, amb les determinacions que s'especifiquen a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments vigent o normativa que els substitueixi.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES DE CLIMATITZACIÓ

L'increment dels nivells de confort a les edificacions comporten, actualment, la necessitat d'instal·lació de sistemes de climatització (fred i calor) que cal regular per tal d'evitar les molesties i problemes estètics causats per no preveure inicialment la seva instal·lació o preinstal·lació.

Article 160. Àmbit d'aplicació

Totes aquelles instal·lacions destinades a la climatització dels immobles (amb independència de la font energètica emprada).

Article 161. Climatització dels edificis de nova construcció

1. En els edificis d'habitatges s'haurà d'incorporar la preinstal·lació de climatització a tots els habitatges, com a mínim per a la sala i els dormitoris.
2. S'haurà de preveure una galeria de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici. Per aquesta galeria discorreran les conduccions corresponents a les instal·lacions dels locals comercials i, en el seu cas, les dels habitatges.
3. Les unitats exteriors s'hauran de col·locar preferentment a la planta coberta sobre una base de suports antivibrants, i no seran visibles des de la via pública. Si no fos possible aquesta ubicació, es podran col·locar a l'interior del local o habitatge integrat en forat arquitectònic (sense que produeixi relleu a la façana) i ventilant a l'exterior mitjançant reixa deflectora.

incourà arbrat i jardineria adients.

En aquests àmbits es podran executar edificacions destinades a garatge, i no s'admet com a ús complementari el de taller ni el de rentador o similars en els espais d'aparcament.

Article 165. Condicions de disseny

La vialitat pública o els elements de comunicació horitzontal de caràcter comunitari, pel trànsit rodat o peatonal, s'adaptarà a la reglamentació vigent en matèria d'accessibilitat, mobilitat urbana i supressió de barreres urbanístiques i arquitectòniques.

Les característiques constructives dels elements de comunicació horitzontal de caràcter comunitari, tant rodada com peatonal, s'ajustaran a les determinacions constructives i al mateix model d'implantació, com si es tractés de vialitat pública. És a dir, el tipus de ferm de les calçades, s'ajustarà al que es defineix a la Instrucció de carreteres Norma 6.1 IC, i Norma 6.2 IC, de la Direcció General de Carreteres, i al Plec de Prescripcions Tècniques Generals per a Obres de Carreteres (PG 3), i la resta de reglamentació d'aplicació en funció del tipus i composició del tràfic previst i de la naturalesa del terreny.

TÍTOL 5. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 166. Condicions generals de protecció del medi ambient

1. El desenvolupament urbanístic sostenible és un dels principis bàsics de la legislació urbanística catalana, recollit a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme. En conseqüència no pot obviar-se la qüestió ambiental en l'elaboració dels instruments de planejament urbanístic i, més enllà de l'acompliment dels requisits formals legalment establerts, cal tenir presents alguns criteris que han d'inspirar especialment les figures de planejament derivat com la present.
2. Les mesures ambientals relacionades en el present apartat d'ordenances s'han d'aplicar en tot cas.
3. S'incorporen les mesures correctores definides en l'Estudi d'Impacte Ambiental del present instrument de planejament que tinguin un caràcter directe i immediat sobre els riscos generats per l'ordenació del present Pla Parcial Urbanístic.
4. El present instrument de planejament aplica, en la seva concepció, i pretén l'aplicació, en la seva execució, del principi ambiental de millors tècniques

83

4. En els edificis d'ús exclusiu, com els establiments hotelers, cal preveure necessàriament la instal·lació de climatització. La instal·lació haurà de ser preferentment del tipus centralitzat. Quan l'emplaçament de la maquinària es situï a la planta coberta aquesta haurà de respectar una reculada mínima de 3 metres respecte el pla de façana. En qualsevol cas no seran visibles des de la via pública.

5. Els locals d'activitat, situats a la planta baixa i/o planta pis d'edificacions residencials, hauran de preveure igualment en el projecte d'activitats a tràmit, l'emplaçament de les condensadores, que s'hauran de situar a la coberta de l'edificació.

6. Els compressors no es podran instal·lar en els aparcaments de planta soterrani dels edificis ni a les zones no ocupades per l'edificació.

7. En cap cas s'admetrà la instal·lació d'unitats condensadores vistes, damunt tendal o incomplint els punts precedents.

8. Caldrà complir en tot moment les ordenances vigents en matèria de sorolls i vibracions.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA

Article 162. Àmbit d'aplicació

Seràn d'aplicació les determinacions definides en aquest apartat a tots aquells espais destinats parcial o exclusivament a l'ús de vialitat de caràcter públic o privat o elements de comunicació horitzontals, tant rodada com peatonal, per tal que permeti l'accessibilitat entre les diferents àrees i sectors del CRT.

Article 163. Desenvolupament

En el desenvolupament de les àrees residencials del present Pla Parcial Urbanístic, els elements de comunicació horitzontals que es defineixin per tal d'assegurar l'accessibilitat als habitatges hauran de complir amb les determinacions definides en les presents Normes.

