

2005/46719



PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE REUS

NORMES URBANÍSTIQUES
TEXT REFÓS DESEMBRE 2004

1/05 afici
3-5
14/1/05

Text refós que inclou les esmenes i modificacions publicades fins a la data de 05.11.2004

Aquest text refós s'ha realitzat de la següent manera:

- Tots els canvis es posen en cursiva: la línia amb el número i títol de l'article, el paràgraf o les dades que han canviat.
- A sota del títol de l'article, entre parèntesi i en cursiva s'ha escrit la data de publicació de la correcció, en cas que es tracti d'una esmena o el número de la modificació i la data de publicació, si es tracta d'una modificació.
- Si es suprimeix un paràgraf, aquest desapareix.
- Encara que es modifiqui un article es manté el número.
- Si apareix un article nou s'afegeix una lletra minúscula al número de l'article precedent.

En cas de conflicte d'interpretació, els documents vàlids són els que porten la diligència de l'aprovació definitiva.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el Ple de l'Ajuntament de Reus, en sessió de data 28 de gener de 2005, ha donat conformitat a aquest Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana.

Reus, 28 de gener de 2005.

El Secretari General



AJUNTAMENT DE REUS
Secretaria

Fernando Gruguès i Cabré



**TÍTOL PRIMER:
DISPOSICIONS GENERALS**



CAPÍTOL PRIMER: NATURALESA. ÀMBIT. VIGÈNCIA

Art. 1 Definició

1. Les normes que integren aquest articulat formen part del Pla general municipal d'ordenació de Reus.
2. Aquest text del Pla general substitueix el Pla general d'ordenació urbana de Reus, aprovat per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21 de desembre de 1988 (DOGC 08.02.1989).

Art. 2 Marc legal

1. El Pla general s'ha redactat d'acord amb la normativa urbanística vigent. Les referències a la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística o Decret Legislatiu 1/1990 i al Reglament de planejament, han d'entendre's fetes, respectivament, al Decret Legislatiu 1/1990 de 12 juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, al Reglament de planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.
2. Les determinacions del Pla general s'apliquen amb preferència a qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En allò no previst per aquesta normativa i, en general, per aquest Pla General, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3 Contingut

El Pla general està integrat pels documents següents:

a) Memòria justificativa de l'ordenació.

b) Plànols d'ordenació.

Encaix territorial	e: 1/ 50.000
Regim del sòl	e: 1/ 10.000
Ordenació general	e: 1/5000 (del 1 al 9)
Ordenació detallada de la ciutat	e: 1/1000 (del 1 al 37)

c) Normes urbanístiques.

d) Programa d'actuació.

e) Estudi econòmic financer.

Formen part de la documentació informativa la Memòria i plànols de la informació urbanística i la Memòria i plànols de l'Avanç del Pla.



Art. 4 Vigència

El Pla general té vigència indefinida, una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Art. 5 Revisió

1. Procedeix la revisió del Pla en els supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - b) En aprovar-se un Pla director territorial de coordinació, que afecti la totalitat o part del terme municipal.
 - c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
 - d) Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat.
2. La revisió parcial del Pla procedeix en el supòsit d'ésser necessari alterar substancialment la classificació del sòl.

Art. 6 Modificació

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament de planejament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament
2. El projecte de modificació del Pla general haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla i haurà de comprendre un estudi de caràcter macroubanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla als articles 75 i 76 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 161 i 162 del Reglament de planejament.
3. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 75 i 76 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 161 i 162 del Reglament de planejament.
4. La previsió per mitjà del planejament general o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes, no constitueix una modificació del Pla general, ja que aquests estàndards són mínims.

Art. 7 Programa d'actuació

1. El programa d'actuació del Pla general es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa, fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla general, i si calgués la revisió parcial del Pla. El contingut i la tramitació es faran segons allò que es preveu en els articles 74 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 158 del Reglament de planejament.
3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'actuació, es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla general atorga la condició de no urbanitzable.

Art. 8 Interpretació

1. Les determinacions del Pla general i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, manarà allò que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions en la regulació de les previsions del Pla general en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament inferior. En tot cas, si la discrepància es planteja entre els plànols i les Normes, manarà allò que aquestes disposin.
4. Si es produeixen contradiccions entre les superfícies reals i les superfícies quantificades en el document, les cessions i els aprofitaments definits es modificaran proporcionalment a la variació existent.

Art. 9 Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla general i, especialment, d'aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 90 i 91 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 10 Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols. Els noms dels sectors i de les àrees d'actuació s'indiquen generalment per la referència al paratge on es troben o pel nom de la promoció.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 11 Desenvolupament del Pla general

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

Art. 12 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

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

Art. 13 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, el Pla general es desenvoluparà mitjançant Plans parcials, l'aprovació dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla general. Aquests sectors de planejament podran ésser objecte, no obstant, de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb el que preveu l'article 63 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 57 i següents del Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 3/1984 de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.



Art. 14 Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

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

Art. 15 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions de les Normes sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans parcials dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 29 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 76 i 77 del Reglament de planejament.

El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema viari.
2. Sistema ferroviari.
3. Sistema aeroportuari.
4. Sistema hidrogràfic.
5. Sistema d'equipaments comunitaris.
6. Sistema d'espais lliures.
7. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.

Art. 16 Plans parcials

1. Els Plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 45 i següents del Reglament de planejament, i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del mateix Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.

2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva immediata execució. Concretament, els Plans parcials hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació, diferenciant els sòls privats dels públics i especificant, per aquells, els lliures i els edificables, i per als públics, els destinats a vials, estacionament, edificables per a edificis d'interès públic i els destinats a places, passeigs, jardins i parcs.
3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 168 i 169 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
4. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. Si s'estableixen varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells. Les obres d'urbanització d'un polígon no podran superar els 4 anys de duració.
5. Els Plans parcials que desenvolupin subsectors, d'acord amb allò que preveu l'article 63 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, hauran de complementar la Memòria amb l'Annex que contempla l'apartat 4 d'aquell precepte.
6. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa particular, hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament de Planejament, respectivament, els articles 80 i següents de la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com els articles 6 i següents del seu Reglament de la Llei 9/1981 sobre Protecció de la legalitat urbanística.
7. Els Plans parcials podran completar les previsions d'aquest Pla general i, si és el cas, del Programa d'actuació urbanística, però no modificar-les, tal com disposa l'article 25 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 43 i 44 del Reglament de planejament.
8. Els Plans parcials d'iniciativa particular hauran de preveure l'obligatorietat de constituir entitats de conservació.

Art. 17 Plans especials

1. Els Plans especials no podran modificar les determinacions del Pla general, en particular, les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.
2. Els Plans especials de reforma interior no podran modificar l'estructura fonamental del Pla general, i si estan previstos en aquest, hauran de desenvolupar les determinacions corresponents. En qualsevol cas, caldrà que continguin la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ésser modificades segons allò que es preveu en els articles 168 i 169 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.



Art. 18 Estudis de Detall

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de reforma interior. En cap cas, podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

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

Art. 19 Precisió de límits

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

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
- 1) alineacions o línies d'edificació vigents;
 - 2) característiques topogràfiques del terreny;
 - 3) límits de la propietat rústica o urbana;
 - 4) existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un deu per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:1.000 d'aquest Pla general.

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

Art. 20 Condicions cartogràfiques a complir en els Estudis de detall i projectes d'urbanització i compensació

1. Objecte.

Aquest article regula els paràmetres de compliment obligat en la redacció de projectes urbanístics per facilitar-ne el tractament posterior. De manera que, la informació que aporten sigui homogènia i susceptible per ser integrada posteriorment en la cartografia municipal.

2. Condicions generals.

La geometria de traçat, que prevegi el projecte d'una actuació urbanística i també els seus límits, haurà d'ajustar-se rigorosament a les coordenades UTM, oficials de l'Ajuntament. D'aquesta manera, qualsevol nou plantejament, inclosos el desenvolupament de vials i les determinacions d'illes i parcel·les, haurà d'integrar-se en la cartografia, de forma unívoca i amb la mateixa precisió topogràfica que li correspon a l'escala 1:500, i si escau, a l'escala 1:1.000.

En el cas de ser imprescindible un aixecament topogràfic auxiliar, aquest se sotmetrà al Plec general de condicions per a treballs de topografia de l'Ajuntament.

El Departament de topografia facilitarà del terreny objecte del projecte, les bases topogràfiques, els punts amb coordenades i els croquis de localització, que relacionin materialment la ubicació del sòl amb la xarxa general de control topogràfic del municipi.

La definició geomètrica del traçat de vials vindrà determinada pels eixos. És obligat incloure en el projecte la solució matemàtica del traçat en tots els seus punts singulars, donats per les seves coordenades X, Y, Z en projecció UTM i els azimuts de les tangents, en el sentit de l'avanç de l'alineació.

Unitats de mesura: mètric decimal fins al mil·límetre.

Unitats angulars: en graus, minuts i segons centesimals.

Les alineacions de façana definiran els encreuaments i xamfrans d'acord amb l'article 112.

Les seccions tipus quedaran perfectament definides en tot el seu desenvolupament, degudament acotades i amb identificació en planta de la seva ubicació en el traçat, així com en les seccions transversals.

Serà obligatori definir les corbes pel seu radi, si són circulars, i la resta, siguin còniques, cícliques o paramètriques, mitjançant els seus paràmetres o equacions fonamentals; de manera que quedin definits tots els seus elements, a fi i efecte que el seu replantejament sobre el terreny pugui ser un reflex fidel del projecte.

La definició de la rasant en l'eix haurà de complir les normes genèriques de traçat, i s'hauran d'indicar els acords verticals corresponents, mitjançant una definició analítica de l'estat d'alineacions verticals, amb els punts singulars dels acords encaixats, de manera que qualsevol tècnic qualificat interpreti sense confusió el seu replantejament.

3. Documentació cartogràfica a presentar:

1.- Plànol topogràfic del terreny original.

2.- Plànol/s de planta/es del projecte sobre topogràfic anterior.

3.- Perfil/s longitudinal/s amb la rasant projectada.

4.- Perfil/s transversal/s del terreny encaixat/s amb la seva secció tipus corresponent.

5.- Llistats:

a) Definició analítica del traçat en planta.

b) Definició analítica del traçat en alçat (rasant).

6.- Disquets definitoris del projecte de tots els plànols a dalt esmentats, format dxf, dwg, ctm, o dgn.

7.- Disquets amb els llistats a dalt esmentats en format ASCII.

Art. 21 Catàleg

1. D'acord amb el que es preveu als articles 38 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 86 del Reglament de planejament, s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre, almenys, els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural, els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals per aquest Pla general.

Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, si aquest existeix i, en tot cas, ho serà del Pla general.

2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant d'aquest com del seu entorn ambiental, o només la protecció de certs elements i cossos d'edifici. Solament es poden realitzar obres de restauració i conservació, i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla especial i el Catàleg establiran una regulació més concreta de la regulació del Pla general sobre aquests aspectes i uns nivells diferents de protecció.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 22 Execució del Pla

1. L'execució d'aquest Pla general i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la legislació urbanística. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions del Pla poden ésser executades per l'Administració de l'Estat, de la Generalitat i les Diputacions.
2. Les entitats de gestió, que es constitueixin entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, podran també executar el planejament.

Art. 23 Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla general i als instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 27 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 67 i següents del Reglament de planejament. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 24 Concessions per equipaments i aparcaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla general sigui de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.
2. Els Ajuntaments podran atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà, adscrits a sistemes que per execució siguin de titularitat pública per a la construcció d'aparcaments soterranis. Abans d'atorgar la concessió, serà necessari aprovar un Estudi de detall en el qual es faci palesa la compatibilitat de l'ús d'aparcament amb el propi del sistema afectat. Si es tracta de terrenys del sistema d'espais lliures, s'haurà de completar la verificació de compatibilitat mitjançant la prèvia aprovació del projecte d'urbanització. En tot cas, s'haurà de justificar abastament la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.

Art. 25 Execució del planejament en sòl urbà

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que almenys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.
2. Aquest Pla general conté la delimitació d'unitats d'actuació, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren.

En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 168 i 169 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 36 del Reglament de gestió urbanística aprovat per RD 3288/1978, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla general.

L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica, si és el cas, la iniciació del procediment reparcel·ladori, produint els efectes previstos als articles 148 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, 104 del Reglament de Gestió urbanística, i 16 del seu Reglament de la Llei 3/1984 de mesures d'adequació de l'ordenació urbanística de Catalunya.

3. S'assenyalen els polígons dimanants dels Plans parcials aprovats en desenvolupament dels Plans generals anteriors, als efectes de manteniment de la solidaritat assumida de càrregues i beneficis.
4. L'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, en els supòsits previstos a l'apartat 5 de l'article 120 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i a l'article 69 del Reglament de la Llei 3/1994 de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, es farà pel procediment d'expropiació forçosa.

Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podrà repercutir la despesa, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris afavorits. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el Pla parcial o especial o en el Projecte d'urbanització, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

Art. 26 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals, inclosos en els sectors de planejament, podran ésser obtinguts per l'Administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes en els articles 121 i 123 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
2. Quan l'obtenció dels terrenys de sistemes generals hagi d'ésser realitzada abans del desenvolupament del sector, es tindrà en compte allò previst en el número 4 de l'article precedent, fins i tot, quan aquests no estiguin inclosos en el sector.
3. En tot cas s'hauran de respectar les reserves de sòl públic fixades en l'annex del Reglament de planejament i en el Capítol III de la Llei de mesures.
4. De conformitat amb les disposicions legals, en sòl urbanitzable, a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals, sempre que hagin d'ésser de titularitat pública, és obligatori cedir gratuïtament el 10 % d'aprofitament al municipi, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida.

CAPÍTOL QUART. RÈGIM DEL SÒL

Art. 27 Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 23 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i a l'article 19 del Reglament de planejament, es defineix a través de:

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

Art. 28 Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquest Pla general es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent, en tot cas, necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla general, segons preveu l'article 5 d'aquestes Normes.

Art. 29 Abast de les determinacions del Pla general

1. En el sòl urbà, el Pla general precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses qualificacions urbanístiques.
2. En el sòl urbanitzable, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix, a través de la qualificació urbanística, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la seva disposició detallada per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació que proposi el Pla parcial de conformitat amb el Pla general, si bé aquest darrer en alguns casos, fixa de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.

3. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, amb les determinacions que s'indiquen a l'article 36 del Reglament de planejament.



Art. 30 Sistemes

1. Als efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, el Pla general i el seu desenvolupament en Plans parcials o especials, assigna determinats sòls per a:
1) Sistema viari; 2) Sistema ferroviari; 3) Sistema aeroportuari; 4) Sistema hidrogràfic; 5) Sistema d'espais lliures; 6) Sistema d'equipaments comunitaris; 7) Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.
2. Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.
3. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos per l'article 98 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i d'acord amb el que s'estableix, si s'escau, en la regulació de cada sistema.



CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

Art. 31 Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i camins interiors, l'extracció d'àrids, sondeig i perforacions de pous i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència, en els supòsits indicats, afecta també els sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'aconseguir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'adquirir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.
3. La competència per a resoldre els expedients relatius a llicències d'obres, parcel·lació i modificacions d'ús correspon a l'alcalde, a proposta de la Comissió informativa corresponent.

Art. 32 Actes promoguts per altres administracions públiques

En relació amb els actes assenyalats a l'article anterior, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de Dret Públic, la sol·licitud de llicència és també obligatòria. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que preveu l'apartat 2 de l'article 250 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 8 i 9 del Reglament de disciplina urbanística.

Art. 33 Caducitat

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per començar les obres i un altre per acabar-les. Si circumstàncies excepcionals no justifiquen l'establiment d'altres terminis, el de començar les obres serà d'un any, i el d'acabar-les de tres anys. Ambdós terminis es comptaran a partir de la data de notificació de l'atorgament de la llicència.
2. Transcorreguts aquests terminis sense que s'hagin iniciat o acabat les obres, es produirà la caducitat de la llicència, d'acord amb el que preveu l'article 249 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
3. La caducitat haurà d'ésser declarada expressament per l'Ajuntament i comportarà l'arxiu de les actuacions.
4. Caducada la llicència, les obres no podran iniciar-se o prosseguir si no se sol·licita i s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor.

Art. 34 Pròrrogues

1. Les pròrrogues dels terminis d'una llicència hauran d'ésser sol·licitades pel titular abans de dos i cinc mesos de l'esgotament del temps per començar i acabar les obres, respectivament. S'entendran concedides per la meitat del termini que es tracti, una vegada transcorreguts dos mesos des de la presentació de la sol·licitud sense resolució expressa.
2. La sol·licitud i obtenció de la pròrroga del termini per iniciar les obres no comporten, per si mateixes, la del termini per acabar-les.
3. La pròrroga de les llicències no podrà ésser sol·licitada si no ha transcorregut, com a mínim, la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. En qualsevol cas, la pròrroga per acabar les obres només podrà ser sol·licitada i obtinguda una vegada feta la cobertura d'aigües de l'edifici.
4. Transcorreguts els terminis de pròrroga sense que s'hagin iniciat o acabat les obres, la llicència caducarà sense necessitat de previ avís, i així ho declararà formalment l'Ajuntament. Per començar-les o acabar-les caldrà obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació vigent.

Art. 35 Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la Llei del sòl i dels seus reglaments, les prescripcions d'aquest Pla, especialment les particulars que per a cada zona o sistema contenen aquestes Normes, i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol.
2. L'interessat acompanyarà la seva sol·licitud amb el corresponent projecte tècnic o, en el seu cas, la documentació justificativa, de conformitat amb la legislació aplicable a l'objecte de la llicència i amb aquestes Normes urbanístiques.
3. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació local.
4. No podran concedir-se llicències per edificacions o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Art. 36 Regles comunes a les sol·licituds de llicències

1. Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació en forma d'instància en la que s'especifiquin, amb claredat i precisió, l'objecte pel qual la sol·licita, determinant l'emplaçament, les característiques de les obres, les activitats o actes a executar i l'ús o finalitat al qual es destinaran les obres, instal·lacions i/o edificacions resultants de la llicència.
2. Quan les obres o instal·lacions facin referència a plantes, unitats o elements industrials que requereixin autorització per tractar-se d'activitats classificades, s'exigirà la prèvia obtenció d'aquella llicència, d'acord amb el que disposa el Decret de 30 de novembre de 1961 i l'Ordre de 15 de març de 1963 i normes que despleguin aquella reglamentació o, en el seu cas, la substitueixin, i amb les formalitats i requisits que s'assenyalen en aquestes Normes.

3. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres esferes de l'Administració, s'haurà d'acompanyar la sol·licitud amb el document o documents acreditatius de la seva concessió.

L'Administració municipal podrà requerir al sol·licitant, la presentació de la documentació del projecte autoritzat per les altres administracions per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per les altres administracions.

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

Art. 37 Llicència d'activitats que generin moviments de trànsit.

Per a la concessió de llicències d'activitats que generin moviments de trànsit importants, caldrà presentar un estudi amb les previsions de funcionament referides a zones d'accés, càrrega i descàrrega i aparcament, reservant, quan calgui, sòl privat per aquest ús.

En el cas d'usos comercials es necessari l'estudi quan l'àmbit d'atracció del comerç sigui superior al barri i que compren els supermercats, els hard discounts, altres establiments de més de 400 m² de superfície de venda i galeries comercials (Raval del Pallol i altres).

Art. 38 Llicència de parcel·lació

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran els documents següents:
 - a) Memòria en la qual es faci referència al Pla, que estableix les condicions de la parcel·lació, es descriu la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície, emplaçament i condicions d'edificabilitat.
 - b) Cèdula o cèdules urbanístiques de la finca o finques a què faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada.
 - c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, lindars i extensió.
 - d) Plànol de situació i emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
 - e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual se situïn els lindars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
 - f) Plànol de parcel·lació, a la mateixa escala, en el qual es reflecteixin les dades que consten a la Memòria.

Art. 39 Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització hauran de definir les obres necessàries per dotar de serveis els futurs solars, d'acord amb la normativa tècnica de l'Ajuntament i de les companyies de serveis.

Hauran de justificar la solució proposada per als següents elements de la urbanització:

- Serveis afectats.
- Elements diversos que cal preservar o protegir (arbrat d'interès, construccions singulars, elements paisatgístics).
- Xarxes de serveis (aigua potable, reg, incendis, sanejament, enllumenat, electricitat, gas, comunicacions).
- Pavimentació.
- Ordenació del trànsit (senyalització, aparcaments).
- Enjardinament d'espais públics i mobiliari urbà.
- Sistema de recollida de residus.

El projecte d'urbanització s'haurà d'ajustar a les disposicions urbanístiques, determinacions del codi d'accessibilitat, decret 201/94 sobre gestió de residus i altres disposicions aplicables.

Tant pel sistema de recollida selectiva de residus, com pel de recollida de brossa s'establiran unes àrees d'aportació o bé uns contenidors situats en funció de la densitat de població de cada zona.

2. El projecte d'urbanització estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
 - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions. També s'haurà de referir expressament al plantejament que és objecte d'execució.
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin incloses.
 - c) Documentació cartogràfica segons l'article 20.
 - d) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - e) Pressupost detallat de les obres i instal·lacions, amb resum general. Aquest estarà compost de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
 - f) Plec de condicions tècniques particulars (que modifiquin o complementin el Plec de condicions tècniques de l'Ajuntament de Reus), (indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total).
3. Si l'acte d'aprovació introduís modificació substancial del projecte, l'interessat haurà de presentar-ne un de nou, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i pel seu tècnic.

4. El promotor de les obres haurà de dipositar, amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del projecte, una quantitat igual a l'1% del valor de l'obra urbanitzadora (IVA inclòs) per destinar-lo a la realització d'assaigs de control de qualitat.
5. Sense la garantia equivalent al 12% del pressupost del projecte d'urbanització, que preveu l'article 81.1 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística per als sectors delimitats en sòl urbanitzable, no podrà iniciar-se cap treball d'urbanització.

Art. 40 Llicència d'obres de nova construcció

1. La sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, anirà acompanyada dels documents següents:
 - a) Certificat d'aprofitament urbanístic si s'hagués obtingut.
 - b) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - c) Justificació del compliment del 201/94 sobre gestió de residus.
 - d) Quan calgui, manifestació del compromís d'atorgar escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat o de qualsevol altre servitud. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible, mentre alguna de les finques estigui edificada o subjectada a la condició suspensiva que qualsevol d'elles s'alieni.
 - e) Nomenament de contractista o en el seu defecte full provisional del Gremi de la Construcció, en el qual haurà de ser substituït pel full definitiu abans d'iniciar-se l'obra.
2. El projecte d'obres contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius i d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. El projecte estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:
 - a) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici hagin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
 - b) Els plànols que s'indiquen a continuació:
 - Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada amb indicació de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions, les rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, en cas que estigui previst.

- Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer on tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - Plànols de plantes i façanes principals, laterals i posteriors, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'annotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinuat, groc, el que hagi de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra. Es detallarà la posició arquitectònica dels cossos alts (xemeneies, caixes d'escalas...).
- c) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
- d) Justificació específica que el projecte compleix, les prescripcions següents:
- Normes sobre prevenció d'incendis.
 - Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.
 - Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió, telefonia i galeries de servei d'aire condicionat.
 - Col·locació de bústies-apartats per al lliurament de correspondència a domicili.
 - Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida selectiva d'escombraries. Quan es prevegin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaran en els plànols del projecte les seves característiques tècniques i constructives i, si estigués prevista la dotació de l'edifici per a l'incinerat d'escombraries, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la llicència prèviament concedida a tal efecte.
3. Quan les obres projectades siguin, d'ampliació o reforma, afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que hagin d'efectuar-se en l'execució de les obres.
4. Així mateix, es farà menció i es justificaran totes les NBE d'obligat compliment i les normes sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 41 Llicència de modificacions d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:
 - a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, indicant si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà consignar, a més, la categoria i la situació de les esmentades activitats.
 - b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa on estigui situada. En aquest plànol s'indicarà, en cas que n'hi hagi, l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alineacions i rasants.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
 - d) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat d) del paràgraf 2 de l'article precedent, així com el paràgraf 4 de l'esmentat article.
 - e) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa que l'edifici és apte pel nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis precises per a l'ús pretès i d'accessibilitat.

Art. 42 Edificació i urbanització

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les situacions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de gestió, i 120.1 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 43 Llicència d'ocupació

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

Art. 44 Obres i instal·lacions qualificades fora d'ordenació

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

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

- Obres prohibides i obres autoritzables.

1.- Obres prohibides:

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

2.- Obres autoritzables:

a) Amb caràcter general

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

b) Amb caràcter excepcional

Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.

- 3.- El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

- 4.- L'eficàcia de la llicència, que tindrà caràcter de precarietat per les obres autoritzables, estarà condicionada a la corresponent anotació marginal en la inscripció registral de la finca.

Art. 45 Obres de rehabilitació (modif. 11.9/29.05.2003)

Les obres de rehabilitació d'un edifici requeriran la seva adaptació a les normes generals vigents en matèria d'edificació: Normes bàsiques, Condicions d'habitabilitat, Norma contra incendis, etc.

En obres de rehabilitació, reforma i consolidació es pot mantenir el volum existent encara que superi el permès per aquesta normativa, exclouen les actuacions i construccions annexes que malmetin la forma de l'immoble original o la imatge del seu entorn.

En cap cas poden reduir-se, totalment o parcialment, les condicions mínimes d'habitabilitat existents, per raó de les obres d'edificació que comporta una actuació de rehabilitació.

Art. 46 **Edificis disconformes**
(modif.11.9/29.05.2003)

1. En els supòsits no previstos en l'article 44 quan els edificis i instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament, s'autoritzaran obres d'ampliació, reforma o consolidació sempre que concorrin les circumstàncies següents:

a) L'ampliació ha d'adaptar-se estrictament a les determinacions d'aquest Pla.

Les obres de rehabilitació integral d'un edifici disconforme requeriran la seva adaptació a les (ordenances) normes generals vigents en matèria d'edificació: Normes bàsiques, Condicions d'habitabilitat, Norma contra incendis, etc.

En el supòsit de substitució de l'edificació total o parcial i en el supòsit d'ampliació de l'edificació, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions d'aquest Pla aplicables en la part substituïda o ampliada.

2. A les edificacions a què fa esment aquest article no els és aplicable el règim del Registre Municipal de Solars previst a l'article 223-3 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística ni tindran la consideració de construccions insuficients prevista als articles 42 i 44.1 del Reial Decret 3250/1967 de 30 de desembre. D'altra banda, no es considerarà que reuneixen circumstàncies urbanístiques suficients per a la declaració d'estat ruïnós als efectes de l'article 253.2 del Text legal a dalt esmentat quan només s'hi donin les circumstàncies a què es fa referència en aquest article.

3. Els edificis i instal·lacions industrials o part de les mateixes erigides amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla en sòls classificats d'urbà dins l'àmbit de plans especials o urbanitzables, amb qualificació de zona industrial o bé amb tolerància de la indústria a implantar o implantada en edificis existents de tipologia industrial, es qualifiquen de disconformes, podent-se autoritzar obres d'ampliació, de reforma o consolidació, sempre que no resultin afectats per sistemes, augmentant el valor d'expropiació, i disposin de terrenys de reserva per les cessions que li correspondrien.

Les obres d'ampliació tindran caràcter provisional, podent l'Ajuntament desmuntar-les si ho requereix el planejament sense dret a indemnitzacions. L'autorització s'acceptarà pel propietari, inscrivint-se en el Registre de la Propietat.

Art. 47 **Usos disconformes**

Els usos existents amb anterioritat es mantindran si no resulten incompatibles amb aquest Pla general.

En el cas d'ús industrial, haurà d'adaptar-se als límits de molèsties, nocivitat, insalubritat i perill establerts per a cada zona per la nova reglamentació, en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla.

Art. 48 Certificats sobre aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la Normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant sol·licitud dirigida a l'Ajuntament, acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/500 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i 177 del Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei 3/1984 de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
3. Si del certificat resulta que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu d'atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no sigui procedent i que la llicència sigui demanada dins d'aquest termini; això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagi aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. Tot i el lliurament de certificat, cap llicència podrà ésser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives i sense motiu.

**TÍTOL SEGON:
DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ**

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

Art. 49 Paràmetres d'ordenació

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'aquesta, expressat en m^2st/m^2s (metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos o pisos.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliar i les de les edificacions existents que es conservin.

No seràn computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni els porxos públics oberts, ni les superfícies de sostre per a equipaments de titularitat pública, ni els cossos sortints oberts.

3. El contorn màxim d'edificació és el que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'intensitat neta d'edificació és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la o illa edificable, per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o àrea. En el seu còmput s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. També es computaran els cossos sortints tancats o semitancats. L'edificabilitat total calculada no superarà, en les parcel·les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
5. La densitat màxima d'habitatges és el nombre més alt d'aquests, admissible en una àrea. S'expressa en relació a hectàrees.
6. L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

Art. 50 Tipus d'ordenació de l'edificació

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

- Alineació de vials, o sigui, d'illes de cases formades per edificis entre mitgeres i situats paral·lelament a l'alineació dels espais viaris o públics contigus.
- Edificació aïllada, o sigui, d'edificacions separades de les alineacions de vial i de les partions amb els solars veïns.

- Edificació exempta, o sigui de blocs d'edificis aïllats, amb volum i situació prefixada als plànols del Pla general o en l'ordenació de l'àmbit.

Art. 51 Planta baixa

1. És la planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella, el paviment de la qual, sigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos que, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta situada dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la major profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

La planta baixa, per a ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.

2. Excepte en els casos previstos en la regulació específica de cada una de les zones, l'alçada mínima de la planta baixa serà la següent:

<u>Tipus d'ordenació</u>	<u>Alçada</u>
Edificació segons alineacions de vial	3,5 m
Edificació aïllada	2,5 m
Edificació exempta	3,5 m

La llum mínima vertical de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineacions de vial serà de 2,20 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol, excepte en els casos regulats en el punt següent i la Zona I (Nucli històric) on manarà el que preveu el Pla especial de reforma interior del nucli antic de Reus, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 4 de febrer del 1987. (Endavant s'anomena com Pla especial del nucli antic).
4. Els entresols o planta baixa partida es permeten, en aquesta planta baixa, quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Excepte en la Zona I, Nucli Històric, els entresols:

- a) Se separaran un mínim de 3 metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, almenys en el 50% de la seva amplada.

- b) La seva alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'alçada mínima serà de 2 m.

Art. 52 *Planta soterrani*
(modif.11.1/29.05.2003 i modif.11.7/29.05.2003)

1. Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en altres tipus d'ordenació, són tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. *Als soterranis només es permeten els usos següents: aparcament, magatzems, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars. No obstant es permet l'ampliació de l'activitat situada en planta baixa, llevat la d'ús comercial, sempre i quan es doti el local de mesures tècniques que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres, i el desallotjament amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats d'acord a l'activitat corresponent.*

L'ús comercial s'autoritzarà únicament en els locals existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació que haguessin tingut aquest ús i a la zona contemplada en l'article 172.5.3

En cap cas no s'admet l'ús residencial, ni l'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari.

Es permet també la construcció de trasters, sempre que restin agrupats i el seu accés es faci mitjançant un vestíbul independent.

4. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt (inclòs cantons, jàsseres i instal·lacions) de les plantes soterrani serà, almenys, de 2,20 m.
5. *L'altura "0" dels plànols d'ordenació simbolitza la possibilitat de construir pàrquing a les plantes de soterrani sota els espais lliures entre blocs.*

Art. 53 *Alçada de les plantes pis*

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser, en alguns punts d'1,80 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà d'ésser, com a mínim, de 2,50 m.

Art. 54 Elements centrals de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements centrals de les instal·lacions, definits en aquesta Normativa, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici i en especial, en els volums que sobresurtin de la coberta.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
3. Condicions específiques:

- a) Tota unitat de local o fracció de 200 m² ha de tenir la previsió d'una sortida de fums de diàmetre major o igual a 30 cm. d'ús exclusiu.

Els tubs han de permetre l'acoblament de ventilació forçada.

- b) Igualment, tota unitat de local o fracció de 200 m², ha de tenir com a mínim una sortida de ventilació per la cambra higiènica mitjançant xunts o patis de ventilació.
- c) Per possibilitar la climatització de les distintes unitats de l'edifici (tant locals com habitatges) es reservarà una galeria vertical o espai de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici i s'incorporarà en la declaració d'obra nova.

Les mides mínimes seran de 15 x 20 cm² per cada unitat teòrica d'habitatge, local o fracció de 200 m².

En aquest espai també s'hi encabiran altres instal·lacions de la comunitat com ara antenes parabòliques, telefonia...

- d) També caldrà destinar un espai del terrat o sota coberta per encabir els equips d'instal·lacions, aïllats de l'estructura per evitar el traspàs de vibracions i garantir els nivells d'immissió acústica interior. Aquest espai tindrà desguàs i restarà incorporat en la declaració d'obra nova.

Art. 55 Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents

1. Els aparells d'aire condicionat instal·lats en els immobles han de respectar l'alineació de façana i les obertures existents.
2. Les condensadores de potència inferiors a 3 Kw o 6000 Kcal/h i amb una superfície frontal paral·lela a façana inferiors als 0,7 m², es podran instal·lar en balconades, si es respecta:
 - a) Horari nocturn.
 - b) Estètica de la via pública.
 - c) Sols podrà instal·lar-se per cada habitatge, oficina o local comercial una unitat.
3. Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima sobre la vorera de 2'5 metres. En aquestes sortides es podran col·locar làmines deflectores per reduir la incidència en els veïns i vianants. Aquestes sortides estaran orientades cap a dalt.
4. Les limitacions d'ús seran les determinades a l'article 80.

Art. 56 Instal·lacions d'antenes

1. És objecte d'aquesta norma regular tant les antenes de recepció com d'emissió d'ondes electromagnètiques de radiodifusió, televisió, telecomunicacions, telecomandament, etc., en qualsevol de les seves possibles formes.
2. En tots aquells edificis de nova planta, o en aquelles actuacions de reforma d'edificis existents, caldrà preveure la reserva d'espai per a les conduccions i instal·lacions de connexió de les possibles antenes, les quals s'han de situar en la coberta dels habitatges.
La distribució del cablejat no podrà transcórrer per les façanes que donen a la via pública; per les altres façanes, els cables hauran d'anar degudament entubats.
3. Les antenes no es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que sigui possible protegir la seva visió des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els escaients elements constructius permanents.

Tampoc no es podran instal·lar en els espais lliures d'edificació, tant d'ús públic com privat.

4. La instal·lació de qualsevol tipus d'antena s'haurà de col·locar de la forma més adequada per evitar qualsevol impacte visual desfavorable en relació a l'edifici i al seu entorn.
5. A la sol·licitud d'instal·lació d'antena s'acompanyarà la documentació següent:
 - a) Memòria explicativa del tipus i característiques de l'antena, detallant la subjecció a la base que la suporta, així com l'esquema de la xarxa de distribució.
 - b) Plànol de situació
 - c) Al plànol de la coberta de l'edifici es grafiarà:
 - Ubicació de l'antena
 - Accés pel manteniment
 - Dimensions de l'antena
 - Distància a elements comuns com: xemeneies i xunts, caixa d'escala, ascensor, cambra de comptadors de gas, etc
 - d) Plànol d'alçats: es grafiarà l'antena en relació als elements comuns abans esmentats.

Art. 57 Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que es disposa en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats, els cossos volats que tenen tancat totalment dos dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques. Són cossos volats oberts, les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
- 3.a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
- 3.b) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, sinó a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i, si és el cas, també, a efectes de separacions als límits de parcel·la.
4. Els elements típics d'un rentador: rentadora, escalfador, safareig i d'altres podran formar part dels cossos sortints només si aquests són cossos sortints tancats.
5. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
6. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o àrea, els cossos sortints, a partir de la primera planta.
7. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera
8. L'alçada mínima dels cossos sortints, mesurada des del nivell de la voravia són els següents:
 - Zona I segons Pla especial del centre.
 - Zona II i IV alineada a vial: 3,5 metres.
 - Zones III i VI: 4 metres.
 - Zona IV reculada respecte l'alineació i Zona V: 2,5 metres.

Art. 58 Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial

- a) Sempre el vol màxim es retirarà 20 cm respecte del pla vertical que passi pel costat exterior de la voravia.

El vol màxim amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt es defineix en funció de la zona a la qual pertany i a l'amplada del vial segons el següent:

- Zona I. D'acord amb les determinacions del Pla especial del nucli antic.
- Zona II. Es permet el cos sortint obert en vials inferiors a 8 m d'amplada amb un màxim de 0,30 m.

En vials a partir de 8 m d'amplada es permet un vol màxim de 0,60 m.

Es permet el cos sortint tancat (tribunes) en els carrers: Llovera, Ample, Sant Joan i Prat de la Riba amb un vol màxim de 0,75 m.

Caldrà donar compliment a les condicions establertes en l'article 181.

Zona III i IV Es permet el cos sortint obert en vials inferiors a 8 m d'amplada amb un vol màxim de 0,45 m.

En vials de 8 a 10 m el vol màxim del cos sortint obert és de 0,60 m.

En vials de 10 a 14 m el vol màxim de cos sortint és de 0,80 m.

En vials de 14 a 20 m el vol màxim és de 1,10 m.

En vials de més de 20 m el vol màxim permès és de 1,30 m.

No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials d'amplada inferior a 12 m o en edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.

- b) Si existeix arbrat a la vorera no es permetran vols que impedeixin el lliure desenvolupament dels arbres. La superfície de vol corresponent es podrà acumular en una altra planta de la mateixa façana.
- c) Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical, traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45%.
- d) Llevat de les Claus I i II, el vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1 metre. Es permeten els cossos sortints tancats amb un màxim 1/3 de la façana a l'interior de l'illa sempre que es destinin a rentador.
- e) Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana; els tancats i els semitancats no podran ocupar més del terç de la llargada d'aquella. En tots dos casos, els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla limit lateral de vol, que se situa a 1 m de la paret mitgera.

II. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, només està limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En el càlcul dels percentatges d'ocupació màxima i de les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos tancats, els semitancats i els oberts.

III. Tipus d'ordenació d'edificació exempta

- a) Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació.
Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,50 m es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

- b) A aquest tipus d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació, segons alineacions de vial a l'apartat c del paràgraf I.

Art. 59 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, i d'altres similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:
 - a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació que doni a un carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'una desena part de l'amplada de la voravia, ni més de 0,10 m en carrers de vianants.
 - b) S'admeten únicament els elements sortints situats de forma que es trobin a una alçada superior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m, per als carrers de menys de 14 m i fins un màxim de 0,60 m per als carrers de 14 o més metres.
 - d) Les instal·lacions de gas, telèfons, electricitat i d'altres de similars estan prohibides en el pla de façana, tant si resten vistes com si sobresurten.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, tendals i similars compliran les condicions següents:
 - 1) S'han de disposar tenint en compte la composició geomètrica de la façana.
 - 2) S'han d'encaixar a les obertures de façana.
 - 3) La projecció de la vela totalment desplegada s'enretirarà 0,60 metres del cantell de la voravia i no superarà la volada màxima que li correspondria com a cos sortint.
 - 4) Cap dels elements (barres, serrells, volants) es pot situar per sota de 2,50 metres de la rasant del paviment sobre el qual vola. Els suports han de partir de la façana de l'edificació.

Art. 60 Consideracions dels rètols

1. La consideració dels rètols en aquesta normativa fa referència a aquells col·locats a les façanes dels edificis visibles des de la via pública.
2. La instal·lació de rètols està condicionada a les característiques de l'edificació i de l'espai públic.
3. No s'admet la col·locació o la permanència de rètols que dificultin els elements de senyalització de la via pública, l'ús del mobiliari urbà o la col·locació o manteniment dels elements d'arbrat i jardineria.
4. Els rètols s'han de regular segons allò que es disposa pels elements sortints de caràcter permanent, mentre no s'especifiqui res de diferent o addicional als apartats següents.
5. Tan sols s'admetran les tanques publicitàries situades de manera provisional.

Art. 61 Característiques generals dels rètols

1. El gruix dels rètols ha de ser com a màxim de 0,15 metres. Se situaran per damunt dels 2,50 metres. Els rètols que sobresurtin del pla de la façana més de 0,15 metres, seran considerats cossos sortints.
2. S'han de situar en espais dissenyats especialment per a aquesta finalitat i no poden desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements arquitectònics o decoratius d'interès. La il·luminació no pot comportar enlluernaments de la via pública ni intermitències molestes a l'entorn.
3. S'autoritzen únicament rètols en situació perpendicular a la façana, tipus "bandera", en els casos de constituir una referència simbòlica dels establiments destinats a serveis públics o privats de primera necessitat, se situaran per damunt dels 2,75 m de la vorera.
4. La volada màxima del rètol " bandera ", inclòs el suport, no pot superar els 0,75 metres; en els carrers de vianants d'amplada inferior a 6 metres la volada màxima serà de 0,50 metres, i l'alçada màxima en tots els casos no pot superar els 0,60 metres.
5. La part més sobresortint estarà, com a mínim, a 50 cm de la vertical de la vorera en direcció a la línia de façana.
6. Si alguna de les parts se situés a menys de 50 cm de la vertical de la voravia, sense arribar a sobrepassar-la, l'alçada mínima serà de 4 m.

Art. 62 Rètols en planta baixa

S'entén per planta baixa d'una façana la part de superfície corresponent a la planta que té aquesta denominació, d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació.

1. Dintre dels buits arquitectònics:
 - a) En cap cas es poden restringir, disminuir o perjudicar els accessos a locals o edificis, com tampoc no poden comportar la disminució de la superfície de ventilació i il·luminació natural per sota del mínim previst per aquesta ordenança. La part ocupada pel rètol no pot superar el 25% de la superfície del forat.
 - b) S'autoritzen els rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons transparent, que no sobresurtin del pla de la façana. Els rètols de lletres o signes retallats o pintats sobre fons opac, translúcid o calat s'han de disposar a l'interior de l'element arquitectònic o decoratiu que emmarqui el forat.
2. Sobre els paraments de la façana:

S'admeten rètols constituïts per lletres i signes retallats, sense fons o sobre un fons transparent, disposats preferentment en aquells espais específicament projectats i dissenyats per situar els rètols dels locals que s'hi instal·lin. D'aquesta situació s'exceptuen les plaques, els escuts o els elements simbòlics dels establiments. En qualsevol cas, no superaran les dimensions de 0,60 x 0,60 m.

Art. 63 Rètols en plantes pis

1. S'entén per planta pis d'una façana la part de la superfície corresponent a les plantes que tenen aquesta consideració, d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació.
2. Sols s'admeten dintre dels buits arquitectònics, en aquells immobles no destinats a habitatge.
 - a) En cap cas podran comportar la disminució de la superfície de ventilació i il·luminació naturals per sota del mínim previst per aquestes ordenances. La part ocupada pel rètol no pot superar el 25% de la superfície del forat.
 - b) Els rètols s'han de constituir amb lletres o signes retallats sense fons o amb fons transparent que no sobresurtin del pla de façana.
3. S'exceptuen de l'apartat 1, aquells rètols que representin emblemes simbòlics dels establiments, amb una dimensió màxima de 0,60 x 0,60 m.

Art. 64 Rètols sobre terrats i cobertes

1. Sols s'autoritza la instal·lació d'un únic rètol de lletres o signes retallats sense fons, que correspongui exclusivament a la denominació genèrica de l'edifici o nom comercial de l'establiment o empresa que ocupi la totalitat de l'edifici, situat en el pla ideal, prolongació del pla de la façana d'una alçada màxima de 2,00 metres, sense superar l'equivalent a 1/10 de l'alçada de l'edifici, comptada des del pla de suport del rètol. La longitud no ha de superar una tercera part de l'amplada de façana.
2. Tant pel que fa a la situació com a l'ancoratge, el rètol ha d'estar perfectament integrat a l'edifici, sense ocultar elements arquitectònics, decoratius o perfils de coberta d'interès. La solució proposada ha de tenir en compte no solament l'efecte compositiu del rètol sobre el conjunt de l'edifici, sinó també sobre els edificis contigus i de l'entorn. Cal detallar acuradament els elements estructurals de suport i justificar tècnicament la solidesa i la seguretat del conjunt, de manera especial davant l'acció del vent.

Art. 65 Ventilació i il·luminació

- a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. En els habitatges plurifamiliars de més de 3 plantes, la ventilació i il·luminació de les escales haurà de fer-se mitjançant patis de ventilació.
- b) Les cuines han de tenir il·luminació i ventilació a través de pati o celobert. Es permetrà fer-ho a través del menjador, sempre i quan el pas lliure entre els dos àmbits sigui superior a 1,40 m.
- c) La ventilació i la il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i a estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

- d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
- e) La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

Art. 66 Obres d'ampliació

Les disposicions sobre patis i celoberts o patis de ventilació són aplicables també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Art. 67 Celoberts

- 1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
- 2. La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors depèn de l'altura reguladora màxima. La dimensió del celobert interior serà la que permeti d'inscriure, al seu interior, un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada de celobert (núm. de plantes)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
més de 5	20

La dimensió mínima del costat serà de 3 m.

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

Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

- 4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, en el que es refereix a la seva forma i dimensions, amb les disposicions dels patis interiors i mixtes.

5. A efectes del que hom disposa en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:
- a) Els llums mínims entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, a fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, a un metre per sobre del paviment de la dependència a ventilar i il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
 - e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

Art. 68 Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de l'altura reguladora. La dimensió del pati serà la que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulació de menys de 2 m i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
més de 5	15

3. Pels patis de ventilació, regiran les regles següents:
 - a) No és permès reduir els llums mínims interiors amb sortints.
 - b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
4. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes als celoberts mixtes.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

**Art. 68a Patis i ascensors en projectes de rehabilitació d'edificis
(modif.11.9/29.05.2003)**

Els patis existents, inclosos en una actuació de rehabilitació, poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.

Les noves obertures corresponents a peces principals, resultants d'una redistribució generalitzada de l'edifici amb increment del nombre d'habitatsges, poden realitzar-se mentre la llum recta davant l'obertura sigui igual o més gran de dos metres.

En el marc d'una actuació de rehabilitació, l'ascensor es podrà instal·lar en un pati de parcel·la o dins l'ull d'escala, si no hi ha cap més solució alternativa viable, a causa de l'estat d'ocupació de l'edifici o per raons de tipus constructiu, estructural o compositiu, d'acord amb les següents condicions:

Dintre del pati de parcel·la.

- a) *Quan el recorregut de l'ascensor es faci dins un buc tancat per parets cegues, no s'han de produir estrangulaments en el pati menors d'un metre per a parets cegues o de dos metres si existeixen obertures. No s'admetrà que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda més d'un 25%, llevat que encara compleixi les disposicions pel que fa a la seva superfície.*
- b) *Quan no sigui possible complir les determinacions anteriors, o bé si un cop complides, per raó del seu emplaçament, poden afectar les condicions d'il·luminació, obertura visual o ventilació de l'espai, podrà construir-se el buc mitjançant els materials i les disposicions assenyalades en el Reglament d'aparells elevadors i d'altres disposicions que siguin d'aplicació, sempre que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell.*

Dintre de l'ull d'escala.

- a) *El recorregut de l'ascensor podrà desenvolupar-se dins un buc tancat dins l'ull d'escala que mantindrà les dimensions dels trams i replans existents, i no podrà disminuir-se l'amplària útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions assenyalades en el Decret 135/95 d'accessibilitat de Catalunya.*
- b) *El recorregut de l'ascensor es farà de forma que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell assenyalades en les disposicions legals d'aplicació.*
- c) *Quan al buc de l'escala hi ventilin peces principals dels habitatges existents, no s'autoritzarà aquesta solució excepte que, per les dimensions de l'escala, es compleixin les disposicions sobre ventilació de l'apartat anterior d'aquest article.*

Sigui quina sigui la solució adoptada, respecte a la cambra de maquinària de l'ascensor, no es produirà una ocupació en planta del pati més gran que la del buc de l'ascensor, assegurant-ne la correcta ventilació zenital.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ D'USOS

Art. 69 Generalitats

1. El Pla general regula, de forma detallada, els usos als quals poden estar afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla general assenyala l'ús global i, en el seu cas, els usos complementaris.
3. En el sòl no urbanitzable, el Pla general regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
4. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de manera específica els usos industrial, d'aparcament i extractiu.