Article 164. Àrees d'aparcament

L'ordenació dels espais d'aparcament dintre dels elements de comunicació horitzontal serà lliure en funció de les necessitats de l'entorn, i la seva ordenació

82

disponibles que no comportin un cost excessiu. Article 167. Cicle de l'aigua De conformitat amb la normativa vigent en la matèria i, atenent als criteris de sostenibilitat i acció preventiva que han d'inspirar l'actuació urbanística en relació amb el medi ambient, en l'elaboració del present planejament s'ha pres en consideració el cicle de l'aigua a fi d'assolir el major grau de protecció dels recursos hídrics superficials i subterranis i prevenir els riscos hidrològics. Als efectes del que s'ha exposat anteriorment, l'execució del present planejament haurà de tendir, també, a afavorir el menor consum d'aigua possible, fomentant l'estalvi i reutilització i preservant la qualitat de l'aigua. L'aigua utilitzada per jardineria i neteja d'exterior tant en els espais comuns com en les finques d'aprofitament individual haurà de provenir íntegrament d'aigua depurada, sempre de conformitat amb la normativa sanitària aplicable. Article 168. Qualitat de l'aire De conformitat amb la normativa ambiental i atenent als requeriments de la Llei d'Urbanisme sobre desenvolupament sostenible, en l'elaboració del present Planejament s'han adoptat mesures tendents a la protecció de la qualitat de l'aire intentant minimitzar els impactes del planejament sobre l'atmosfera. Article 169. Condicions lumíniques i acústiques Atenent a la protecció del drets al medi ambient adequat en relació amb els drets a la salut, intimitat i qualitat de vida dels ciutadans, en l'elaboració del present Planejament s'han tingut en compte les consideracions recollides en la normativa aplicable en matèria de contaminació lumínica i contaminació acústica. Article 170. Contaminació electromagnètica De conformitat amb el que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiodifusió, en l'elaboració del present Planejament, així com posteriorment en la seva execució, s'han tingut en compte els principis que, en relació amb la prevenció de les afecions al paisatge i la utilització compartida de les infraestructures es recullen a l'article 6 de l'esmentat Decret 148/2001 que regula la distribució en el territori de les xarxes de telefonia mòbil, d'accés local via ràdio o xarxes de serveis mòbils i terrestres. Igualment, cal posar de manifest que, en l'execució del present planejament caldrà respectar, en tot moment, les distàncies establertes en la normativa de referència, esmentada a l'apartat anterior. Article 171. Estalvi d'energia i gestió de residus La distribució dels usos recollida en el present planejament ha optat per un model	que permet donar compliment als principis recollits en la Llei 6/1993, de 15 de juliol, sobre Residus, entre els que es troba la correcta recollida selectiva i gestió dels materials de residus i que, per tant, fomenta el reciclatge i la reutilització dels residus urbans. En aquest sentit, seran objectius presents en l'execució del planejament la ubicació d'equipaments que facilitin la recollida selectiva; la minimització de l'impacte del procés urbanitzador sobre el cicle dels materials i la promoció de la construcció amb materials reciclables o reutilitzables. Igualment la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic objecte del present planejament es podrà posar de manifest en l'adopció de projectes de baix impacte ambiental, el disseny d'alternatives que es fonamentin en l'ús d'energies renovables, la utilització de materials i tècniques constructives adients, etc. Donant compliment al Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, en la sol·licitud de la llicència urbanística d'enderrocament o excavació, el projecte tècnic especificarà el volum i les característiques dels residus que s'originaran. Article 172. Paisatge De conformitat amb allò establert als articles 5 i 9.4 de la Llei 8/2005, de 8 de juny, sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge, el present planejament s'ha inspirat en el respecte al paisatge i, a aquests efectes, han estat presos en consideració els següents principis: - Evolució harmònica del paisatge mitjançant la utilització racional del territori, el desenvolupament urbanístic sostenible i la funcionalitat dels ecosistemes. - Reconeixement del paisatge com a element de benestar individual i col·lectiu, així com de la seva importància estètica, econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària. - Consideració i valoració de les conseqüències de qualsevol actuació sobre el paisatge. Article 173. Patrimoni natural i biodiversitat De conformitat amb el que disposa la Llei d'Urbanisme es vetllarà perquè el present planejament i la seva execució permetin preservar els especials valors del sòl entre els que es troba en el patrimoni natural i la biodiversitat. L'enjardinament de les zones d'ús comú del Resort i dels jardins annexos a les edificacions d'habitatge haurà de produir-se mitjançant tècniques de xenojardineria.
---	---

EDICTE

de 25 d'abril de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de l'Espluga de Francolí.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 2 de febrer de 2006, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/017139/T

Pla especial urbanístic que afecta la parcel·la 1 del polígon 18 "Molí de Poc", al terme municipal de l'Espluga de Francolí

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic que afecta a la parcel·la núm. 1 del polígon 18 Molí de Poc, de l'Espluga de Francolí, promogut per Simó de Palau, SL, i tramès per l'Ajuntament amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

1.1 Per tal de donar compliment als informes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i Departament de Cultura, s'afegeixen

a la normativa del Pla especial les prescripcions que se'n deriven dels esmentats informes.

1.2 Atès que en una part del dibuix del plànol núm. 8, planta baixa, ampliacions i reformes, s'ha detectat el dibuix d'una sèrie de línies que formen una construcció que amplia el volum preexistent sense tenir un ús associat i que, per tant, entra en contradicció amb la resta dels plànols de la proposta i amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, es suprimeix del plànol núm. 8 el dibuix de les esmentades línies d'acord amb el plànol annex.

—2 Publicar aquest acord i, si escau, les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles

107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 Casa Gasset.

Tarragona, 25 d'abril de 2006

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

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic que afecta la parcel·la 1 del polígon 18 "Molí de Poc", de l'Espluga de Francolí

NORMES URBANÍSTIQUES DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC QUE AFECTA LA PARCEL·LA 1 DEL POLÍGON 18 "MOLÍ DE POC" DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ.

Superfície parcel·la.....10.343,15 m²

Ocupació, edificabilitat màxima sobre rasant.

Edificacions existents	918,50 m ²
Nova edificació	204,00 m ²

Amb porxos	1.122,50 m ²
TOTAL	1.326,50 m²

L'altura màxima P. Baixa 7 m. respectant actual previstes en NS Planejament a excepció masia existent PB + 2 plantes 11 m.