Art. 70 Conceptes

1. S'entén per ús admissible aquell, la implantació del qual, està permesa pel Pla.
2. S'entén per ús prohibit aquell, la implantació del qual, no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Planejament derivat que ordeni una àrea o sector de planejament.
5. Són usos compatibles aquells, la implantació dels quals, no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

Art. 71 Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla general pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans especials de reforma interior poden:
 - Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos pel Pla general.
 - Admetre usos no contemplats pel Pla general, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla general i mantinguts pel Pla especial de reforma interior.
3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl no urbanitzable, els Plans especials per a la millora del medi rural, poden prohibir usos que resultin perjudicials.

5. En general, els Plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 72 **Classes d'usos**
(corregit 20.06.2000)

A. Segons la seva funció:

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - a) Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a habitatge d'una sola unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
 - b) Habitatge plurifamiliar: és el que correspon a l'agrupació de varies unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.
2. Ús hotel·ler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, hotels apartaments, motels i, en general, els del ram d'hostaleria i les unitats de convivència col·lectiva.
3. Ús de càmping.
4. Ús de bars, restaurants i similars. S'hauran de separar els locals destinats a discoteques, bars musicals, pubs i similars que es consideren adscrits a l'ús de lleure.
5. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Les actuacions que suposin la implantació d'un gran establiment comercial al nucli històric, hauran de contemplar-se necessàriament en el corresponent POEC.

6. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, els de banca, borsa i assegurances; els que, amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.
7. Ús de magatzem.
 - 7.1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos, ni directament lligats a l'activitat manufacturera.
 - 7.2. Els usos comercials i de magatzems que, per llur característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans emprats originin molèsties o generin risc per a la salubritat o per a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

8. Ús industrial.

S'hi comprenen les activitats següents:

- a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (estocatge).
- b) Indústries de materials per a la construcció.
- c) Garatges.
- d) Els tallers de reparació i de les estacions de servei.
- e) Agències de transports.
- f) Les indústries d'obtenció, transformació i transport de mercaderies.
- g) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys a les coses.

9. Ús sanitari-assistencial.

- 9.1. Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, àrees bàsiques de salut, consultoris i similars.
- 9.2. L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
- 9.3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, bressoles, etc.

10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

11. Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, trobades arqueològiques, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, con poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o les directament lligades als temples i esglésies.

13. Ús de lleure. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i discoteques, bars musicals pubs, i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena.

14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions adscrites a qualsevol Administració pública.

16. Proveïment. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors públics.

17. Cementiri.
18. Serveis Funeraris.
19. Ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones. Està comprès en aquest, l'ús d'aparcament i també les gasolineres.
20. *Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones. Aquest document prohibeix aquest ús.*
21. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i les directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

B. Per llur naturalesa:

1. Per llur naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels titulars.

Art. 73 Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, i no dificulten l'execució del Pla.
2. Aquests usos i obres provisionals poden autoritzar-se a precari, i hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan el municipi acordi revocar l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades en el Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa, caducarà.

CAPÍTOL TERCER. LIMITACIONS DE L'ÚS EN FUNCÍO DE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA, SOROLLS, OLORS I RISC D'INCENDI

Art. 74 Contaminació atmosfèrica, fums i pols

S'estarà al que disposa la Llei 38/1972 de 22 de desembre de protecció de l'ambient atmosfèric i el decret 833/1997 de 6 de febrer que la desenvolupa; i l'ordre de 18 d'octubre de 1976 sobre prevenció i correcció de la contaminació industrial de l'atmosfera.

Art. 75 Soroll. Definició de conceptes i mesures

Emissió: la contaminació produïda pel soroll i vibracions mesurada a la sortida del focus.

Immissió: la contaminació produïda pel soroll i vibracions mesurada al lloc dels seus efectes o centres receptors.

Immissió en ambient exterior: La contaminació produïda pel soroll i les vibracions provinents d'un o diversos focus emissors situats en el medi exterior del centre receptor.

Immissió en ambient interior: la contaminació produïda pel soroll i les vibracions provinents d'un o diversos focus emissors situats en el mateix edifici o en edificis contigus al centre receptor.

Zones de sensibilitat:

A - Zona de sensibilitat acústica alta: comprèn tots els sectors del territori que demanen una protecció alta contra el soroll.

B - Zona de sensibilitat acústica moderada: comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció mitjana del nivell sonor.

C - Zona de sensibilitat acústica baixa: comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada del nivell sonor.

Horari :

diürn de 8 a 22 hores (14 hores)
nocturn de 22 a 8 hores (10 hores)

Quadre núm. 1

Nivell màxim d'immissió en ambient exterior en dBA

Zones	dia	nit
A	60	50
B	65	55
C	70	60

Quadre núm. 2

Nivells màxims d'immissió ambient interior en dBA

Zones	dia	nit
A	30	25
B	35	30
C	40	35

Quadre núm. 3

Quadre que determina la sensibilitat acústica de les diferents zonificacions del sòl.

ZONA:

I	NUCLI HISTÒRIC	B	
II	EIXAMPLES ANTICS	B	
III	ILLES D'EIXAMPLE	B	
IV	CASES EN RENGLERA	A o B	
V	CIUTAT JARDÍ	A	
VI	ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT		B
VII	INDUSTRIAL	B	
VIIa	INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA	B	
VIII	COMERCIAL	B	
VIIIa	COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA	B	
IX	POLÍGON INDUSTRIAL	C	
IXa	INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA	C	
X	GRAN INDÚSTRIA		C
XI	VERD PRIVAT	A	

A la zona de CASES EN RENGLERA, Clau IV, s'aplicarà una sensibilitat acústica moderada B quan siguin petits conjunts rodejats d'altres Claus II i III i s'aplicarà una sensibilitat alta quan formin part de barris uniformes, excepte en els límits.

Art. 76 Olors

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir olors fàcilment detectables més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Les activitats industrials que s'instal·lin i generin emissions a l'atmosfera hauran de disposar de les següents instal·lacions:

- Els focus emissors hauran de tenir l'alçada adequada per assegurar una òptima dispersió dels gasos, segons l'annex II de l'Ordre de 18 d'octubre de 1976, sobre prevenció i correcció de la contaminació atmosfèrica.
- Els focus emissors hauran de disposar d'una plataforma d'accés i orificis per a la presa de mostres segons l'annex III de la mateixa Ordre o un sistema equivalent.
- Aquestes activitats hauran de complir, la legislació estatal i autonòmica actualment vigent pel que respecte als límits d'emissions a l'atmosfera.

Art. 77 Risc d'incendi

Cal diferenciar dos situacions:

- Activitats en edificis amb altres usos.
- Activitats industrials.

Art. 78 Activitats en edificis amb altres usos Claus I, II, III, IV i VI

Queda delimitada la seva implantació al compliment de l'article 14 del Decret 241/1994 de 26 de juliol de la Generalitat de Catalunya.

1. Les activitats tindran limitada la seva càrrega de foc ponderada fins a 200 Mcal/m².

La determinació de la càrrega de foc Qp es calcularà segons l'apèndix de Decret abans esmentat.

2. El grau EF de l'estructura i RF del conjunt dels establiments o locals ubicats en edificis amb altres usos seguiran els criteris de la taula següent:

Qp càrrega de foc ponderada.

Qp soterranis < 100 Mcal/m²
Sector d'incendi < 300 m²
Grau RF del local 120

Qp soterrani entre 100 i 200 Mcal/m²
Sector d'incendi < 300 m²
Grau RF del local 180



Qp plantes < 200 Mcal/m²
 Sector d'incendi < 1.000 m²
 Grau RF del local 120

La superfície màxima del sector d'incendi o les càrregues de foc indicades a la taula poden ser doblades, protegint el local amb la instal·lació d'extinció automàtica per ruixadors d'aigua.

Les activitats que impliquin perill d'explosió o que facin servir matèries explosives no poden ser instal·lades en edificis amb altres usos.

3. Els establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos disposaran de les següents instal·lacions de protecció:
 - a) S'hi instal·laran extintors d'eficàcia 21A-113B, de manera que el recorregut des de qualsevol punt a un extintor sigui menor de 15 m.
 - b) Per a valor de $Q_p > 100$ Mcal/m² es protegirà el local amb una instal·lació de boques d'incendi equipades, sempre que la superfície sigui superior a 150 m² en el cas de soterranis; o 300 m² en el cas de planta baixa o pis.
 - c) S'hi instal·larà llum d'emergència.
 - d) En els casos en els quals estigui justificat, tant pel tipus d'activitat com pels materials emprats, s'hi instal·larà detecció automàtica d'incendis, d'acord amb l'article 20.4 NBE-CPI-96.
4. Les vies d'evacuació dels establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos han de ser independents de la resta de l'edifici, llevat dels situats en planta pis que tinguin una $Q_p < 100$ Mcal/m² i disposin d'un vestíbul previ de comunicació amb les vies d'evacuació de l'edifici, segons l'article 10.3 de la NBE-CPI/96.

Art. 79 Activitats industrials Claus VII, VIIa, VIII, VIIIa, IX i IXa

1. Classificació segons el nivell de risc intrínsec:

Nivell baix	$Q_p < 200$ Mcal/m ²
Nivell mig	$200 \geq Q_p \leq 800$ Mcal/m ²
Nivell alt	$800 \leq Q_p \leq 1.600$ Mcal/m ²

2. S'estableixen els següents sectors d'incendi màxims:

Activitats adjacents:	3.000 m ²
Activitat aïllada:	4.000 m ²

3. Limitació de sectors d'incendi en funció del grau de risc.

<u>Risc d'incendi</u>	<u>Activitat adjacent</u>	<u>Activitat separada</u>
Baix - Àrea màxima(m ²) RF mínima	3.000 120	4.000 90
Mig - Àrea màxima(m ²) RF mínima	3.000 180	3.000 120
Alt - Àrea màxima(m ²) RF mínima	1.500 240	2.000 180

4. La paret mitgera o de separació entre activitats adjacents de diferent titular haurà de ser mur tallafocs de resistència al foc, indicada a la taula:

Qp < 200 Mcal/ m²
Grau RF 120

Qp entre 200 i 800 Mcal/ m²
Grau RF 180

800 Mcal/ m² < Qp
Grau RF 240

Per mur tallafocs s'entén una paret que sobrepassa la coberta comuna en 1 m. Si hi manca, es poden admetre com a equivalents, tramades longitudinals de coberta, a ambdues bandes de la paret, que tinguin una resistència al foc meitat de la paret.

4.1. Si es comparteix un pati amb façanes afrontades, que tinguin obertures tant per part del veí com de l'activitat, la separació mínima serà la que s'indica a la taula.

Qp < 200 Mcal/ m²
Separació mínima 2,5 m

Qp entre 200 i 800 Mcal/ m²
Separació mínima 5 m

800 Mcal/ m² < Qp
Separació mínima 10 m

4.2. Pel que fa als forats en façana de dos locals contigus que estiguin en un mateix pla o formant un angle qualsevol, caldrà complir el que indica la NBE-CPI/96 a l'article 15.2.

5. Les indústries, amb característiques distintes de les previstes en els apartats 1 i 2, seran avaluades per l'Ajuntament que en fixarà les condicions específiques.

Art. 80 Limitacions de les instal·lacions en edificis d'habitatges

1. S'entenen com a tal, les de ventilació, aire condicionat, calefacció, ascensors, grups de pressió i similars.
2. Aquestes instal·lacions no podran produir en les finques veïnes, nivells sonors superiors als dels quadres de l'art. 75 i no han de representar cap increment sobre el nivell de fons.
3. No podran causar increments o disminucions de temperatura superior a 1º C en els immobles veïns.
4. No produiran cap tipus de contaminació per olors, vapors, pols o l'emissió de fums.
5. La instal·lació de maquinària haurà de complir els requisits següents:
 - a) No podrà col·locar-se recolzada directament a les parets o forjats de separació amb els veïns, o a les parets o forjats de suport d'estructures utilitzades per altres. La col·locació es farà mitjançant la interposició d'elements antivibratoris i aïllants acústics.
 - b) Els conductes connectats a qualsevol màquina en moviment tindran dispositius antivibratoris en els seus punts de suport o pas de parets.
 - c) Els equips potencialment contaminadors amb emissió d'olors, vapors, pols o fums hauran d'estar en recinte estanc o amb ventilació independent respecte d'habitatges o d'altres dependències de l'edifici.

Art. 81 Locals d'espectacle i establiments públics en edificis d'habitatges

Els locals d'espectacles i establiments públics situats a edificis d'habitatges o immediatament propers a aquests, s'aïllaran de tal manera que, en els habitatges veïns el nivell sonor màxim no superi els dels quadres de l'art. 75, i no representi cap increment sobre el nivell de fons.

Els nivells a l'interior de la sala seran els màxims que admeti el local mentre respecti els valors d'immissió interior en els habitatges propers, nivell que es garantirà col·locant al sistema musical un limitador de potència precintable.

Els establiments han de tenir un fals sostre amb l'aïllament acústic necessari.

Quan aquests establiments estiguin a sobre del forjat de la planta baixa, caldrà preveure la construcció d'un sòl flotant per tal d'evitar la transmissió de les vibracions a l'estructura.

Per disminuir l'impacte acústic dels locals musicals caldrà un sistema de doble porta en el seu accés principal. La separació entre les dues portes ha de ser suficient per tal de garantir, en tot moment, que una de les dues resta tancada. Aquesta doble porta ha de disposar d'un mecanisme de tancament automàtic.

Art. 82 Altres activitats compatibles amb l'habitatge

1. Pels locals que formen part d'edificis d'habitatges on es vulguin instal·lar un tipus d'activitat d'arts gràfiques, croissanteria, xurreria, elaboració de productes càrnics o similar caldrà l'explicació tècnica del tipus de solució adoptada per evitar el traspàs de matèries volàtils oloroses.

En els edificis d'habitatges no s'admeten les activitats de caràcter industrial en les plantes pis.

En les plantes baixes, quan sigui compatible la indústria, es regiran les limitacions de so establertes en el quadre núm. 2 de l'art. 75 per la zona que li correspongui.

A més, quan els locals de la planta baixa estiguin sobre forjats:

- 1- No s'admeten les activitats que puguin generar sorolls d'impacte, tipus tallers de planxisteria o similars.
- 2- Per ubicar-hi activitats que continguin maquinària mòbil de rodadura o translació caldrà preveure mesures correctores a la maquinària o bé la col·locació d'un terra flotant.

Art. 83 Projecte acústic

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges, que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.
2. Es podrà exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i a les vibracions
3. El projecte acústic es presentarà com annex conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

CAPÍTOL QUART. ÚS INDUSTRIAL

Art. 84 Característiques dels edificis industrials

1. A efectes de l'ús industrial, s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques en les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis; i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.
2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell, les parets de separació del qual, amb els llocs confrontants a partir de fonaments, deixin un espai lliure mitjà de 15 cm sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, i no toquin amb els edificis veïns.

S'exceptuen les façanes on hom disposarà l'aïllament per juntures de dilatació i en la part superior es posarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'escombraries o aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntures de dilatació de façanes i la protecció superior, aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.

Art. 85 Qualificació d'activitats

1. Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961, del 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixen, i allò previst per les Ordenances municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre aquesta normativa.
2. Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori compliment sense que calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.
3. Per les activitats del ram alimentari o establiments de pública concurrència que donada la seva situació, no puguin estar connectades a la xarxa d'abastament d'aigua, s'haurà de garantir la potabilitat d'aquesta amb un control mensual d'un laboratori homologat.
4. Totes les activitats que generin un volum superior a 6 m³/dia d'aigües residuals de contaminació màxima tipus domèstic, hauran d'estar connectades al clavegueram. Si donada la situació no és possible l'esmentada connexió caldrà la instal·lació d'una depuradora.

Art. 86 Condicions de funcionament

1. Malgrat el que disposen les presents Normes sobre usos industrials, no podrà emprar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altres tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament el 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 per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte disposats en aquesta normativa i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa.
2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:
 - a) En el punt o punts en els quals aquests efectes siguin més aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
 - b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en què s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors i similars.
3. Límits de funcionament d'altres tipus d'efectes:
 - a) Per foc i explosió. Totes les activitats que, en llur procés de producció 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 utilatge, 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 haurà de complir, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels distints organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

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

- b) Per radioactivitat i pertorbacions elèctriques (raigs X i d'altres). No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques, que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferent dels que originin aquesta pertorbació.

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

- c) Per vibracions. No es permetrà 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 d'estructura de l'edifici, del sòl i del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibratoris.

- d) Per enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta norma, no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflectit degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tal com combustió, soldadura o d'altres.
- e) Per olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tal que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat des de la parcel·la on s'emetin les esmentades olors.
- f) Per 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 de sòl que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.
- 1- Sempre i quan les aigües residuals vagin a la depuradora, les activitats industrials o magatzems que en generin haurien de respectar el compliment dels paràmetres establerts pel municipi en el Reglament regulador dels serveis de proveïment i sanejament d'aigua.
 - 2- Quan els abocaments de les indústries es realitzin a la xarxa de clavegueram, els titulars de les activitats hauran de sol·licitar la corresponent autorització de connexió a AREMSA.
 - 3- En cap cas no es permet l'abocament a la llera pública.
 - 4- D'acord amb la Llei 19/91 de 7 de novembre (DOGC 1520, 20.11.91), les activitats del polígon industrial hauran de disposar d'una arqueta de registre de les aigües residuals fora del recinte industrial que permeti en tot moment la inspecció de l'abocament per part de l'Administració.
- g) Les activitats industrials que s'instal·lin en el terme municipal s'hauran de donar d'alta en el Registre de Productors de Residus de la Junta de Residus.



CAPÍTOL CINQUÈ. ÚS COMERCIAL

Art. 87 Tipologies de Comerç

1. Comerç de barri: Aquell que compleix una funció de proximitat ja que posa a l'abast del consumidor productes, bàsicament de caràcter quotidià i sense necessitat de desplaçar-se en automòbil. La seva localització sol ser dispersa en el teixit urbà en el sentit que no genera àrees de polaritat i tampoc no forma part d'establiments de caràcter col·lectiu.
2. Comerç d'àmbit d'atracció superior al barri en substitució de Comerç de barri d'àmbit potencial de ciutat:
 - Supermercats: establiments que ofereixen en règim d'autoservei productes de consum quotidià, i segons la seva dimensió també compten amb altres productes no alimentaris. La seva superfície de venda oscil·la entre el 400 m² i 2.499 m².
 - Hard discounts: establiments que ofereixen en règim d'autoservei productes de consum quotidià, amb un assortiment rígid de productes, amb predomini de marca pròpia, alta rotació de productes, preus baixos i pràcticament sense servei al client. La seva superfície de venda és inferior als 2.500 m².
 - Altres establiments de més de 400 m² de superfície de venda.
 - Galeria comercial: conjunt d'establiments minoristes independents que comparteixen un espai comú de circulació i determinats serveis.
 - Raval del Pallol: Espai de nova polaritat amb tractament d'equipament comercial col·lectiu i definit en el Polígon 2 del Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic.
 - Comerç de centre ciutat: Establiments situats a l'àrea delimitada pel Passeig Sunyer, carrer Sant Joan, Tomb de Ravals, carrer del Vent, carrer Llovera i av. Prat de la Riba.
 - Gran establiment comercial: Establiments de superfície edificada superior als 3500 m² o de superfície neta de venda superior a 2500 m².

Art. 88 *Superfície mínima d'establiments i magatzems* (modif. 5.1/ 15.03.2001)

Tot establiment ha de tenir una superfície de venda mínima de 30 m², a excepció dels que es dediquen a activitats com quiosc, estanc, bijuteria, reparació de calçat, claus, caramels i similars i els mòduls dels mercats municipals. Pel que fa als punts de venda de pa s'estarà a la normativa sectorial corresponent.

Els supermercats i hard discounts han de tenir una superfície mínima de magatzem que representi més del 10% de la superfície de venda del establiment.

Art. 89 Superfície neta de venda als efectes de la Llei d'Equipaments Comercials

1. La superfície neta de venda és la superfície total dels llocs on s'exposen les mercaderies amb caràcter habitual i permanent, o destinats a tal fi amb caràcter eventual i/o periòdic i als quals pot accedir la clientela per realitzar les compres; els espais interns destinats al trànsit de persones; la superfície de la zona de caixes, la compresa entre aquestes i les portes de sortida i les dedicades a activitats de prestació de serveis.

En els equipaments comercials que disposen de seccions de venda al detall es considera també superfície neta de venda la zona ocupada per les persones venedores darrera el taulell a la qual no té accés el públic.

En el cas d'equipaments comercials on s'exerceix també una activitat de producció, s'exclou del còmput de superfície neta de venda la destinada a l'elaboració dels productes exclusivament quan es realitzi en llocs als qual no tingui accés el públic per efectuar les seves compres.

2. En els equipaments comercials col·lectius, s'exclouen les superfícies dels passadissos i les dels establiments dedicats a restauració i a activitats lúdiques.

Art. 90 Condicions mínimes per als establiments de venda de pa calent polivalents (modif. 5.1/ 15.03.2001)

Per garantir una qualitat mínima dels establiments i uns espais adients per compartir la venda de pa i pastisseria amb altres productes, cal garantir les següents mides i condicions:

1. Espai mínim

La venda de pa i pastisseria haurà de ser separat de la resta.

La seva distribució ha de respondre a:

- Zona d'exposició de pa destinada a la venda: amplada mínima de 0'6 m.
- Zona de mostrador: amplades per taulell mínim de 0'6 m i pel passadís darrera de taulell 1m.
- Zona de públic, inclosa la venda i l'espera: amplada mínima de 1'5 m.

2. Venda

La venda de pa s'haurà de fer en taulell distint i separat del que es destini a la venda de pastisseria o similars.

Els productes complementaris que es poden vendre són: farines, llets i derivats, derivats del cacau, cafè i infusions, caramels, xiclets, i afins.

3. Pas

Per poder accedir a zones destinada amb altres usos diferents de la venda de pa i pastisseria, es projectarà un passadís amb una amplada mínima d'1 m. Aquest espai no reduirà les mides indicades en els altres apartats.

4. Zona de venda d'altres productes

Es farà amb zones independents i separades de la venda de pa i pastisseria. L'espai a considerar serà adient per les seves necessitats.

Pel que fa als expositors, mobiliari o altres elements, en cap cas podran reduir les amplades mínimes establertes, ni reduir capacitat dels espais.

5. Zona de degustació.

Constituïda per un espai destinat a la preparació, un altre a mostrador i un pel públic.

Superfície mínima de 8 m².

Si hi ha taules, a raó de 5 m² per taula (4 persones).

La tipologia de l'establiment de venda de pa amb degustació és assimilable a granja i per extensió a bar, per tant cal habilitar serveis sanitaris.

El conjunt del tractament que es doni a aquesta zona ha de correspondre als criteris pels establiments de pública concurrència.



CAPÍTOL SISÈ. ÚS D'APARCAMENT

Art. 91 Definició

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

Art. 92 *Reserva d'espais per a aparcament i condicions (modif. 3.1/ 15.03.2001)*

1. Els Plans parcials en sòl urbanitzable i els Plans especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

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

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les regles següents:
 - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per a aparcament.
 - b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans", ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
 - c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,20 m d'amplada per 4,50 m de llargària.
 - d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
 - e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

- f) A les àrees d'aparcament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils ni les estacions de servei.
- g) *Per tal de reduir les servituds de guals en les voreres, les noves edificacions residencials, amb ús plurifamiliar, de les zones II EIXAMPLES ANTICS, III ILLES D'EIXAMPLE i VI ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT tindran accessos unitaris a l'aparcament.*

**Art. 93 Previsió de garatge en els edificis
(corregit 20.06.2000 i modif. 3.2/15.03.2001)**

Aquest Pla general defineix l'aparcament com a ús complementari, amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges.

a) En sòl urbà.

- Dues places per cada habitatge de més de 150 m² de superfície construïda.
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.
- Una plaça pels habitatges iguals o menors a 90 m² de superfície construïda.

b) En sectors de sòl urbanitzable.

S'observarà allò que fixi el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre edificable potencial.

2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits.

- a) Habitatges: el número de places que resulti d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article.
- b) Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

3. Edificis comercials i mixtes amb altres usos.

Per l'ús comercial s'estableix:

Una plaça per cada 60 m² de superfície construïda.

En supermercats petits amb una superfície de venda entre 400 m² i 1299 m²; *dues* places d'aparcament per cada 100 m² de superfície de venda.

En supermercats grans amb una superfície de venda entre 1300 m² i 2499 m²; *tres* places d'aparcament per cada 100 m² de superfície de venda.

En Galeries comercials, Raval del Pallol: 3 places d'aparcament per cada 100 m² de superfície de venda.

En els grans establiments comercials, (establiments de 2500 m² o més de superfície de venda o 3500 m² o més de superfície construïda); segons normativa de la Generalitat.

Pels altres usos el que determina l'apartat específic d'aquest article.

Determinacions dels aparcaments: La superfície destinada a aparcament cobert ha de tenir en compte una repercussió - ponderada la part proporcional de rampes, columnes, passadissos - de, com a mínim, 25 m² per cada plaça. En cas de l'aparcament descobert la repercussió ha de ser com a mínim de 20 m² per cada plaça.

4. Edificis d'oficines i serveis.

Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

5. Hotels, residències i similars.

- a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions.
- b) Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions.
- c) Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions.

6. Edificis destinats a restauració:

Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles.

Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

8. Serveis funeraris.

Quatre places per cada sala de vetlla.

9. Edificis industrials.

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

10. Magatzems.

Una plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda.

11. Tallers de reparació de vehicles.

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'àrea ocupada pels tallers de vehicles de quatre o mes rodes, en els de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.

12. Estacions de servei.

En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m² una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.

13. Edificis per a dotacions educatives.

- a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades, no es fixa cap estàndard però seria convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
- b) *Escoles universitàries: una plaça cada 100 m² o fracció de superfície construïda.*

14. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials.

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

15. Instal·lacions esportives.

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

16. Edificis per a dotacions cíviques i culturals.

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos, jutjats; una plaça per cada 100 m² de superfície edificada en establiments de mes de 1.600 m² de superfície construïda.

**Art. 94 Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament
(modif. 3.3/15.03.2001)**

1. Causes físiques.

- a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a tres, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- b) Si el nombre de places resultants per planta soterrani és igual o menor a vuit no serà obligatòria més d'una planta soterrani.
- c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Estudi de detall o Pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà menysprear el sobrant d'aquestes.
- d) Quan, mitjançant un projecte i a causa de les dimensions de la parcel·la, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

2. Causes tècniques.

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc. ...) no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment d'aquestes.

3. Altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permeti o exigeixi. En aquests casos serà necessari informe favorable de l'Ajuntament.

Art. 95 Previsió de places d'aparcament en solars grans del centre de la ciutat

Tots els promotors de solars situats dins el perímetre format pel Passeig Mata, passeig Sunyer, passeig Prim, av. La Salle, Pere IV, Riera d'Aragó, Riera de Miró i av. 11 de Setembre, de superfície superior a 800 m², o inferiors confrontants que s'hagin de construir alhora, hauran d'oferir a l'Ajuntament, l'opció d'adquisició a preu de cost, d'una o més plantes soterranis per a aparcament públic, que seran independents de les obligades per al propi edifici.

L'Ajuntament en el termini d'un mes, previ l'estudi de les mancances d'aparcament a la zona, haurà d'acceptar o refusar l'oferiment.

El promotor podrà alliberar-se de l'oferiment referit si opta per executar-ho com integrant de la pròpia promoció, podent explotar l'escreix de places que suposa l'esmentada planta en règim de venda, lloguer, etc. L'explotació d'aquestes places només pot destinar-se a rotació si l'accés a l'aparcament se situa en un vial exterior al tomb de Ravals.

Art. 96 Condicions dels garatges d'ús públic

1. Els garatges d'ús públic es regiran per les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places d'aquests.
2. Pel que fa al funcionament i incidència en l'entorn, seran d'aplicació les condicions de l'ús industrial.

Art. 97 Condicions de les places de garatge

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres.
2. S'admetrà un 10% del total de places de dimensions mínimes de 2 x 4 m; per vehicles petits. Aquest percentatge es podrà augmentar en casos especials, degudament justificats.
3. Es donarà compliment a les determinacions definides a l'annex II del Decret 135/94 del codi d'accessibilitat.
4. Disposició de les places d'aparcament.

Les places d'aparcament podran situar-se en bateria amb les dimensions definides en els apartats 1 i 2 del present article.

També s'acceptarà l'aparcament en línia sempre que les dimensions mínimes siguin per a vehicles petits de 2,50 x 5,00 m. i vehicles normals de 3 x 5,50 m.

5. Resta prohibit el tancament individualitzat de les places d'aparcament.

Art. 98 Característiques de la construcció

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

- a) S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm, de gruix, com a mínim.
- b) El paviment serà impermeable, antiesllavissant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podran tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent
- d) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- e) La instal·lació elèctrica complirà allò que senyala el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les MIBT.

L'enllumenat de senyalització permanent amb un nivell mínim d'il·luminació de 1 lux, se situarà a prop de les portes d'accés i en els punts de pas. La separació màxima entre els mateixos serà de 20 metres i s'haurà de veure algun d'aquests punts des de qualsevol lloc de l'aparcament.

- f) Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,20 metres. A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.
- g) Els accessos i rampes que s'utilitzin per un número de places d'aparcament inferior a 30, tindran com a mínim una amplada de 3 m. Les que donin servei a un nombre de places comprès entre 30 i 100 seran de doble sentit, amb un amplada total mínima de 5 m. Aquestes amplades mínimes han de ser lliures en tota la seva llargada.

Pels casos de més de 100 places, hauran d'establir-se com a mínim dos accessos i rampes balisades, de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació.

Per tal d'augmentar la visibilitat de la sortida dels garatges, l'obertura de façana serà en tots els casos com a mínim de 4,20 m.

Els accessos de 3 m d'amplada tindran un xafà de 45° els 60 cm corresponents.

- h) Les rampes tindran l'amplada suficient pel lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat.

Les rampes tindran una pendent màxima de 20%, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 5%, quan hagin d'ésser emprades com a sortides al carrer.

Les rampes o passatges no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui una amplada mínima de 0,60 m i una alçada de 0,15 m sobre la calçada. Quan la pendent d'aquesta vorera sigui major del 10% es disposaran graons.

Sempre que s'utilitzi una rampa com a via d'evacuació a peu, en garatges de més de 5 places s'haurà d'habilitar una porta per l'accés a peu, independent de la porta de vehicles i amb obertura cap a l'exterior.

- i) El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà d'acord amb el Reglament elèctric AT i UC. i donant compliment a les condicions de protecció contra incendis en els edificis NBE-CPI/96 especialment de l'article 18.

Els garatges disposaran de ventilació natural o forçada per l'evacuació de fums en cas d'incendi.

Per la ventilació natural es disposarà en cada planta de forats uniformement distribuïts que comuniquin permanentment el garatge amb l'exterior, o bé amb patis o conductes verticals, amb una superfície útil de ventilació de 25 cm² per cada m² de superfície construïda en l'esmentada planta.

Quan la ventilació sigui forçada, caldrà assegurar com a mínim, 6 renovacions per hora.

- j) 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 d'acord amb la norma NTE:IPF. 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 sòl format tindrà la mateixa resistència.

Totes les finestres de garatge que puguin ser accessibles per qualsevol persona aliena al garatge, a menys de 6 m. de distància estaran protegides amb tela metàl·lica.

- k) Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si a sobre d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 m de distància.

Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'alçada, caldrà que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti, com a mínim, tres metres de la façana posterior de l'edifici.

- l) En els aparcaments de més de 50 places, a més de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici i de la porta d'accés dels vehicles. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats per més de 10 m, podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.

- m) S'instal·larà un sistema contra incendis amb aigua quan la capacitat d'aparcament sigui igual o superior a 30 places. La instal·lació es farà d'acord amb la normativa aprovada per aquest sistema.

Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis d'un grau d'eficàcia mínima de 21 A - 113 B cada 15 m, de recorregut o bé un per cada 20 places.

En els locals petits per menys de cinc places, caldrà disposar d'un aparell extintor d'eficàcia mínima 21 A - 113 B.

Es col·locaran aparells d'enllumenat d'emergència per il·luminar les parts d'accés i els possibles llocs de pas per arribar-hi. La distància màxima entre aparells serà de 25 metres.

Art. 99 Prohibicions

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. Els avisos escaients es fixaran en llocs ben visibles i perfectament llegibles.
3. Es prohibeix exercir a l'interior del local, qualsevol activitat que no sigui la pròpia del pàrking.

Art. 100 Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

Art. 101 Aparcament públic de vehicles

A part dels mínims indicats per als aparcaments privats de vehicles, compliran el següent:

- a) Els accessos, les rampes i passos interiors de circulació tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada, sortida i moviment de vehicles sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m per cada sentit de circulació.

Els locals, la superfície dels quals excedeixi de 2.000 m², caldrà que tinguin, com a mínim, dos accessos, que estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és superior a 500 i inferior a 2.000 m², podran tenir un sol accés de 5 m d'amplada mínima.

L'amplada dels accessos es referirà no solament a l'entrada, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquesta.

Comptaran amb serveis sanitaris per homes i dones, separats i amb vestíbul.

La instal·lació contra incendis serà obligatòria en qualsevol cas.



Art. 102 Normes de la xarxa contra incendis

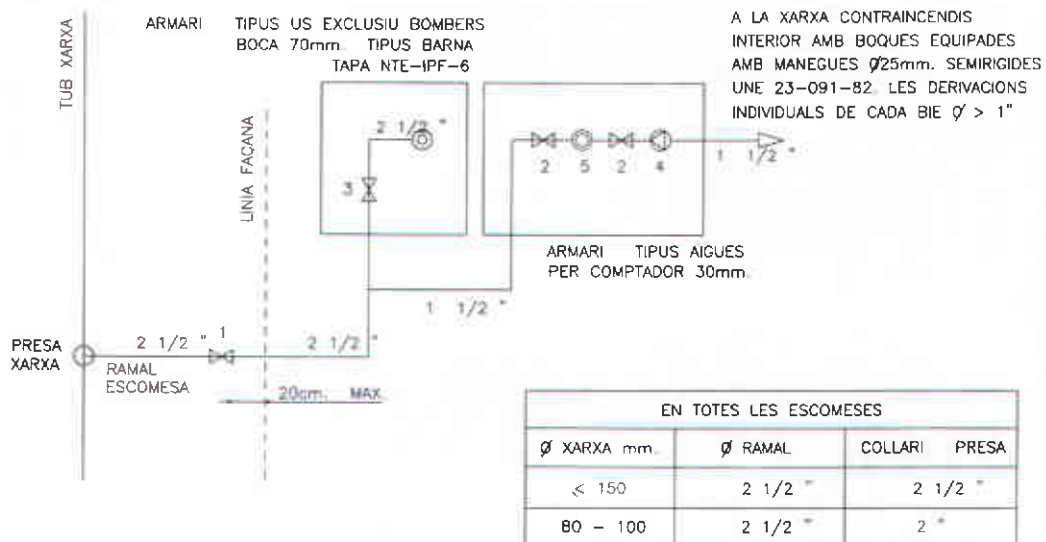
La instal·lació constarà d'una presa d'alimentació o hidrant exterior amb una tapa NTE-IPF-6. Se situarà damunt la façana o a un màxim d'1 metre d'ella en el lloc d'accés comú, a una alçada mínima de 0,5 m i màxima d'1,5 m.

Les escomeses contra incendis seran segons els tipus assenyalats seguidament.

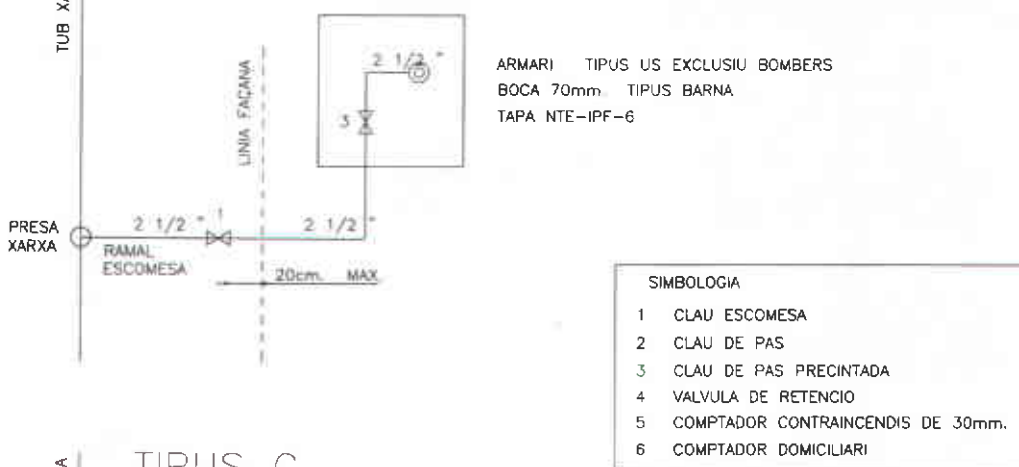


ESCOMESES CONTRAINCENDIS

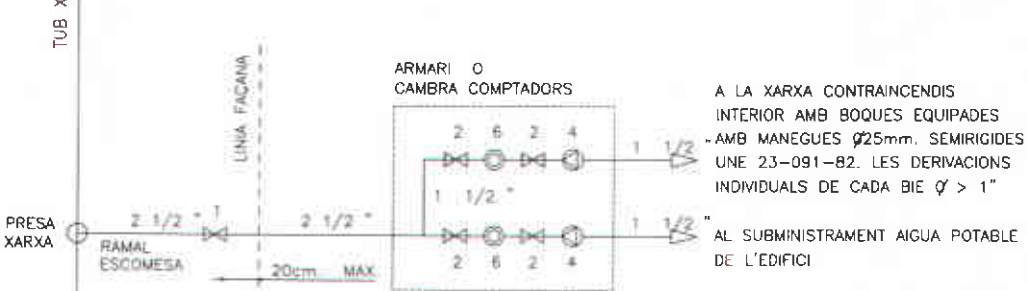
TIPUS A



TIPUS B



TIPUS C



La resta del local estarà coberta per les boques, del tipus indicat anteriorment, necessàries perquè l'aigua arribi a qualsevol punt, tenint en compte un radi d'acció de la llargada de la mànega amb un màxim de 20 m, més 5 m de pressió d'aigua.

La instal·lació se sotmetrà, abans de la recepció, a una pressió de 15 kg./cm² durant dues hores, sense que apareguin fugues en cap punt de la instal·lació.



TÍTOL TERCER REGULACIÓ DELS SISTEMES



CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 103 Sistemes generals i sistemes locals

1. El Pla assegura l'ordenació escalonada i flexible del territori mitjançant la previsió de sistemes generals i sistemes locals.
2. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc de l'ordenació territorial.

Aquest Pla general fixa i grafia els sistemes generals en els plànols d'ordenació.

3. Són sistemes locals o complementaris aquells que complementen, a nivell de sector o d'àmbit d'actuació, l'estructura formada pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es conté en aquestes Normes, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector a través del Pla parcial o especial, excepte en el supòsit del sòl urbà, en el qual, normalment, el propi Pla general concreta els diferents sistemes locals.

Art. 104 Actuació dels sistemes

1. A les reserves de sòl per a sistemes, generals i locals, que aquest Pla general determina en el sòl urbà, se'ls aplicarà el règim de cessions previst en l'article 120.3 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 66 i següents del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
2. En el sòl urbanitzable, el règim de cessions dels sòls destinats a sistemes generals i locals és el previst en els articles 121, 122 i 123 de la refosa dels textos legals i vigents a Catalunya en matèria urbanística i 75 a 94 del Reglament de la Llei de mesures.
3. Els terrenys per a sistemes generals inclosos dins de sectors de planejament parcial i especial i considerats d'interès preferent per a l'obtenció dels objectius de l'ordenació, podran obtenir-se mitjançant el sistema d'expropiació forçosa quan aquesta obtenció s'avanci al desenvolupament del sector, d'acord amb el que preveu l'article 93 del Reglament de la Llei de mesures.

Art. 105 Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla. En tot cas, continuaran com de titularitat privada els equipaments i instal·lacions tècniques que, en la actualitat, són de domini i gestió privats.



CAPÍTOL SEGON. SISTEMA VIARI

Art. 106 Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat.
2. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica o de carreteres, que forma part de l'estructura general i orgànica del territori, i la xarxa viària local, que està al servei d'una àrea o sector.
3. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.
4. La xarxa viària local té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla general o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans parcials, especials o en Estudis de detall que d'ara endavant siguin aprovats.
5. La xarxa viària rural està constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes, i pels camins interiors.

Art. 107 Tipus de vies

1. Aquest Pla general estableix els tipus de vies següents:
 - a) Xarxa viària bàsica. Autopistes i carreteres: Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'ajustarà al que disposen la Llei 25/1988, de 29 de juliol, així com la Llei 7/1993 i altres normes en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.
 - b) Xarxa viària local. Constituïda pels carrers del nuclis habitats i per les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:
 - 1- Xarxa viària principal, que comprèn les rondes i eixos fonamentals, i vials d'ús dominant de circulació rodada.
 - 2- Xarxa viària secundària o de suport a la urbanització.
 - c) Xarxa viària rural. Constituïda pels camins rurals. Es divideix en:
 - 1- Camins de pas.
 - 2- Camins d'accés.

2. Aquest Pla general reflecteix el traçat de les carreteres, autopista i vies bàsiques. També preveu el traçat de la xarxa viària local principal en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que ha de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari. Mitjançant Plans especials de reforma interior es podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local en sòl urbà. El Pla general també estableix la xarxa viària rural, que podrà ésser completada i precisada pel planejament especial.

Art. 108 Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà, en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions, els Plans especials o parcials i, si és el cas, els Estudis de detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies pel que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, carrils bicicleta, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.
2. En la regulació del sòl no urbanitzable, es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

Amb tot, es considera necessari la redacció d'un Pla especial de la xarxa viària rural, que estableixi una regulació més concreta que la d'aquest Pla general, per facilitar i potenciar el seu ús com a recorreguts de lleure; sistematitzant la seva jerarquia, característiques de cada via, mesures de protecció, regim jurídic i les afeccions necessàries per a complementar la xarxa.

3. Els Plans parcials o especials o els Estudis de Detall hauran de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local principal.
4. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé, les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans especials o Estudis de detall, o mancants aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
5. Els projectes de nous vials han de permetre la connexió dels camins preexistents.
6. Per incorporar de manera global el carril bicicleta en la xarxa viària caldrà la redacció d'un Pla especial que defineixi la xarxa en el sòl urbà i proposi una continuïtat en la resta del territori.

En el sòl urbanitzable els Plans parcials concretaran el traçat dels carrils bicicleta seguint les prescripcions del Pla especial i mentre aquest no es realitzi, seguint les prescripcions de l'Ajuntament.

Art. 109 Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 31 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 110 Protecció del sistema viari bàsic

1. En totes les carreteres, variants i també en algunes vies locals s'ha grafiat la línia límit de l'edificació. En general aquesta és una franja paral·lela a la calçada i amb la distància establerta pels diferents organismes competents. Ara bé, tal com preveu l'art. 25.3 de la Llei 25/1988, on se solapa el sòl urbà el sòl urbanitzable, la distància genèrica s'ha ajustat tenint en compte la casuística del lloc, per tant, en aquests casos preval la línia dibuixada en els plànols d'ordenació a e:1/1000 i 1/5000.
2. En sòl no urbanitzable, la línia d'edificació respecte a la vialitat queda determinada des de l'aresta exterior de la calçada, (línia blanca) es mesurarà horitzontalment i tindrà les mesures següents:

Variants o carreteres de circumval·lació estatals 100 m.

Variants o carreteres de circumval·lació comarcals, autopistes, autovies, vies preferents 50 m i la resta 25 m.

En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació a 100, 50 i 25 m.

En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació, assegurant els espais de domini públic necessaris per als desmunts i terraplens de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions o explotacions agràries. D'acord amb la Llei de carreteres, el domini públic o zona d'expropiació en construir-se la carretera, ve determinat per una línia paral·lela a 3 m de l'aresta d'explanació (límit de terrabuit, terraplè, o obres de fàbrica). Per l'autopista, la línia se situa a 8 m.

3. En funció de les necessitats urbanístiques i d'acord amb les condicions especificades per a cadascun dels sectors, els Plans parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla general i en la legislació de carreteres.
4. La línia límit de l'edificació dibuixada als plànols s'entendrà com aproximada, l'amidament real es farà en el lloc des de l'aresta exterior de la calçada.
5. Tal com preveu l'art. 28 de la Llei de carreteres i l'art. 102 del seu Reglament, no es permet l'accés directe a la carretera sinó és mitjançant la calçada lateral.

Art. 111 Protecció del sistema viari local

El Pla dibuixa uns eixos de futurs vials, havent de concretar el seu traçat mitjançant plans especials. Per tal de presentar i possibilitar el seu pas es defineix una franja de protecció no edificable de 50 m totals (25 m de l'eix).

Art. 112 Ordenació de cruïlles

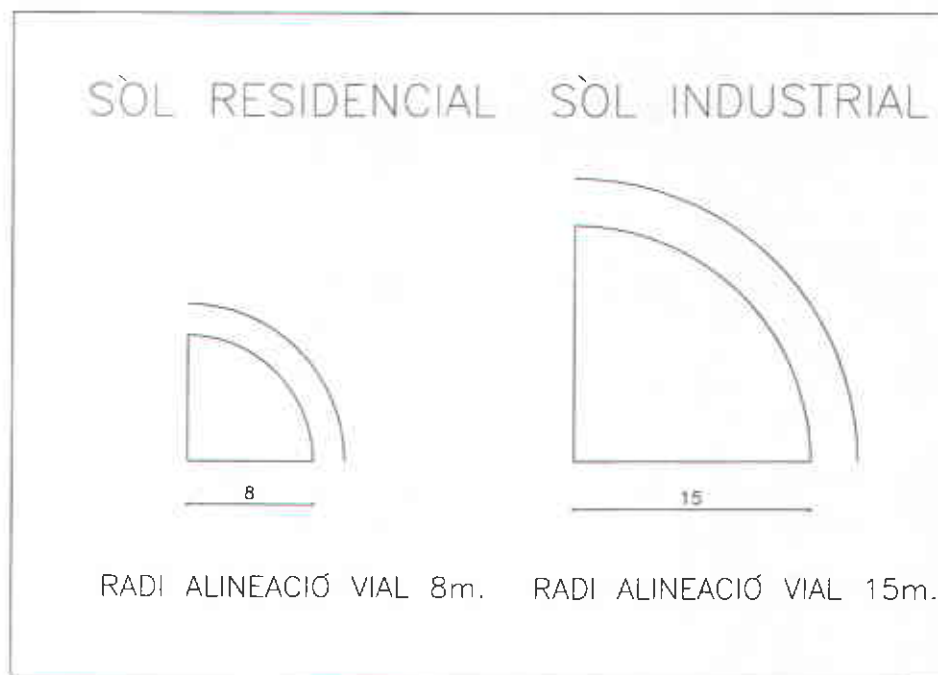
1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes en alguns casos.

En les zones I, II i IV es mantenen les cantonades existents.

A la resta de les cruïlles que es produeixen sobre sòl urbà o urbanitzable i que no donin lloc a una plaça, es formaran xamfrans mitjançant línies que formin triangles visibles amb la prolongació de les alineacions, de longitud igual a la quarta part de la suma de l'amplada dels carrers que allí es creuin. Quan el carrer tingui una amplada superior a 20 m, computarà com amplària 20 m. Si la intersecció no és recta, el resultat obtingut serà la longitud del xamfrà en la intersecció aguda.

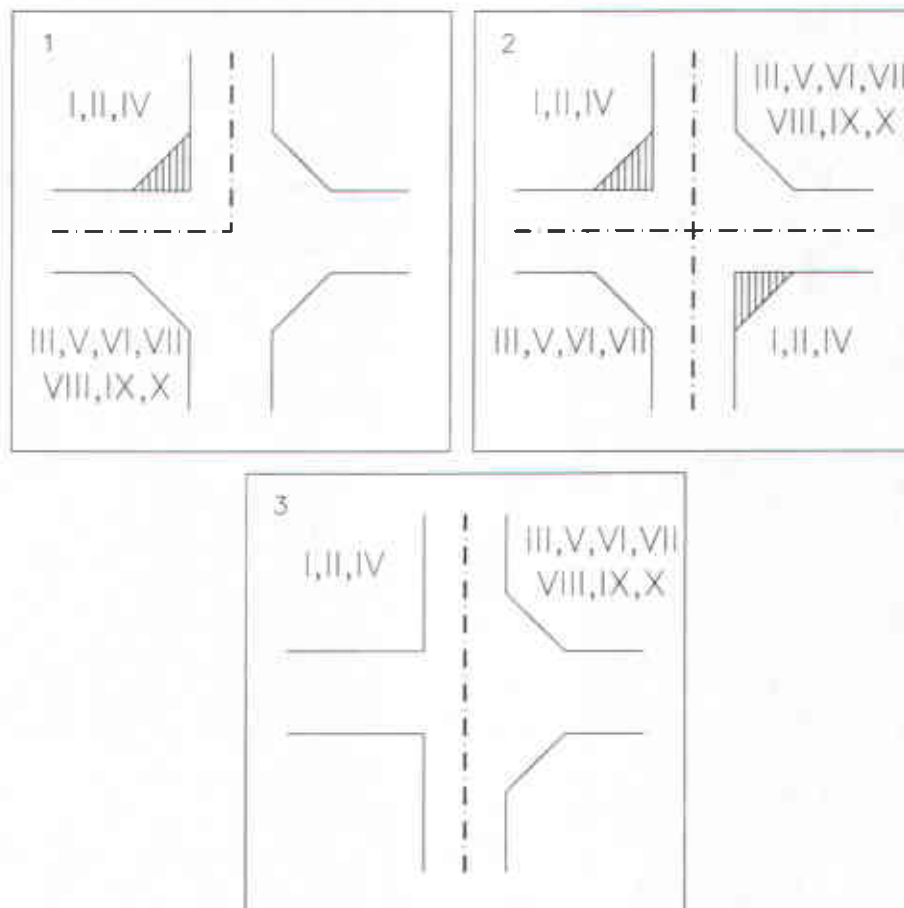
Si la intersecció de les alineacions de dos carrers que formen angle es resol mitjançant una línia corba, aquesta tindrà un radi mínim de 8 m (excepte a les zones I, II i IV) i 15 m. en sòl industrial.

ESQUEMA GENÈRIC CRUÏLLA CORBA



Quan una cruïlla la componen distintes zonificacions prevaldrà la norma de la zona dominant (esquema núm. 1).

Quan una cruïlla la componen distintes zonificacions amb diferent normativa, prevaldrà la creació de xamfrà o línia corba quan aquests restin oposats respecte el centre (esquema núm. 2). Mantenint, en cas contrari, la norma de cada zona (esquema núm. 3).



2. D'altra banda, a les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les línies d'edificació i servitud, i per la corda que uneixi els punts d'intersecció de les alineacions amb una circumferència de quinze metres de radi.
3. En sòl urbanitzable i no urbanitzable la zona d'afecció en les cruïlles de carreteres amb d'altres existents o en projecte, queda definida per l'espai inscrit en un cercle a la cruïlla dels eixos de les dues vies i amb un radi de 60 m.

Art. 113 Publicitat

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres. Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural, inclòs el paisatge.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA FERROVIARI (CLAU XII)

Art. 114 Definició

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla general conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el qual s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

Art. 115 Règim de limitacions

1. Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquest Pla general conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.
2. Les edificacions, instal·lacions i, en el seu cas, els usos en el sòl immediat a les vies estaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació de policia de ferrocarril. Prèviament a l'obtenció de llicència municipal per a tota classe d'edificació o instal·lació situada en la zona de servitud del ferrocarril, serà necessari aportar justificació de l'autorització prevista en el capítol IV de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'ordenació dels transports terrestres.
3. Tot allò que no estigui regulat per aquest Pla, es regirà per la Llei d'ordenació dels transports terrestres de 30 de juliol de 1987.

Art. 116 Limitacions per raons urbanístiques

1. A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos, i sense perjudici d'aquestes, el Pla general estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat a tota la faixa que confronta, per una banda i l'altra amb el ferrocarril, en una amplada de vint metres comptats des del peu del terraplè, del terrabuit, del llindar o tancament de l'estació o edifici ferroviari. En són excepció aquells edificis o instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via.
2. Pel que fa a la traça del tren de velocitat alta, que travessa el terme pel costat de llevant, el Pla dibuixa una reserva de 15 m per l'eix de la futura línia, més una faixa de 50 m a cada costat de sòl no edificable (en total 115 m).

Art. 117 Limitacions en àrees edificades

1. La no edificabilitat establerta a l'article anterior s'aplicarà, sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, àdhuc en aquelles àrees en què hom hagi fet edificacions dins la faixa de protecció definida a l'article precedent.

2. No obstant, en el sòl urbà, independentment de la seva qualificació urbanística i sense perjudici de les operacions de reforma que hom hi pugui realitzar, no regirà la limitació de no edificabilitat a la faixa de vint metres, quan entre els solars i la via fèrria hi hagi un vial i on s'assenyali explícitament la possibilitat d'edificar en el plànol d'ordenació. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació que hi hagi davant d'aquest vial, si bé, de trobar-se a menys de 20 m, de l'aresta exterior del sistema ferroviari, prèviament a l'obtenció de la llicència municipal, s'haurà d'aportar justificació de l'autorització a què fa referència el capítol IV de la Llei 16/1987 de 30 de juliol, d'ordenació de los transports terrestres.
3. La línia d'afectació dibuixada als plànols s'entendrà aproximada. L'amidament real es farà en el lloc des del peu del terraplè o del terrabuit.

Art. 118 Condicionis d'edificacions i ús.

1. En les edificacions localitzades al sistema ferroviari s'observaran les condicions següents:
 - a) L'edificabilitat en els terrenys de l'estació, tallers, molls, magatzems, edificis de servei i de suport i servei a l'estació serà de 0'70 m²/m² (amb una ocupació a planta del 50%.)
 - b) L'edificabilitat a l'entorn de la via i instal·lacions complementàries serà de 0'02 m²/m².
 - c) L'altura màxima de les edificacions serà de 12 m. Només es podrà superar aquest límit en cas d'instal·lacions especials.
 - d) Per a construir qualsevol edifici nou a l'entorn de l'estació actual serà preceptiva la redacció d'un Pla especial.
2. En els espais adscrits a sistema ferroviari, a més dels serveis que són pròpiament d'aquest tipus, s'admeten els usos que a continuació es relacionen, sempre que estiguin directament lligats a l'explotació de les instal·lacions ferroviàries o al servei de llurs usuaris:
 - a) Lleure.
 - b) Bar i restaurant.
 - c) Comerç.
 - d) Magatzems.
 - e) Oficines.
 - j) Hoteler.
 - h) Habitatge, exclusivament pel personal amb permanència en relació amb el funcionament de les instal·lacions. No inclou la simple promoció d'habitatges pels ferroviaris.
 - i) Aparcament.



Art. 119 Condicions especials per als Plans parcials

1. Els Plans parcials dels sectors creuats o confrontants amb el ferrocarril, regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes als articles anteriors, que tindran, però, la consideració de mínimes.
2. Els espais de protecció del ferrocarril delimitats per la línia d'edificació a vint metres de la via, podran ésser adscrits als sistemes d'espais lliures, equipaments o viari, sempre que no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes. En qualsevol cas, les edificacions auxiliars dels sistemes hauran de complir les limitacions generals.
3. Els Plans parcials hauran de preveure l'establiment de barreres o closes per aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec del promotor o propietari.

La supressió dels passos a nivell i la substitució per d'altres a diferent nivell es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan sigui procedent suprimir-los o substituir-los en raó d'una major intensitat de circulació, provocada per la urbanització dels sectors immediats a la via, el cost d'aquesta supressió o substitució repercutirà, de forma total o parcial, com a despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir les obres.

Art. 120 Llicència municipal

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 31 d'aquestes Normes, que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA AEROPORTUARI

Art. 121 Definició

1. Comprèn el conjunt de l'aeroport civil i militar de Reus (en la part que està inclosa en aquest terme municipal), format per les pistes de rodadura i d'envol, més els edificis civils i militars que les acompanyen en l'ús de garatge i d'estació terminal dels aparells, juntament amb les zones de protecció de les pistes.
2. Comprèn també la irradiació sobre el territori de Reus en forma de superfícies ideals de protecció de vol, que en part incideixen sobre el territori en forma de servitud "nou aedificandi".

Art. 122 Règim

1. Pel que fa a l'edificació dins del recinte de l'aeroport i annexes, les mateixes servituds de vol limitaran les alçades, ocupació i volum edificable.
2. Pel que pertoca a les servituds de protecció per a arribades i sortides, en el plànol s'han dibuixat tres zones que, cavalcades les distintes possibilitats d'ús de l'aeroport amb la situació i topografia del terreny, tenen diferents graus d'afectació. En les tres zones A, B i C per qualsevol edificació és preceptiu l'informe favorable d'Aviació Civil.

Zona A delimitada per la carretera de Montblanc, la línia elèctrica d'alta tensió E.R. Reus - E.R. Sants i la traça de la futura variant de la carretera Comarcal C-240.

Per la Zona A l'alçada màxima de les construccions és de 15 m.

Zona B delimitada al nord per la zona A amb la línia d'alta tensió, a l'est per la traça de la futura variant de la ctra. comarcal C-240, i al sud per la línia paral·lela a 1.000 m, de l'eix de la pista, i a l'oest per la traça del tren.

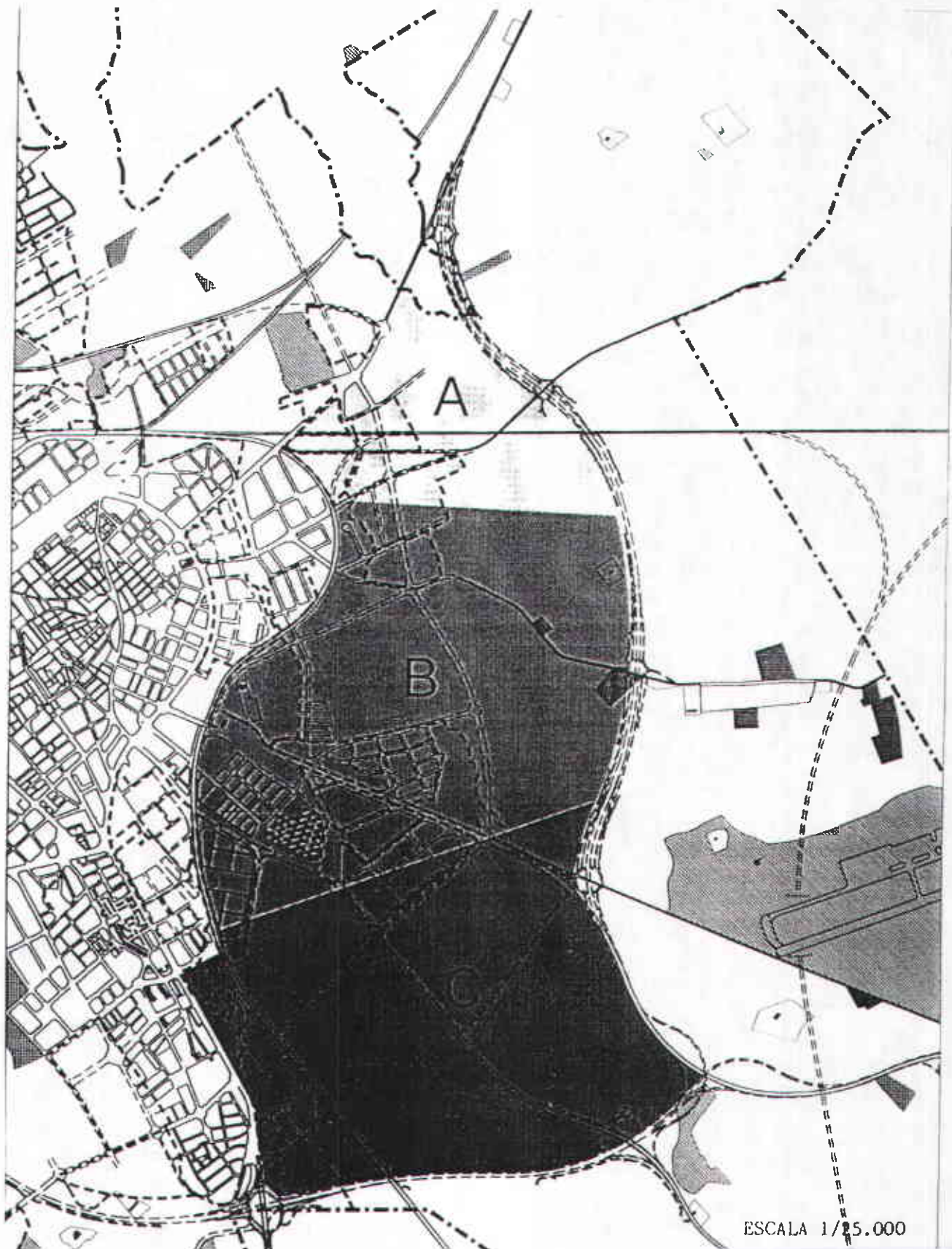
En la Zona B es pot edificar no superant la cota de 128 m, i amb alçada màxima de 15 m.

Zona C delimitada al nord per la zona B, a l'oest per la ctra. de Salou, al sud per la traça de la variant de la ctra. N-420 i la ctra. N-420.

En la zona C, al ser la més afectada, no es preveuen condicions concretes per les futures edificacions i sempre estaran sotmeses al preceptiu informe d'Aviació Civil.

SISTEMA AEROPORTUARI

SERVITUDS



ESCALA 1/25.000



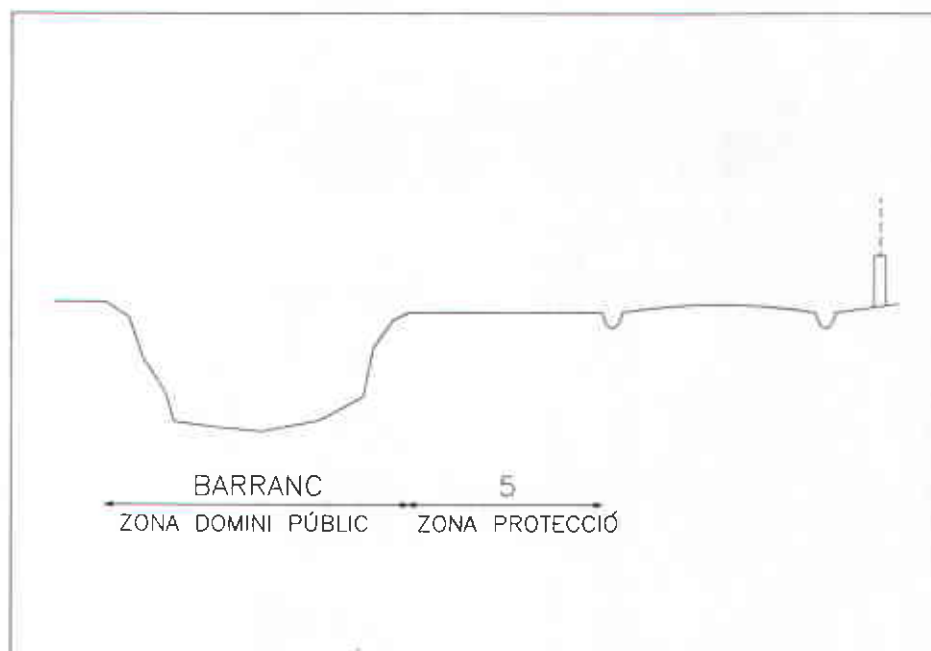
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA HIDROGRÀFIC

Art. 123 Definició i règim

1. Comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llits.
2. Els llits de les rieres i torrents són de domini públic, com també ho són els espais qualificats com a tal per la legislació d'aigües.
3. La resta de terrenys d'aquest sistema tindrà la consideració de sòl no urbanitzable, objecte d'especial protecció.

Art. 124 Delimitació

1. La zona de protecció de les rieres i torrents és de 5 m. a partir de la vorera superior del marge o ribera. Aquestes zones de protecció es podran precisar mitjançant un Pla especial.
2. En el supòsit de vialitat confrontant amb els terrenys de domini públic hídric, l'aresta exterior del vial limitarà la zona de protecció, sempre que es tracti de sòl urbà o urbanitzable i el vial estigui urbanitzat i sigui de titularitat pública segons l'esquema següent:



3. A més de la zona de protecció que ja defineix la normativa específica, el Pla, per potenciar la recuperació dels barrancs i rieres com espais naturals d'interès defineix:
 - a) En sòl urbà les vores com a verd públic.
 - b) En sòl urbanitzable també s'ha dibuixat una franja mínima que segueix el curs del barranc que formarà part de les cessions de verd públic del Pla parcial.
 - c) En sòl no urbanitzable s'han definit unes línies que concreten el límit dels espais no edificables.

El planejament parcial o especial amb un estudi més precís i degudament justificat podrà variar aquestes franges sense que això impliqui una modificació del Pla general.

Art. 125 Condicions

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.
2. D'acord amb el que preveu l'article 128.2 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Administració de les aigües.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les desforestacions dels marges i de proteccions d'avingudes, les extraccions d'àrids, la tala d'arbrat i les conduccions de líquids industrials.
4. En el supòsit d'haver-hi encreuament de conduccions de líquids industrials, es farà de forma subterrània i assegurant la continuïtat de les condicions naturals.

CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Art. 126 Definició

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat i jardineria.
2. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o sector.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat allò que preveu l'article 23.1 b) del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, a l'article 25.1.e), primer paràgraf, del Reglament de planejament.

Art. 127 Determinacions del Pla General.

1. Aquest Pla general estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans parcials o especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans especials i Estudis de detall com a desenvolupament o unitats en les quals així s'estableixi.
3. Respecte als jardins públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla general es limita a fixar els estàndards corresponents, a establir les condicions generals d'ordenació d'aquests espais i a assenyalar indicacions de localització preferent.

Art. 128 Computabilitat

1. Els parcs i jardins previstos pel Pla general dins els sectors o àrees objecte de Pla parcial o especial són computables per l'edificabilitat total del sector, essent de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.
2. El que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en els polígons o unitats d'actuació delimitats per aquest Pla o resultants d'anteriors.

Art. 129 Usos

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Quan un espai verd limita amb sòl privat, l'espai immediat al sòl privat no es destina a vialitat, no equival a carrer. Només s'admet l'accés als solars, i als baixos dels edificis a peu. Els usos dels locals que només tinguin accés per aquesta façana restaran condicionats a no requerir l'accés de vehicles, conseqüentment la càrrega i descàrrega es realitzarà des del carrer més pròxim i resta totalment prohibit l'accés a garatges.
3. Excepte les edificacions de valor històric i cultural existents que es conservin, les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les condicions següents:
 - a) Alçada màxima: 7 metres. Aquesta determinació pot ésser excepcionada en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
 - b) Ocupació màxima: 5 %.
4. L'espai per circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el 5% de la superfície adscrita a espai lliure.
5. Només es podran construir aparcaments en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei, en les condicions previstes a l'article 24.2 d'aquesta normativa, i sempre que es garanteixi l'ajardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre de terra i drenatges adequats si l'aprofitament subterrani ocupa més d'un 30% de la superfície del parc o jardí públic. En tot cas, s'haurà de justificar abastament la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.

Art. 130 Condicions dels parcs públics

Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al 60%.

En tot cas, s'hauran de conservar els edificis d'interès que s'indiquin en els plànols d'ordenació.

Art. 131 Condicions dels jardins públics

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

1. La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla general, haurà d'observar els criteris de l'article 4.a) de l'Annex del Reglament de planejament, així com les condicions particulars de cada zona o àrea.
2. Aquests sòls s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Si és el cas, tindran una superfície superior al 40% de la superfície total resultant de l'aplicació dels estàndards.

CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 132 Definició i règim

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla general i dels instruments que el desenvolupin, preferentment de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions, etc.), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegi en els programes d'acció municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
2. Els equipaments existents mantindran el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla revisat.
3. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació prevista en l'article 137 d'aquestes Normes.

Art. 133 Usos

El sistema d'equipaments comprèn els usos següents:

9. Sanitari - Assistencial
10. Ús Educatiu
11. Cultural
12. Religios
13. Lleure
14. Esportiu
15. Administratiu
16. Proveïment
17. Cementiri
18. Serveis Funeraris

Art. 134 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla general indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials. En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

Art. 135 Restants determinacions.

En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics pel conjunt. Respecte dels equipaments que es concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent.

Art. 136 Assignació d'usos

1. En aquest Pla general s'assigna dins del sòl urbà, els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla especial que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 99.3 del DL 1/1990 de 12 de juliol.

2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla especial, mantenint, però, l'adscripció al sistema d'equipaments. Els ajuntaments podran denegar l'aprovació en raó dels dèficits urbanístics i si es tracta d'un equipament privat, hauran d'adoptar les mesures adients per a la seva publicació en el termini de cinc anys.
3. Les alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla general.
4. En zones delimitades per PERI o Plans parcials a desenvolupar, es podran ubicar equipaments públics que d'acord amb la qualificació dels mateixos s'estudii llur implantació en relació a tota l'àrea de la Unitat d'actuació o Pla parcial, mitjançant un Pla especial d'equipaments.

Art. 137 Condicions d'edificació

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situen.
2. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà, segons els usos assignats; pels índexs següents:
 - a) Educatiu : $0,35 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$. Excepcionalment, per tal d'adaptar-se a l'ordenació general de l'àrea es podrà permetre una edificabilitat de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - b) Sanitari - assistencial: $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - c) Cultural i religió: $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - d) Administratiu: $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - e) Esportiu: $0,20 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - f) Serveis funeraris: $0,50 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, amb ús exclusiu i amb tipologia d'edificació aïllada o exempta.
3. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, el de la seva zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigiran prèviament l'aprovació d'un Pla especial o d'un Estudi de detall.
4. El Pla general assenyala criteris i intensitats d'edificació pels equipaments existents en el sòl urbà.

CAPÍTOL VUITÈ. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

Art. 138 Definició i contingut

1. Aquest Pla general conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a) Sistema de proveïment d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors, les estacions depuradores ETAP i la xarxa fonamental de distribució.
 - b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores, ESAR i els col·lectors emissaris.
 - c) Sistema de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) Sistema d'abocadors. Comprèn les àrees delimitades per a aquest ús.
 - e) Sistema 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 comunicacions: telefonia, televisió, etc. ...

Art. 139 *Condicions d'ús i funcionals* (modif. 11.5/29.05.2003)

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, rebran un tractament de jardí privat i, llevat de les instal·lacions en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.
4. Les conduccions telefòniques en sòl urbà i a les àrees aptes per urbanitzar seran subterrànies.
5. Les conduccions de subministrament de gas no poden ser vistes ni que sobresurtin el pla de la façana.
6. *Les línies elèctriques que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables aniran subterrànies.*

Poden restar aeris els trams de traçat de línies d'alta tensió que es relacionen a continuació atès que travessen sòls industrials i rústecs.

- La línia doble (2x110) Reus –Tarragona II i Reus –Tarragona I des de la cruïlla amb la carretera de Montblanc amb sentit sud est fins al límit de terme.

- La línia doble (2x220) Bellisens – Begas i Bellisens – Constantí en tot el seu traçat pel terme.

7. El traçat de noves línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es definirà mitjançant un Pla especial que les situï en els terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori o en corredors paral·lels a les infraestructures de comunicació o a línies d'alta tensió existents.
8. Provisionalment s'admetran línies aèries de telèfons, fins al moment de consolidació dels sòls urbans i urbanitzables.
9. Es donarà compliment al Pla especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona.

Art. 140 Mesures de protecció

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió, aèries i subterrànies, compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.
2. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

**TÍTOL QUART
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**



CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 141 Definició

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i / o dotats del serveis urbanístics.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial, la seva classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complert de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial.

Art. 142 Elements de regulació

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla general qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories següents:

ZONA I	NUCLI HISTÒRIC
ZONA II	EIXAMPLES ANTICS
ZONA III	ILLES D'EIXAMPLE
ZONA IV	CASES EN RENGLERA
ZONA V	CIUTAT JARDÍ
ZONA VI	ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT
ZONA VII	INDUSTRIAL
ZONA VIIa	INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA
ZONA VIII	COMERCIAL
ZONA VIIIa	COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA
ZONA IX	POLÍGON INDUSTRIAL
ZONA IXa	POLÍGON AMB NORMATIVA ESPECÍFICA
ZONA X	GRAN INDÚSTRIA
ZONA XI	VERD PRIVAT

2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics, es delimiten en les àrees adequades polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. Per a completar la definició de les determinacions urbanístiques, es preveu per a àrees concretes la formulació de plans especials o estudis de detall.

Art. 143 Condió general sobre l'entorn urbà

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

Art. 144 Condicions estètiques respecte a l'entorn

1. Per tal de preservar l'estètica dels edificis no podran fer-se modificacions d'elements arquitectònics que alterin la composició de l'edifici o conjunt d'edificis de composició unitària, així com tampoc el volum, la composició de buits i plens, elements volats, elements d'instal·lacions, porxos, tendals o similars sense disposar de la corresponent autorització municipal de llicència.
2. Cal conservar les fornícules existents en les façanes dels edificis en el supòsit de rehabilitació, que s'incorporaran en el supòsit de nova edificació.

Art. 145 Desenvolupament del Pla general

1. El desenvolupament del Pla en el sòl urbà exigeix l'aprovació del Pla especial, dels estudis de detall, Projectes de reparcel·lació o compensació i Projectes d'urbanització dels polígons o Unitats d'actuació, quan aquests es preveuen expressament en el Pla general d'ordenació.
2. En el restant sòl urbà, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Pla general sense la necessitat d'altres documents urbanístics, i sense perjudici de l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Pla assenyala.

Art. 146 Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels estudis de detall i els plans especials, que hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla general.
2. A la vegada, l'Ajuntament formularà els corresponents projectes de refundició completa de les rasants, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions.
3. En tot allò que no resulti modificat pel Pla general, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.
4. En el Pla general es dóna una indicació de rasant en el sistema general viari de nova creació i en llocs on sigui estrictament necessari per a precisar les determinacions d'aquest Pla general.

Art. 147 Ordenances d'edificació i ús

Les normes d'aquest Capítol, amb els complements i remissions que expressament s'hi preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament de planejament.

Art. 148 Expressió de les determinacions sobre paràmetres d'edificació

1. En els plànols d'ordenació es fixa la línia de profunditat edificable, exceptuant illes molt petites, totalment edificades.
2. La determinació sobre alçada es conté en els plànols d'ordenació que aplica el criteri de relació entre l'alçada, la mida del carrer, la de l'illa i el tipus edificatori que han constituït la trama. Aquesta alçada màxima ve grafiada per cada façana i pels diversos fragments d'illa.

L'altura "O" dels plànols d'ordenació simbolitza la possibilitat de construir pàrking a les plantes de soterrani sota els espais lliures entre blocs.

3. L'espai privat lliure d'edificació se simbolitza en els plànols amb VP (verd privat) en els casos que pot presentar confusió.

Art. 149 Modificació dels paràmetres en cas de minusvalia

En el supòsit de minusvalia d'un dels usuaris de l'habitatge, l'edificació es podrà desenvolupar tota en una sola planta. L'Ajuntament requerirà l'acceptació dels veïns confrontants, prèviament a l'atorgament de la llicència corresponent.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

1 - TIPUS D'ORDENACIÓ: ALINEACIÓ A VIAL

Art. 150 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial

Els conceptes citats tenen el significat següent:

a) Alineació de vial

És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

b) Línia de façana

És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

c) Altura reguladora màxima i mínima.

La màxima que poden assolir les edificacions i la mínima obligatòria.

d) Nombre màxim i mínim de plantes

Nombre màxim i mínim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.

e) Mitgera

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

f) Illa

Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

g) Fondària edificable

Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla teòric de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

h) Espai lliure interior d'illa

Es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan es doni el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Art. 151 Alineació de vial

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

Art. 152 **Altura**

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableixen segons a les normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'altura s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents, en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin des de l'últim forjat i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no seran habitables. En cap cas podran superar els dos metres sobre l'altura reguladora.

En cap cas la coberta inclinada podrà generar espais interiors utilitzables d'alçada superior a 1,80 dins del volum generat per la pendent del 30%. Resten prohibits els trasters.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 centímetres.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m, si són transparents amb reixes, i 1 m si són opaques.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'un metre en el pla de façana, podent-se aixecar fins a 1,80 m, si són transparents, reixes o similars.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions són:

Caixa d'ascensor i escala, armari de comptadors de gas, centralització de calefacció, aigua sanitària, refrigeració d'aire, antenes de telefonia i receptors d'imatge.

- f) En funció de l'adaptació de l'edificació a l'entorn construït es podrà exigir una altura mínima o mesures constructives d'adaptació de l'edifici nou a les mitgeres existents. També es podran regularitzar les altures sense incrementar el nombre de plantes permeses.

4. En la coberta no es permet la col·locació de tendals que tinguin elements fixos (no retràctils) no contemplats en el projecte de l'edifici.

Art. 153 Regles sobre determinació d'altures

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

1. Edifici amb façana a una sola via.

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'altura reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que determinats punts de la façana, i la rasant de la voravia se situï a més de 2 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'altura reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies.

- a) Si l'altura és la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
- b) Si les altures reguladores són diferents, s'aplicarà la mateixa regla a cadascun dels trams assenyalats als plànols d'ordenació.
- c) Si els solars no fan cantonada o xamfrà es regularan, en allò que es refereix a l'altura, com si es tractessin d'edificis independents.

Art. 154 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents altures, reculades, profunditat edificable o altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar l'espai necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resulta de l'edificació de dos solars contigus no és perpendicular a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, sigui inferior a 30°.

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



Art. 155 Profunditat edificable

1. La profunditat edificable d'un solar es mesurarà des de l'alineació del carrer a què doni front; si com a conseqüència de la parcel·lació el fons és inferior a la profunditat edificable, l'excedent no serà objecte d'aprofitament urbanístic.

Si el fons de parcel·la és superior o inferior a la profunditat màxima edificable, la ventilació de l'edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

2. En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia tindrà una de les següents mesures 10, 12, 15 o 17 metres en funció de la grandària i forma de l'illa.
3. En cas de canvis, l'estructura de la propietat es podrà adaptar a la fondària de les cantonades mitjançant un estudi de detall. En el qual es justificarà convenientment les condicions de ventilació dels habitatges. Els habitatges resultants mai no podran ésser interiors.

Art. 156 Espai lliure interior

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre seran, en tot cas, en planta baixa.
2. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera, des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

2- TIPUS D'ORDENACIÓ: EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 157 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada

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

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de parcel·la.
- c) Altura reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Índex d'edificabilitat.
- f) Separacions mínimes.
- g) Edificacions auxiliars.

Art. 158 Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, a una o més edificacions principals i destinar part del 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 independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti el no aprofitament del sostre màxim possible, segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 159 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es mencioni explícitament de fer-ho possible.

Art. 160 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquest Pla general per als patis mancomunats o segons allò que està previst, si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

Art. 161 Altura màxima i nombre de plantes

1. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més - menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

2. Per damunt de l'altura màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, l'arrencada de la qual se situa sobre el forjat de l'última planta.

Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada.

El sobrant de l'alçada reguladora no podrà restar com ampit de la golfa.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m si són transparents o de reixes.
- d) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, així com safareigs.
- e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 162 Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes en les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar a allò que es disposa en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 163 Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. Aquestes construccions compliran les determinacions sobre separacions mínimes. Excepte en els casos que s'admetin expressament en la regulació de les zones.

Art. 164 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
2. L'altura màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,50 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Les tanques calades s'admetran fins una altura de 2,50 m.

Art. 165 Adaptació topogràfica i moviment de terres

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 m per sobre, o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres no podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit, ni a una altura superior a 2,20 m per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura de 3,70 m.

3.- TIPUS D'ORDENACIÓ: EDIFICACIÓ EXEMPTA

Art. 166 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació exempta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a) Forma i mida de la parcel·la.
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la.
 - c) Longitud mínima de façana.
 - d) Ordenació de la forma d'edificació.
 - e) Altura màxima i número de plantes.
 - f) Separacions mínimes.

Art. 167 Ocupació màxima de parcel·la (modif./16.12.2003)

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.
2. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.
4. *En casos d'ordenacions de volum definit resultat d'una ordenació concreta, vinculada sempre a un projecte edificatori específic, i en el benentès d'acreditar-se el dèficit en el nombre de places d'aparcament en la zona o sector, l'instrument derivat de planejament corresponent o llur modificació podrà incrementar l'ocupació màxima en planta soterrani que preveu l'apartat 3er d'aquest article en la proporció necessària per a cobrir la dotació exigida en el nombre de places.*
5. *L'excés d'ocupació que permet el punt 4, en qualsevol cas, haurà de ser compatible amb la urbanització i l'enjardinament de la parcel·la, per mitigar-ne l'impacte en superfície.*



Art. 168 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla parcial, el Pla especial i els Estudis de detall, segons la qualificació del sòl, completaran les determinacions o previsions del Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació. També es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

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

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

Les cotes fixades al Pla parcial o al Pla especial s'hauran de respectar. No obstant, podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Art. 169 Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla parcial o al Pla especial, segons el cas, mitjançant una de les modalitats següents:

a) A través de la fixació de:

- Alineacions d'edificació.
- Altura màxima i nombre límit de plantes.

b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els paràmetres següents:

- Separació mínima entre edificacions
- Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

Art. 170 Altura màxima i nombre de plantes

- a) L'altura màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuals com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'altura màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta.

L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

- b) Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin des del forjat de l'última planta.
- En cap cas la coberta inclinada podrà generar espais interiors utilitzables d'alçada superior a 1,80 dins el volum generat pel pendent del 30%. Resten prohibits els trasters.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- Les baranes fins a una alçada màxima d'1 m si són opaques, i d'1,80 m si són transparents o reixes.
- Els elements centrals de les instal·lacions com són: caixes d'ascensor i escala, armaris de comptadors de gas, centralització de calefacció, aigua sanitària, refrigeració d'aire, antenes de telefonia i receptors d'imatge.
- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

- c) En la coberta no es permet la col·locació de tendals que tinguin elements fixos (no retràctils) no contemplats en el projecte de l'edifici.

Art. 171 Separacions mínimes

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

- Separacions mínimes entre edificacions.
- Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla parcial o del Pla especial.

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

- a) A efectes de preservar la intimitat i assegurar l'asolellament, la distància mínima entre dos edificis propers, pel que fa a les dues façanes majors dels blocs lineals, serà de 3/4 de l'altura del bloc més alt; separant-se 3/8 de l'altura dels límits de zona.

Si es tracta d'edificis en torre, la distància lliure s'amidarà en el centre de cada una de les façanes.

- b) A efectes d'il·luminació i asolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades - determinats ambdós paràmetres al Pla especial o al Pla parcial - serà la que assegurï a totes les plantes de l'edificació destinades a habitatge, pel cap baix, una hora de sol el dia 21 de març.

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent: haurà d'haver-hi una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud superior a 5 metres de la façana en direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

Quan una edificació es projecta amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten, les anteriors condicions d'asolellament.



CAPÍTOL TERCER. ZONA I NUCLI HISTÒRIC

Art. 172 Definició i desenvolupament

1. Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al nucli antic o centre històric, inclosos dins del Tomb de Ravals o antic perímetre emmurallat de la ciutat.
2. El desenvolupament d'aquesta Zona es farà d'acord amb les determinacions del Pla especial de reforma interior del nucli antic de Reus, i modificacions posteriors.

Les referències a les Normes subsidiàries de planejament urbanístic del terme municipal de Reus que contenen les Ordenances del Pla especial, s'han d'entendre fetes al Pla general d'ordenació urbana de Reus.

Les actuacions que suposin la implantació d'un gran establiment comercial al nucli històric hauran de contemplar-se necessàriament en el corresponent POEC.

3. A totes aquelles determinacions urbanístiques no regulades pel Pla especial s'aplicaran les disposicions d'aquest Pla general.
4. Les determinacions urbanístiques del Pla especial, d'altura d'edificació, protecció, etc., s'entendran esteses a tots els edificis tangents al seu àmbit i amb façana al Tomb dels Ravals.
5. A continuació es referencien els expedients que comportin modificacions del Pla especial:
 - Modificació puntual del PERI Polígon I, Ciutat Vella, del Baluard, aprovada definitivament per la C.U.T. 24-02-93 (DOGC 02-06-93)
 - Modificació puntual del PERI dels terrenys situats a la plaça de les Basses cantonada carrer Galera. Aprovada definitivament per resolució del Conseller de 17-07-92 (DOGC 23-09-92).
 - Modificació puntual del PERI a l'entorn del "Bartrina", aprovada definitivament per l'acord del Govern de la Generalitat de 07-03-95 (DOGC 26-04-95).
 - Modificació puntual del PERI al c/ de la Presó i raval del Pallol, aprovada definitivament per l'acord del Govern de la Generalitat de 18-02-97 (DOGC 10-04-97).

A més el Pla estableix les següents determinacions:

- 1) La previsió de porxos en planta baixa es optativa.
- 2) El subsòl de tot l'àmbit pot destinar-se a aparcament tant públic com privat.
- 3) A la planta soterrani de l'àmbit del Pallol s'autoritza, a més dels usos permesos, en general, pel Pla (aparcament, magatzems de l'activitat situada en Planta Baixa, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars), l'ús comercial, amb un sostre màxim de 5.032 m², que d'utilitzar-se, total o parcialment, es restarà del màxim sostre autoritzat pel Pla sobre rasant d'usos comercial i/o oficines.

- En la present revisió s'han senyalat, com a ampliació d'equipament, immobles que limiten amb l'Ajuntament, el Bartrina i la Prioral.
- Modificació puntual del PG al c/ de les Galanes / plaça Catalunya. Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 21 de gener de 1998 condicionada a la presentació del text refós.
- 6. La Casa Navàs està declarada bé d'interès cultural, per a qualsevol actuació tant en l'edifici com en l'entorn de protecció assenyalat al plànol se seguirà el que disposa l'Expedient de Declaració.

CAPÍTOL QUART. ZONA II. EIXAMPLES ANTICS

Art. 173 Definició

Comprèn les illes del primer desenvolupament a l'exterior de l'antic recinte murallat, en alguns casos contigües a aquest i, en altres, separades d'ell. En aquest darrer cas estan integrades en teixits urbans d'altra estructura i ús.

Art. 174 Objectius

En l'ordenació d'aquesta zona sobresurt l'objectiu del manteniment, i, en molts casos, la regeneració de les característiques tipològiques dels habitatges, alhora que es posa atenció particular a les relacions entre els edificis i els escassos patis interiors que existeixen en unes illes de poca profunditat.

Art. 175 Sistema d'ordenació

S'aplica el Sistema d'ordenació segons alineació de vial.

Art. 176 Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres específics:

- a) alineació
- b) altura reguladora
- c) espai lliure interior d'illa
- d) composició de façana
- e) mitgera

Els paràmetres a), b), i c) resten definits als plànols d'ordenació.

Art. 177 Alineació

La reculada de les plantes comportarà la solució visual de la continuïtat de la façana.

Art. 178 Altura reguladora màxima i mínima

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre de les plantes queden fixats en els plànols d'ordenació.
2. La traducció del nombre de les plantes en altura reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

Indicació plànols	màxim plantes	altura màxima
3	p.b. + 2 p.pis	10
4	p.b. + 3 p.pis	13

3. L'altura mínima serà de pb+2 pisos (9'50).

En tots els casos l'altura lliure de la planta baixa no serà superior a 3'50m, i l'altura, inclòs el forjat, a 3'75 m.

Excepcionalment es permetrà una altura reguladora superior quan els dos edificis contigus la superin.

L'altura màxima de la planta baixa es podrà modificar per adaptar-la a la dels edificis veïns.

L'altura dels edificis que donen façana al Tomb de Ravals es regularà segons la zona I Nucli Històric, o sigui, segons el previst el PERI del nucli antic, art. 43 i 49 de les Ordenances (planta baixa + entresol + 3 plantes = 6+9'50= 15'50 m.)

Art. 179 Fondària edificable i espai lliure interior d'illa.

1. L'espai lliure interior d'illa ve determinat per la fondària edificable assenyalada als plànols d'ordenació.
2. L'edificació a l'interior d'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, sense ultrapassar mai el màxim de 3,50 m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a " la catalana ".
3. No es permeten les volades a l'interior d'illa.

Art. 180 Condició de concentració de celoberts

En els plànols d'ordenació s'assenyalen punts, a l'entorn dels quals s'han de concentrar els celoberts de ventilació dels edificis en les illes totalment edificables.

Per a la superfície reduïda de les parcel·les situades a aquestes illes, els celoberts podran tenir una superfície de 2X2 m; en el supòsit d'agrupar-se quatre parcel·les confrontades es permetrà un celobert de 4 x 4 m.

Art. 181 Composició façana i cossos sortints

Els buits de la façana, els cossos i elements sortints s'ordenaran segons eixos verticals. La separació d'aquests eixos no serà menor de 1'80 m, ni més gran de 3'60 m.

Les obertures tindran forma rectangular. Les dimensions del costat vertical no seran menors d 1,20 m. ni majors de 2,40 m. La separació de les obertures no serà menor de 0'60 m.

S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,45 m. en carrers fins a 8 m d'amplada, i de 0'60 m en carrers més amples.

La forma d'aquests cossos volats serà rectangular, el desenvolupament en façana tan sols podrà ser continu en el primer pis, la separació de la mitgera serà de 0'45 m com a mínim, la llosa dels balcons de 0,20 m de gruix com a màxim i la barana poc opaca.

Als carrers Llovera, Ample, Sant Joan i Prat de la Riba s'admeten els cossos sortints tancats amb un vol màxim de 0'75 m i amb els següents condicionants: amplada mínima de façana 7m, separació mínima dels eixos verticals de composició de la façana 2,40 m, planta aproximadament rectangular, amplada entre 2,40 i 3,60 m, situada la tribuna sobre l'eix de simetria de la façana, part massissa màxima 25% de la superfície.

Els ràfecs podran volar del pla de façana 0'30 m. en carrers fins a 8m. d'amplada i 0'45 m en carrers més amples.

La façana del Tomb de Ravals es regularà segons allò que es preveu per a la zona I Nucli Històric (PERI del nucli antic, art. 43 a 55 de les Ordenances.).

Amb un Estudi de detall d'una illa de cases d'un front de carrer, degudament justificat, podran modificar-se els anteriors paràmetres per a una millor integració en l'entorn.

Art. 182 Pla especial de reforma interior

Són d'aplicació les condicions de l'article 193.

Art. 183 Condicions d'ús

Són d'aplicació les condicions de l'article 194.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA III. ILLES D'EIXAMPLE

Art. 184 Definició

Comprèn les illes on l'edificació s'ha situat alineada seguint el carrer i deixant l'espai interior lliure, d'acord amb la pràctica d'eixample.

Art. 185 Objectius

En aquesta zona l'objectiu principal del Pla general és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i d'ús actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Art. 186 Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons l'alineació de vial.

Art. 187 Les condicions d'edificació

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres :

- a) alineació,
- b) altura reguladora màxima i mínima,
- c) espai lliure interior d'illa i fondària edificable,
- d) cossos sortints,
- e) mitgera,

2. Els paràmetres a), b) i c), resten definits en els plànols d'ordenació.

Art. 188 Alineació

1. Les alineacions resten reflectides en els plànols d'ordenació.
2. Constitueix el límit màxim d'edificació en totes les plantes.

Art. 189 Altura reguladora màxima i mínima

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre de les plantes queden fixats en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant plans especials, aquest paràmetre pot arribar a l'alçada que correspon a una planta més de la prevista en les edificacions contigües.
3. La traducció del nombre de plantes en altura reguladora es realitzarà segons el quadre següent :

indicació plànol	màxim de plantes	altura màxima	altura mínima
3	p.b. + 2 p. pis	10	7
4	p.b. + 3 p. pis	13	7
5	p.b. + 4 p. pis	16	10
6	p.b. + 5 p. pis	19	13
7	p.b. + 6 p. pis	22	16

Art. 190 Fondària edificable i espai lliure interior d'illa

1. L'espai lliure interior d'illa ve determinat per la fondària edificable assenyalada en els plànols d'ordenació, i celoberts i patis de ventilació resultants de l'edificació.
2. L'edificació a l'interior d'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, sense ultrapassar mai el màxim de 4,50 m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a "la catalana".

Art. 191 Cossos sortints

Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, closos o semiclosos, en els edificis a carrers de menys de 8 m d'amplada. Per als altres, aquests sols ho seran a partir de 4m per damunt del pla de les voreres del carrer. Les condicions seran les regulades en les Disposicions Comunes.(Articles 57 i 58).

Art. 192 Mitgeres

1. Els edificis que s'emplacen en límits de zonificació adjacents a zones amb tipus d'edificació aïllada o exempta, o a equipaments amb aquestes tipologies hauran de recular-se un metre del límit lateral del solar i tractar-se amb obertures i com a façana definitiva, a fi d'evitar l'expansió de mitgeres descobertes de manera permanent.
2. Per les edificacions en les quals es produeix modificació en l'altura reguladora, el canvi d'alçada es tractarà amb obertures que evitin l'aparició permanent de mitgeres externes o de façanes cegues. Quan aquesta situació es produeixi en el límit d'un solar, l'edificació per damunt de l'alçada reguladora menor recularà un metre de la mitgera, a fi de poder obrir també finestres i llums reals sobre la mitgera del medi adjacent, per damunt de la seva menor alçada reguladora.

Art. 193 Pla especial de reforma interior

1. La Corporació podrà acordar el desenvolupament de plans especials de reforma interior per aquells sectors on ho cregui oportú: a) per reserves d'espais lliures i afectacions per equipaments, b) per reduccions generals de les condicions d'edificació o c) simultàniament, per ambdós extrems, a fi de garantir l'equilibri entre demandes col·lectives i la satisfacció en el marc d'una millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal. Aquesta possibilitat no impedeix l'atorgament de llicències en la zona, excepte per aquells sectors on les Normes fan exprés senyal de desenvolupament a través de Pla especial.
2. Aquests plans especials es regiran per l'article 29 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i Reglament de planejament i gestió. L'acord de promoció vindrà justificat per informe tècnic suficient, on s'expliciten els objectius i les previsions pressupostàries per fer-hi front, així com l'avaluació de la impossibilitat de resoldre-ho per altres medis.

Art. 194 Condicions d'ús (modif.11.6/29.05.2003)

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Habitatge plurifamiliar i apartaments. S'obliga a habitatge unifamiliar quan, per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per habitatge plurifamiliar, en particular en els supòsits de: façana menor a sis metres, la profunditat edificable del sòl inferior a vuit metres i la impossibilitat d'inscriure els celoberts i desplegar escales comunes.

A la zona amb clau III ILLES D'EIXAMPLE no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa quan les dependències donin directament o indirectament al vial o a l'espai públic.

2. Hotel·ler. S'admet.
4. Bars i restaurants. S'admet.
5. Comercial. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directament i exclusivament amb la baixa. En altra planta pis, l'edifici haurà d'ésser tot ell destinat a ús comercial.

6. Oficines. S'admet.

8. Industrial. S'admet limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre per aquesta zona.

Resta prohibida la ubicació de benzineres en solars que formin part d'illes tancades en zona residencial Claus II i III, atès que provocarien retalls en el volum de façana i l'aparició de mitgeres vistes.

9. Sanitari. S'admet.

10. Educatiu. S'admet.

11. Cultural. S'admet.

12. Religios. S'admet.

13. Lleure. S'admet.

14. Esportiu. S'admet.

16. Proveïment. S'admet.



CAPÍTOL SISÈ. ZONA IV. CASES EN RENGLERA

Art. 195 Definició

Comprèn conjunts de cases de promoció unitària i eixamples suburbans en els quals predomina aquest tipus de casa. També s'ha assignat aquesta qualificació al sector on la grandària de la parcel·lació aconsella la progressiva substitució dels habitatges aïllats actuals per cases en renglera.

Art. 196 Objectius

En l'ordenació d'aquesta zona sobresurt l'objectiu de l'adaptació de la tipologia de l'habitatge a les condicions morfològiques de l'àrea o conjunt. Així com el respecte a les condicions d'edificació existent.

Art. 197 Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació segons alineació de vial, excepte el que fa referència a l'altura i fondària de la planta baixa i possibilitat de golfa, als quals s'aplicarà el sistema d'edificació aïllada.

Art. 198 Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres específics següents:

- a) alineació,
- b) altura reguladora,
- c) amplada mínima,
- d) construccions auxiliars,
- e) separacions mínimes,
- f) planta soterrani,

Art. 199 Alineació

En els plànols d'ordenació s'assenyalen els següents tipus d'alineació:

1. Alineació de carrer, o línia de separació de l'espai públic i l'espai privat de la parcel·la.
2. Alineació de l'edificació, amb tolerància de construir ampliacions i cossos auxiliars a l'espai delimitat entre ella i el límit interior o exterior de la parcel·la.

En alguns casos particulars, per a conservar la homogeneïtat del conjunt, s'han dissenyat models que precisen les condicions d'edificació referides a l'alineació.

Art. 200 Altura reguladora màxima

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre de plantes queden fixats en els plànols d'ordenació.
2. L'alçada lliure de la planta baixa no serà inferior a 2,50 m.
3. La traducció del nombre de plantes en altura reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

indicació plànol	màxim de plantes	altura màxima
2	pb+1 p.pis	7
3	pb+2 p.pis	9'75
4	pb+3 p.pis	12'50

4. La coberta arrencarà directament des del darrer forjat i tindrà un pendent màxim del 30%.
5. Quan el darrer forjat tingui una cota inferior a la permesa per l'alçada reguladora màxima, per sobre del forjat no es podrà construir un nou espai fins a esgotar aquesta alçada.

Art. 201 Golfes

Només s'admet la construcció de golfes habitades en les zones grafiades en els plànols d'ordenació amb una alçada de 2 plantes (PB+1PP) de 7 m d'alçada màxima, exceptuant els casos següents:

- 1r. Quan l'edifici formi part de projectes existents unitaris i aquests no prevegin la golfa.
- 2n. En els àmbits següents: c/. Maspujols, la Unitat d'Actuació núm. 4.55 parcel·les Sidos, les parcel·les Cases, el barri Immaculada, i el barri Montserrat, i l'Àrea 7.2 al barri Sol i Vista.
- 3r. Quan formi part de les zones especificades en l'art. 203.8.

Les golfes habitades tindran una superfície en planta no superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada, i sempre que es compleixin la resta de condicions establertes: pendents, vols, alçada...(art. 161).

Pel que fa a la superfície de golfa, es computarà a efectes d'edificabilitat tota la part que tingui una alçada mitjana superior a 2,10 metres.

El sobrant de l'alçada reguladora no podrà generar més alçada a les golfes.

Art. 202 Amplada mínima

L'amplada mínima per a aquesta tipologia serà de 5,5 m.

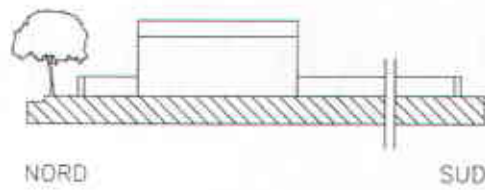
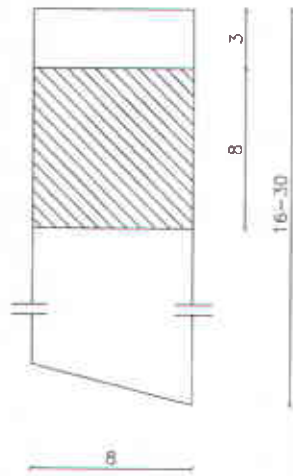
Art. 203 Cossos auxiliars

1. Es prohibeix la construcció de cossos auxiliars en l'espai situat entre la façana principal de l'edifici i l'alineació del carrer. S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol fins a 0'60 m i una separació de la mitgera de 0'60 m, a la façana principal, tant si coincideix amb l'alineació del carrer com si està reculada. No s'admeten els cossos sortints closos o semiclosos.
2. En els patis posteriors es permet la construcció de cossos auxiliars d'acord amb les condicions següents:
 - Podran situar-se adjacents a l'edifici principal o al fons de la parcel·la si limita amb un vial.
 - Podran ocupar tota l'amplada de parcel·la amb una fondària màxima de 5,50 m.
 - Es garantirà un pati mínim posterior en planta baixa de 3m de fondària per tota l'amplada de la parcel·la, cas d'ús d'habitatge en planta baixa.
3. Els cossos auxiliars sempre es cobriran amb coberta plana i tindran una altura màxima de 3,5m quan se situïn adjacents a l'edifici principal, i de 3 m. quan se situïn al fons de la parcel·la.
4. En el cas d'ús d'habitatge de la planta baixa de l'edifici principal sempre s'hauran de complir les condicions de ventilació mínima assenyalades a la part general d'aquestes normes.
5. En els cossos auxiliars també seran d'aplicació les condicions de separació lateral definides a l'article 204.
6. La separació del pati i el carrer es farà amb tanques d'altura inferior a 1'5 m si són opaques i de 2 m si són fetes amb reixats transparents.
7. En les urbanitzacions: Mas Vilanova, Mas Abelló i Escola Artiga no s'admeten cossos auxiliars.
8. En els casos següents es regula especialment la construcció de cossos auxiliars i l'ampliació de les edificacions existents. Aquestes ampliacions no contemplen la possibilitat de convertir la parcel·la en bifamiliar. A través d'un estudi de detall unitari del conjunt, es podrà modificar l'ordenació definida en els models.

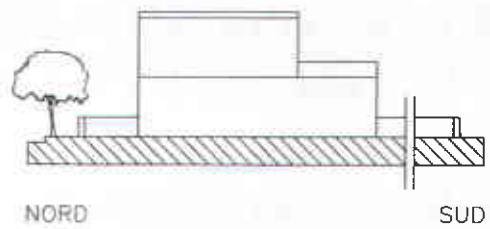
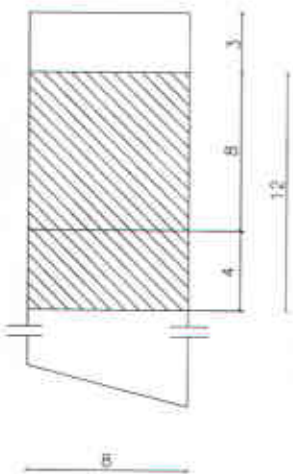


AV. PERE IV – AV. SANT BERNAT CALBÓ

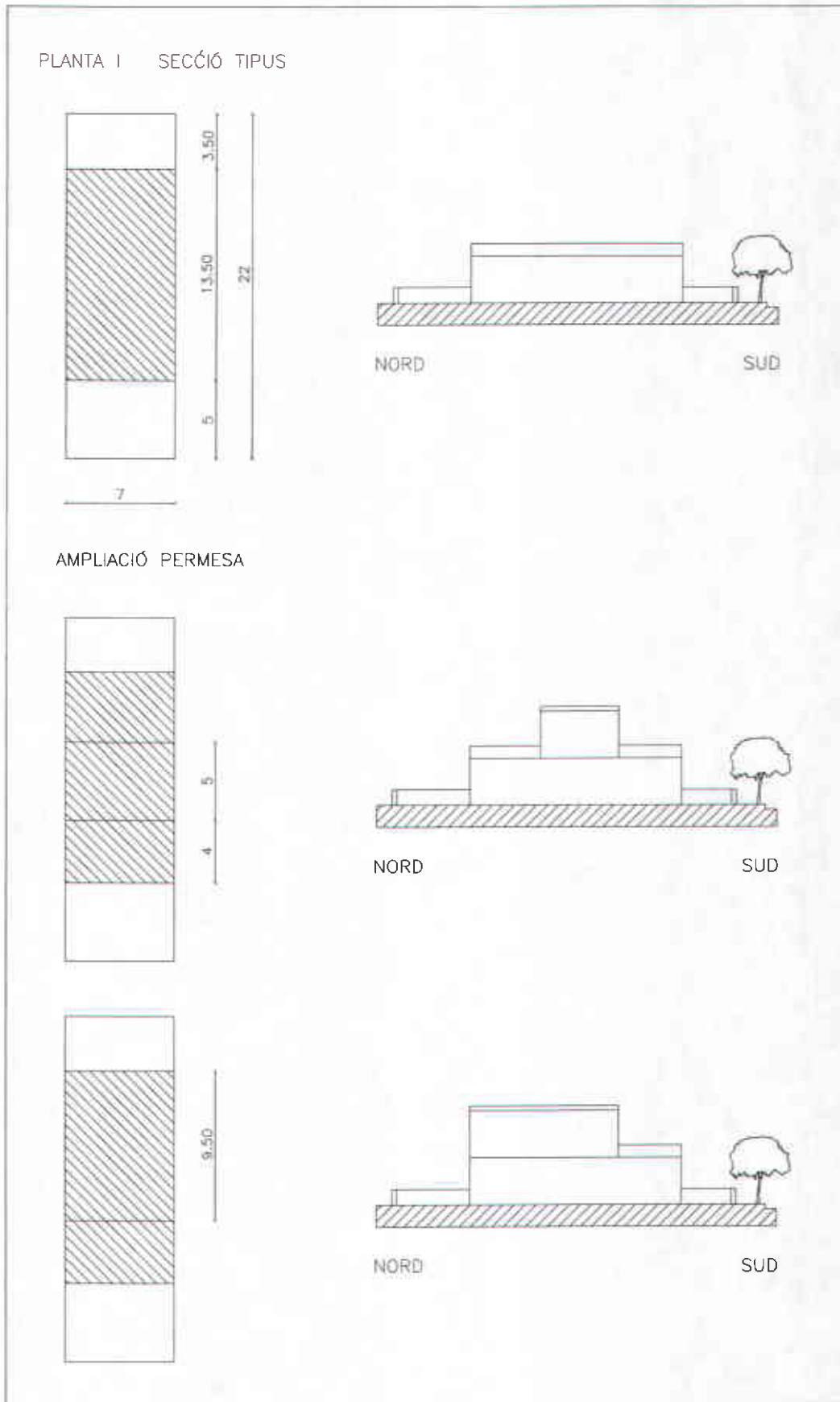
PLANTA I SECCIÓ TIPUS



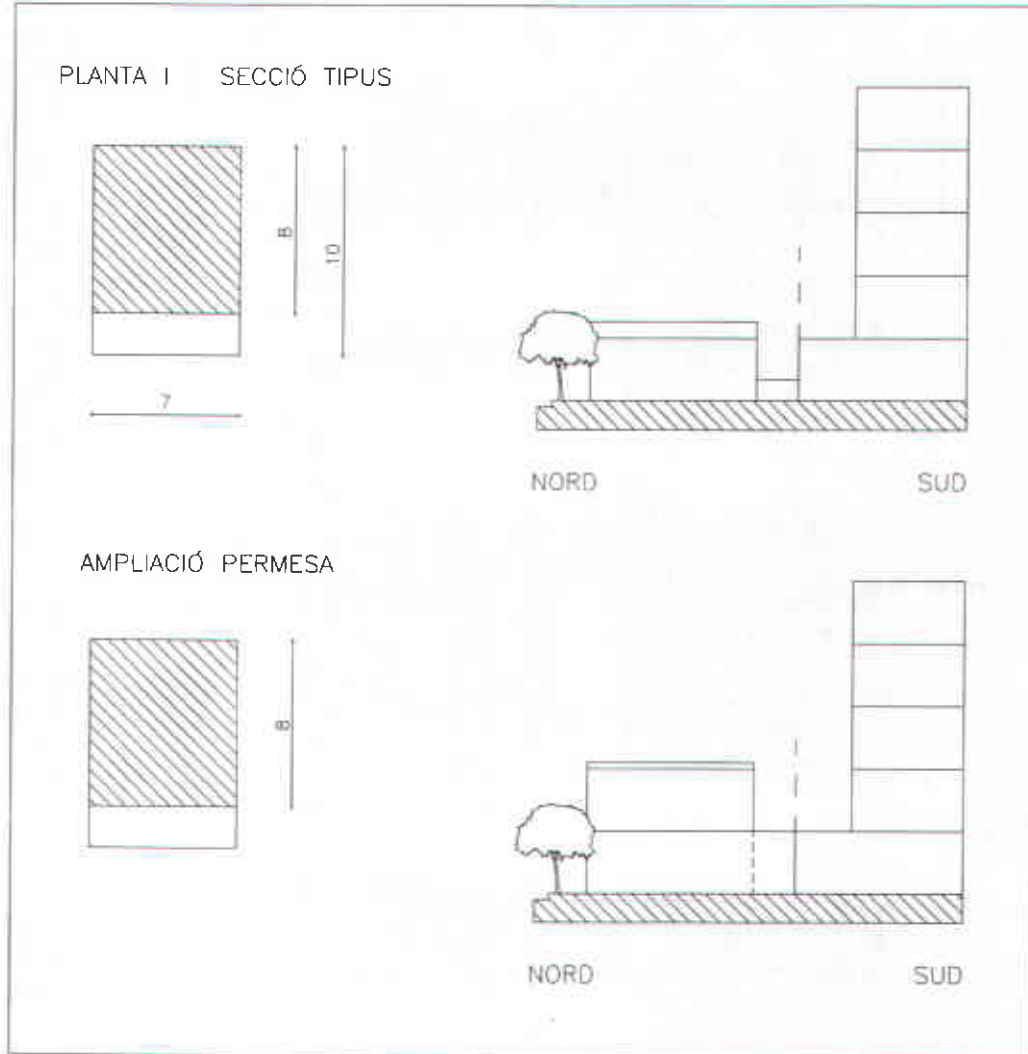
AMPLIACIÓ PERMESA



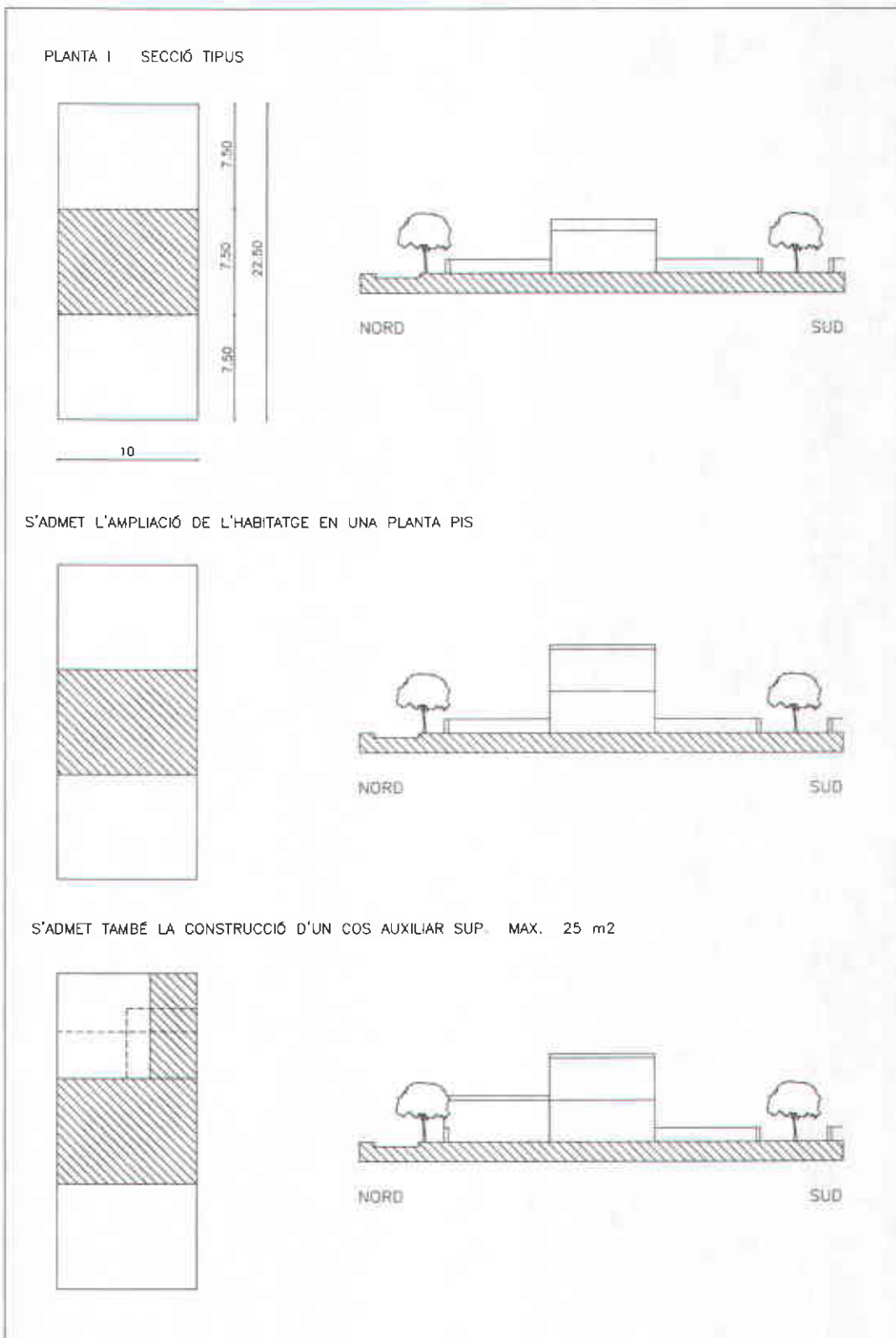
CR. SANTES CREUS I NUM. SENARS



CR. SANTES CREUS II NUM. PARELLS

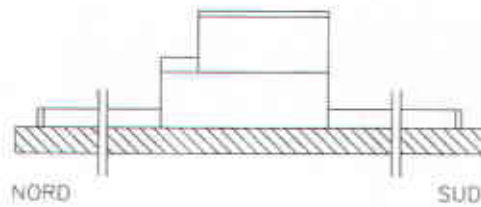
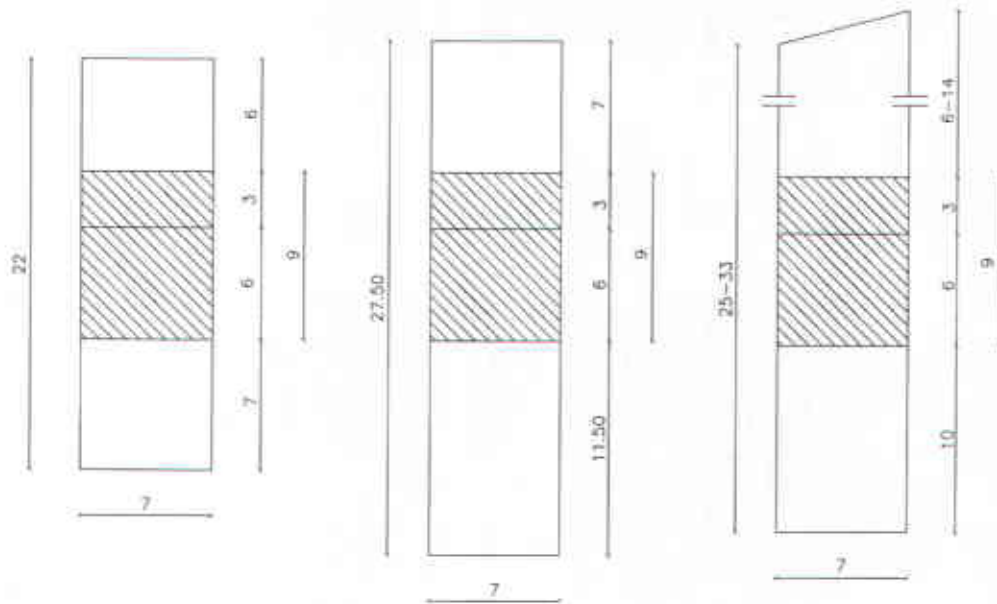


CASES BARATES I CR. MARIÀ BENLLIURE

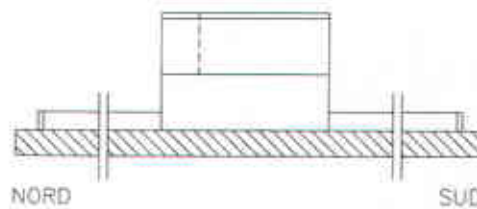


CASES BARATES II AV. LA SALLE

PLANTA I SECCIÓ TIPUS

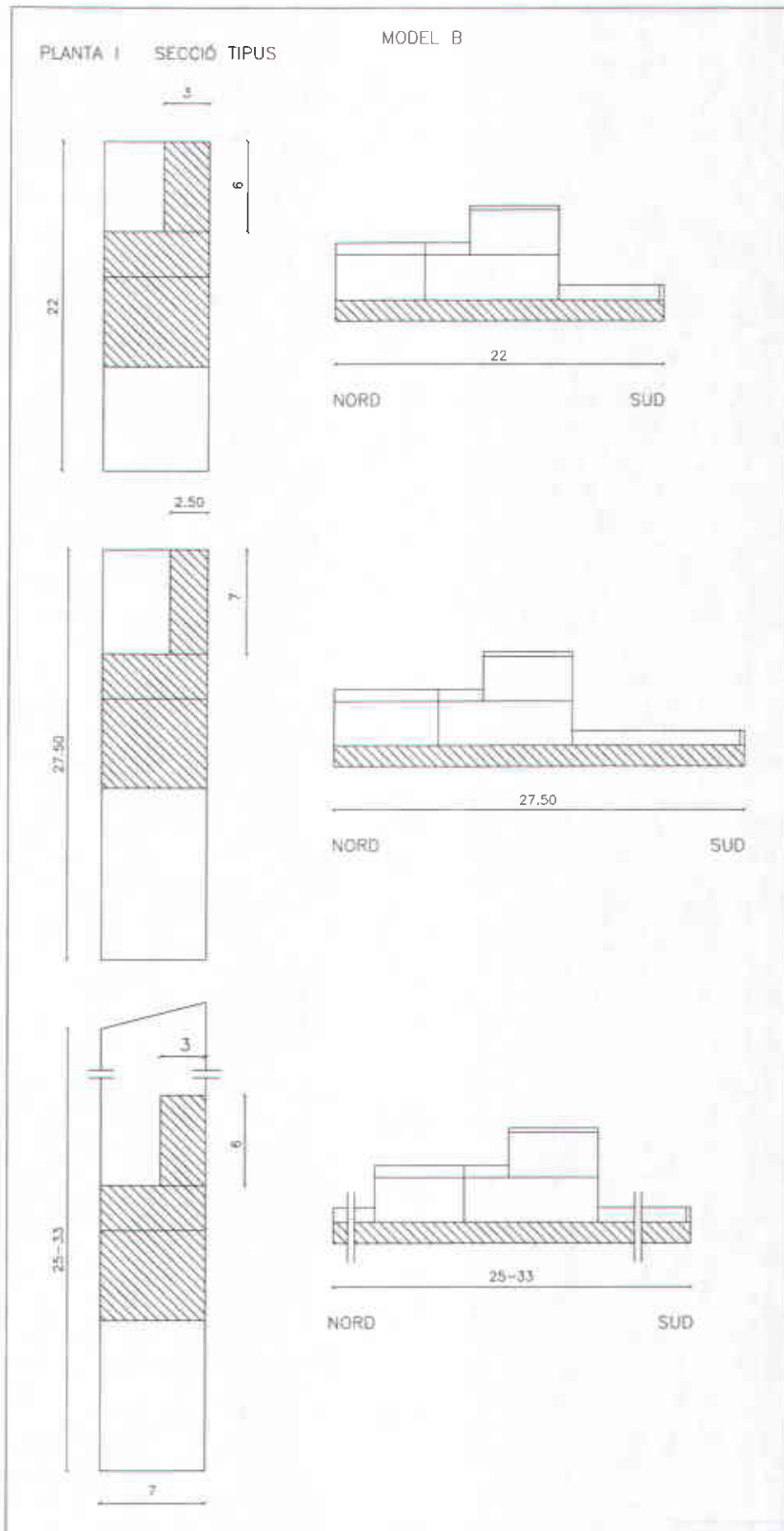


S'ADMETEN AMPLIACIONS SEGONS ELS MODELS SEGÜENTS: MODEL A

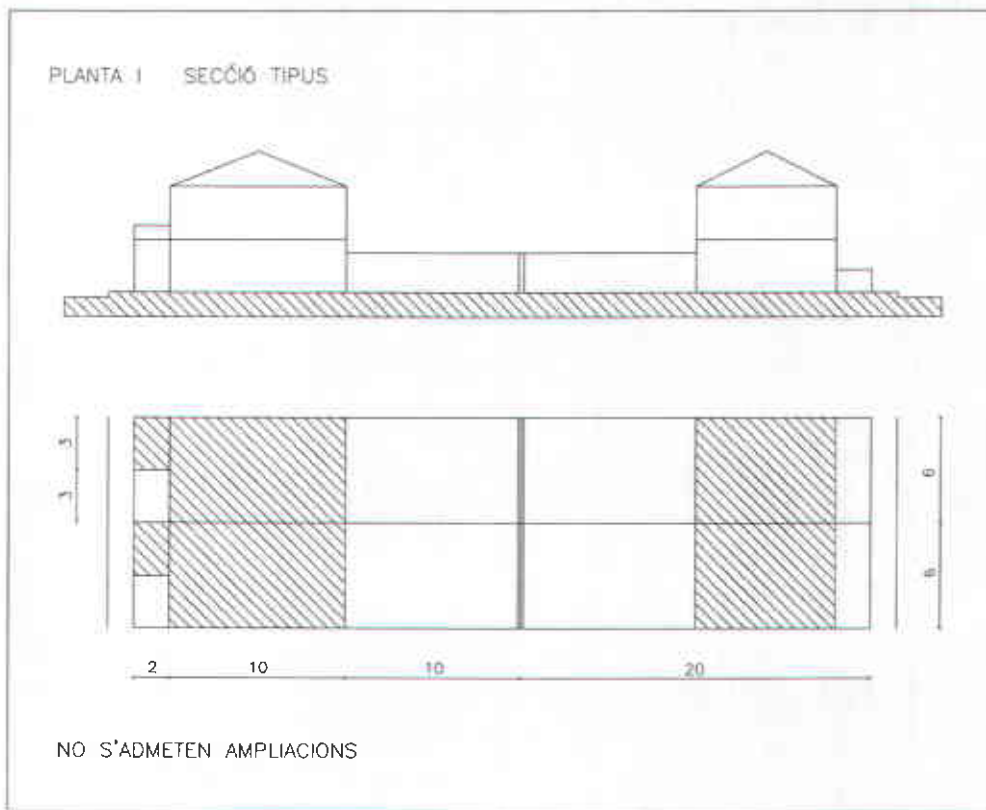


AQUEST MODEL ÉS IGUAL PER QUALSEVOL LLARGADA DE PARCEL·LA

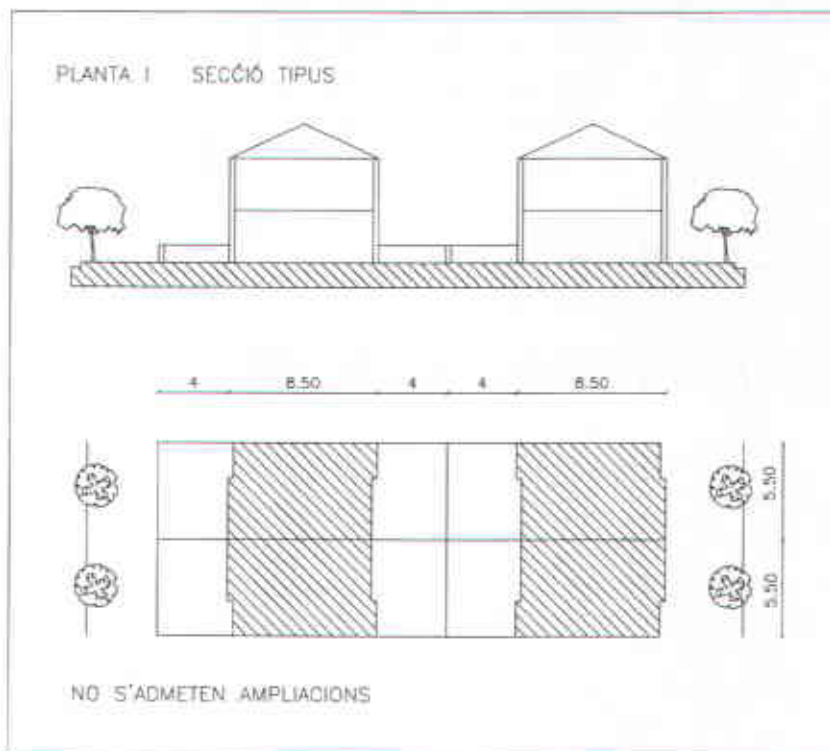
CASES BARATES II AV. LA SALLE



MAS ABELLÓ



BARRI FORTUNY



Art. 204 Separacions laterals

1. No serà permès suprimir separacions laterals existents sense l'acord dels dos propietaris afectats o l'existència prèvia d'una mitgera.
2. Sense aquest acord, la separació o androna mínima serà de 1,5 m.
3. L'espai no ocupat per l'edifici principal i el cos auxiliar restarà lliure i es destinarà a jardí privat.

Art. 205 Planta soterrani

S'admet la construcció de la planta soterrani si no sobrepassa la projecció de la planta baixa i del cos auxiliar teòric.

Art. 206 Pla especial de reforma interior

1. La Corporació podrà acordar el desenvolupament de plans especials de reforma interior per a aquells sectors que cregui oportú per a les finalitats següents: a) per a reserves d'espais lliures i afectacions per a equipaments, b) per a reduccions generals de les condicions d'edificació o simultàniament, per actuar sobre ambdós extrems, a fi de garantir l'equilibri entre demandes col·lectives i la satisfacció en el marc d'una millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal.
2. Aquests plans especials es regiran per l'article 29 de DL 1/1990 de 12 de juliol i Reglaments de planejament i gestió. L'acord d'incoació vindrà justificat per un informe tècnic suficient, on s'explicitaran els objectius i les previsions pressupostàries per a fer-hi front i la justificació de no poder satisfer aquestes demandes per l'afecció de sòls lliures adjacents.

Art. 207 Estudis de detall

Mitjançant un Estudi de detall es podran concretar les condicions d'edificabilitat per a tota una àrea, fent una avaluació acurada de les condicions de parcel·lació i d'edificació diferencials.

Art. 208 Condicions d'ús

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar o el bifamiliar quan el plànol assenyali una altura superior a 3. En els solars destinats a habitatge, els altres usos compatibles es permeten només com a annex a la planta baixa.
2. Hoteler. S'admet.
5. Comercial. S'admet en sostre inferior a 200 m² i situat en la planta baixa.
6. Oficines. S'admet.

8. Industrial. Regiran les limitacions de molèsties determinades en el quadre de les Disposicions comunes referents a l'ús industrial per a la zona, per a les indústries complementàries i annexes a l'habitatge.
9. Sanitari. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.
11. Cultural. S'admet.
12. Religiós. S'admet.
14. Esportiu. S'admet.



CAPÍTOL SETÈ. ZONA V. CIUTAT JARDÍ

Art. 209 Definició i objectius

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials unifamiliars, sense continuïtat de l'edificació, deixant espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.
2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Art. 210 Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 211 Condicions d'edificació

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:
 - a) parcel·la,
 - b) ocupació màxima,
 - c) alçada reguladora màxima,
 - d) separacions mínimes,
 - e) construccions auxiliars,
 - f) intensitat d'edificació,
 - g) cossos sortints,
 - h) elements sortints,

a) parcel·la

1. En general, la parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva amplada mínima en 12 metres.
2. Tanmateix, s'aplicaran preferentment els valors previstos en el seu cas a la regulació de les àrees d'actuació. D'acord amb allò que preveu l'article 214.
3. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla. D'acord amb el que es preveu a l'article 213.

b) ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 35% de la parcel·la.

c) alçada màxima

L'alçada màxima serà de 6'50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis, mesurada tal com defineix l'art. 161.1.

S'admeten les golfes habitades, sempre que la seva superfície en planta no sigui superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada, a més de donar compliment a l'art. 161.2.

Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de golfa que tingui una alçada mitjana no inferior a 1,80 metres.

L'inici de la coberta es realitzarà des de l'últim forjat, i el pendent màxim serà del 30% quan la coberta se situï per sobre l'alçada reguladora màxima de l'última planta teòrica.

d) separacions mínimes

1. Les separacions amb el lindar vial es fixen en 4 m.
2. Les altres separacions seran de 3 m.

e) construccions auxiliars

No es permeten si no s'inclouen en els volums principals de l'edificació.

f) intensitat d'edificació

Es fixa la intensitat d'edificació màxima per parcel·la en 0,60 m²s/m²s.

g) cossos sortints

Es permeten, entre la façana i el carrer o entre aquesta i el fons de parcel·la en la meitat de la superfície de façana i amb un vol màxim de 1'20 m.

h) elements sortints

El vol màxim del ràfec de les cobertes serà 1.20 m, ja que la separació mínima entre veïns és de 3 m.

Art. 212 Condicions d'ús

En la zona de ciutat jardí s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.

2. Hotel·ler. S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives, limitant la mida de la construcció a una superfície de sostre de l'edificació i a una superfície de parcel·la equivalent, com a mínim, a la superfície de sostre edificable i a la parcel·la corresponent a quatre de mínimes.
5. Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície de local de dos-cents metres quadrats.
6. Oficines. No s'admeten.
8. Industrial. No s'admeten de nous, si bé es respecten els existents.
9. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta llits per establiment.
11. Cultural. S'admet.
12. Religios. S'admet.
13. Lleure. No s'admet.
14. Esportiu. S'admet.

Art. 213 Parcel·les de superfície inferior a la mínima

1. L'edificació de les parcel·les de superfície inferior a la mínima, que no compleixin les condicions d'amplada i fondària regulades a l'article 211, i que no siguin producte de parcel·lacions i segregacions realitzades posteriorment a l'aprovació inicial del Pla general es regularan per les condicions següents:

a) parcel·la

Superfície mínima 200 m², amplada mínima de 9m i fondària de 12 m.

b) ocupació màxima

Segons la superfície de la parcel·la i d'acord amb el quadre següent:

superfície	ocupació
entre 400 i 350 m ²	40 %
entre 350 i 300 m ²	45%
entre 300 i 250 m ²	50%
entre 250 i 200 m ²	55%

c) separacions mínimes

Del carrer i fons de parcel·la:

fondària de parcel·la	separació
entre 20 m i 16 m	3 m
entre 16 m i 12 m	2 m

Laterals:

ample de parcel·la	separació
entre 16 m i 12 m	2 m
entre 12 m i 9 m	1,5 m

d) intensitat d'edificació

Es modularà segons la superfície de la parcel·la seguint l'escalat següent:

Superfície de parcel·la	Intensitat
entre 400 i 350 m ²	0,6 m ² /m ²
entre 350 i 300 m ²	0,7 m ² /m ²
entre 250 i 300 m ²	0,8 m ² /m ²
entre 200 i 250 m ²	1,0 m ² /m ²

e) cossos sortints

Si la separació anterior o posterior és inferior a 4 m i fins a 3 m el vol màxim serà 0,90 m. Si la separació és inferior a 3 m i fins a 2 m el vol màxim serà 0,60 m.

f) elements sortints

El vol màxim del ràfec de remat de les cobertes està en funció de la separació entre veïns segons el quadre següent:

Separació	vol màxim
De 1,5 a 2 m	0,60
De 2 a 3 m	0,80
3 m o més	1,20

g) edificis aparellats

Es permet l'aparellament d'edificis sempre que es projectin i es construeixin conjuntament.

h) supòsits especials

En les parcel·les existents amb anterioritat al Pla, de superfície inferior a 200 m s'hi podrà edificar aplicant el paràmetres d'ocupació, intensitat en proporció a la superfície real sempre que es mantinguin les separacions obligades.

Així mateix es respectaran com a edificables les parcel·les que, a conseqüència d'expropiació o cessió urbanística, per possibles actuacions aïllades resultin inferiors a la mínima de zona, d'acord amb els límits de l'apartat a) d'aquest mateix article.

**Art. 214 Ordenacions específiques
(modif. 7.2/15.03.2001)**

A les urbanitzacions que s'han edificat segons ordenances específiques i que estan incloses en el quadre següent, els valors dels seus paràmetres seran:

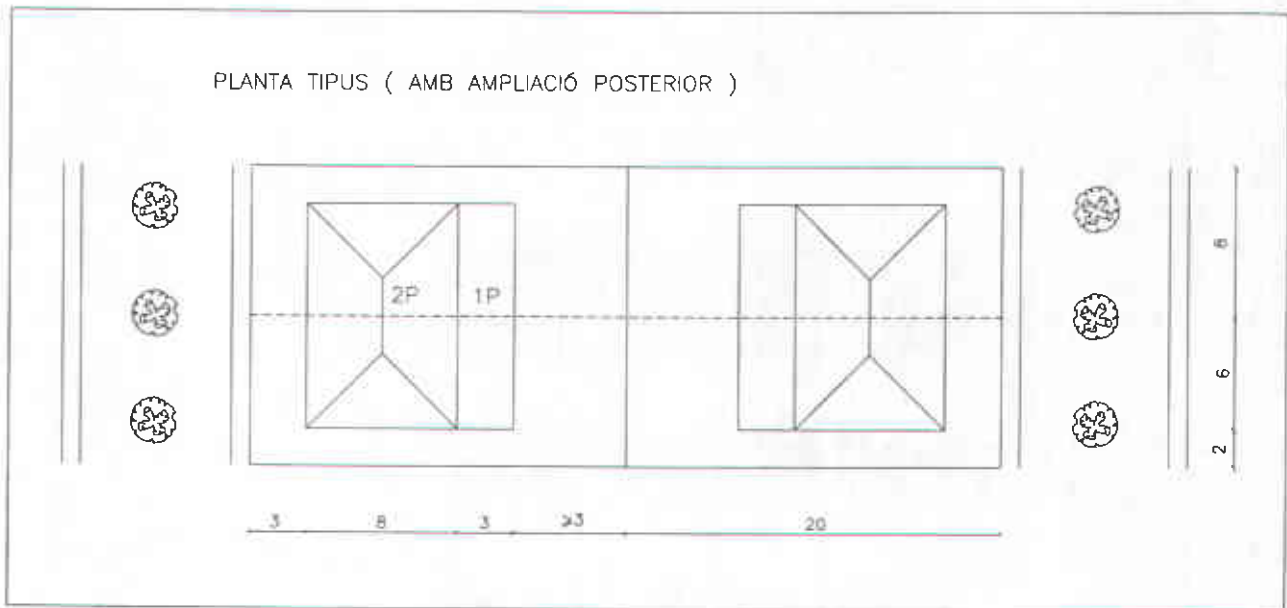
	superfície	ocupació	intensitat	separacions
URB.SANT JOAN	200 m ²	40%	0,8 m ² /m ²	4-1,5-3 m
URB.CARPA	400 m ²	30%	0,6 m ² /m ²	5-2-2 m
URB.EL PINAR	500 m ²	35%	0,6 m ² /m ²	4-2-2 m
URB.PI	400 m ²	40%	0,8 m ² /m ²	3-2-4 m
FREDERIC SOLER	350 m ²	40%	0,6 m ² /m ²	4-2-4 m
FUSTES OLESTI	225 m ²	55%	1 m ² /m ²	3-3-3 m
MARE DE DÉU DE MISERICÒRDIA	300 m ²	35%	0,7 m ² /m ²	5-1,5 m
GAUDÍ MAR	450 m ²	30%	0,6 m ² /m ²	6-2-4 m
PELAI antiga	200 m ²	45%	0,9 m ² /m ²	3-1,5-1,5 m
CAMÍ DE LES ÀNIMES	1.000 m ²	20%	0,4 m ² /m ²	6-3-3 m
COLÒNIES MASSÓ	Segons plànol	35%	0,6 m ² /m ²	4-3-3 m

A la urbanització Sant Joan i a la del carrer Frederic Soler s'admeten els edificis aparellats, atenent a l'amplada de la parcel·lació.

A la urbanització Pelai les parcel·les amb façana a l'av. Dr. Fleming i al carrer Joan Alcover, entre el c/ Recasens i Mercader i el c/ Puigmal, l'edificació s'alinejarà a vial. Les parcel·les incloses en l'illa compresa entre la ctra. d'Alcolea, c/ Roger de Llúria, c/ Mont Caro i c/ Puigmal, la parcel·la mínima podrà ser de 350 m².

La urbanització Fortuny es regularà detalladament d'acord amb el model següent:

URBANITZACIÓ FORTUNY



CAPÍTOL VUITÈ. ZONA VI. ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT

Art. 215 Definició

1. Comprèn els sectors en sòl urbà que tenen aquesta ordenació pel caràcter unitari de la promoció o de les seves característiques morfològiques.
2. Aquests sectors, que presenten un desenvolupament unitari de volums amb ordenació específica, no procedeixen tots ells d'una mateixa zona de l'anterior planejament i, per aquest motiu, tenen diferent configuració i intensitat d'edificació.

Art. 216 Tipus d'ordenació

Correspon al de composició de volums o en edificació volumètrica específica, en edificació exempta.

Art. 217 Condicions d'edificació

1. Les condicions d'edificació resten definides en els plànols d'ordenació. En els quals s'assenyala el perímetre i l'altura reguladora màxima dels blocs on és permesa l'edificació.

En els àmbits que en l'art. 219 no es concreta el sostre edificable numèricament, aquest vindrà definit per la superfície resultant del perímetre i l'altura dibuixats als plànols amb els cossos sortints que puguin resultar d'aplicar l'art. 57 i 58.

Ahora s'assenyalen les alineacions de vial, que no sempre corresponen als perímetres edificables, i l'ús detallat dels espais lliures entre els blocs d'edificació.

2. Les determinacions que s'assenyalen es fonamenten en les executades i en aquelles aprovades prèviament, excepte quan, per voluntat expressa d'aquest Pla, es modifiquen per alleugerir les densitats o millorar les dotacions complementàries a la residència i als jardins.
3. Els blocs vells o els habitatges que no gaudeixin de suficient qualitat o mida podran ésser objecte de substitució. En aquest cas mai no es superarà una intensitat d'edificació de 2'5 m²/m², ni es podrà augmentar el nombre d'habitatges.
4. Quan les obres de substitució abastin un sector o polígon que inclogui més d'un bloc, serà necessari redactar un Pla especial de millora que redefineixi la disposició dels blocs edificables i l'ordenació dels espais lliures entre ells. En aquest cas, l'aprofitament urbanístic del conjunt i el nombre d'habitatges no podran ésser augmentats, ni disminuïda la superfície lliure.
5. Els cossos o unitats d'edificació que restin per construir, podran ésser objecte d'alteració en la seva forma per mitjà d'estudi de detall, sempre que l'aprofitament urbanístic del conjunt no vingui augmentat, la superfície lliure (no ocupada per l'edificació en projecció) no vingui disminuïda, l'alçada màxima vingui incrementada com a màxim en una planta pis sobre les que fixa la taula o l'ordenació representada en annex, i el nombre màxim d'habitatges que resten per fer tampoc no vingui incrementat sobre el total admès a l'àmbit.

Pel que fa als paràmetres no especificats en aquest article prevaldran els de la Zona III.

6. Quan les alineacions de la xarxa viària i reserves per a jardins i equipaments afectin les ordenacions, aquelles vindran modificades de forma que possibilitin l'execució de les noves vies, jardins i equipaments.
7. L'altura "O" dels plànols d'ordenació simbolitza la possibilitat de construir pàrking a les plantes de soterrani sota els espais lliures entre blocs.
8. Quan l'ús de la planta baixa sigui el d'habitatge, l'alçada mínima serà de 2,5 m.

Art. 218 Condicions d'ús

Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
2. Hotel·ler. S'admet.
4. Bars i restaurants. S'admet.
5. Comercial. S'admet.
6. Oficines. S'admet.
8. Industrial. Regulades les limitacions per les molèsties segons els articles 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82 i 83 d'aquestes normes.
9. Sanitari. S'admet.
11. Cultural. S'admet.
12. Religios. S'admet.
13. Lleure. S'admet.
14. Esportiu. S'admet.

Art. 219 Àmbits amb clau VI - Ordenació de volum definit
(corregit 20.06.2000, modif. 1.3/21.09.2000 i modif.11.3/29.05.2003))

IDENTIF. PLÀNOL	SITUACIÓ/ IDENTIFICACIÓ	HABITATG. EXISTENTS	HABITATG. PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m ² .	NÚM. PLANTES	EDIFIC. m ² O m ² /m ²	TOTAL HABITATG/ DENSITAT HAB/HA.
VI-1	Prolongació Av. Vidali Barraquer-c/Francesc Cros	0		1.633	5	2.824	
VI-2	Av. Jaume I Ptge.Lluís Mas Ossó	130		4.959	6	2,85	384
VI-3	Pg.Misericòrdia c/ Antoni Isern c/ A.Rius Miró		0		5-9-11		
VI-4	Països Catalans c/ Antoni Isern c/ A.Rius Miró	162	0	4.500	1-5-7-9		
VI-5	P.Misericòrdia cant. c/ Miami	149	0	3.500	6-10		
VI-6	Granja Massó	0		5.608	4	6.865	
VI-7	Plaça Europa Av. Sant Bernat Calbó	0		5.090	5	4.950	
VI-8	c/ Jardí dels Poetes	6	0	1.450	3		
VI-9	Mas Vilanova U.D.P. -V		0		6	6.376	
VI-10	Mas Vilanova V.D.P.-T		0		6	6.376	
VI-11	Mas Vilanova U.D.P.-A	0			6	6.576	
VI-12	Av. del Comerç Passeig Boca de la Mina	0	36	5.751	4	4.378	

IDENTIF. PLÀNOL	SITUACIÓ/ IDENTIFICACIÓ	HABITATG. EXISTENTS	HABITATG. PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m ² .	NÚM. PLANTES	EDIFIC. m ² O m ² /m ²	TOTAL HABITATG/ DENSITAT HAB/HA
VI-13	Mas Abelló Torre	117	0		5 + A 7 + A		
VI-14	Mas Pellicer	600		71.672	5	0,84	83,7
VI-15	Blocs Massó	160	20	7.820	6	1,63	230
VI-16	Av. Mediterrani Santa Llúcia				10 - 6		
VI-17	Av. Mediterrani Ctra. Salou	186			10 - 6	6,8	568,75
VI-18	Barri Juroca	228		15.000	6-7-8-9-11	1,53	152
VI-19	Ctra. Salou Av. Mediterrani	144		1.765	6 - 10		
VI-20	Bell Park	196			11		197,3
VI-21	Nou Park			12.970	7		
VI-22	Niloga	208		9.800	5 - 11	2,54	212,2
VI-23	Plaça Josep M. Folch i Torres	40			10		
VI-24	Barri Gaudí Av. Barcelona	500			7	4.331	

IDENTIF. PLÀNOL	SITUACIÓ/ IDENTIFICACIÓ	HABITATG. EXISTENTS	HABITATG. PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m ²	NÚM. PLANTES	EDIFIC. m ² O m ² /m ²	TOTAL HABITATG/ DENSITAT HAB./HA
VI-25	Barri Gaudí Carrer Terol Carrer Badalona	80		6.000	6	1,1	91,6
VI-26	Barri Gaudí Av. Saragossa	164	0		4	1,4	118,2
VI-27	Barri Gaudí Av. Lleó C/ Figueres	100	0	4.700	6	2,3	191,5
VI-28	Barri Gaudí Pg. Boca de la Mina C/ Girona	90	0	7.000	6	1,55	128,5
VI-29	P. Prim C/ Joan Bertran A. de Bofarull	92	0	1.680	10	7,7	547
VI-30	Les Palmeres Ctra. Castellvell	30	0	2.428	8 + A	2,5	123,5
VI-31	C/ Angel Guimerà Espronceda, Zorrilla i Av. Jocs Olímpics	128	0		7	3,95	282
VI-32	P. Mata Av. Segle XX Plaça Estació C/ Bisbe Borràs	47	0	4.000	3 - 5	1,2	117,5
VI-33	Riera Miró Dom Bosco Muralla	180	0	10.514	5	1,3	171
VI-34	Camí de l'Aleixar Espronceda Campoamor Av. Doctor Vilaseca	182	0	10.000	8 - 10 - 11	2,2	182
VI-35	Av. Països Catalans C/ Argentera	40	0	1.350	8	4,2	296
VI-36	C/ Mare Moles i Sor Lluïsa Estivill	48	0	5.000	3 - 5 - 6	1,15	96

IDENTIF. PLÀNOL	SITUACIÓ/ IDENTIFICACIÓ	HABITATG. EXISTENTS	HABITATGES PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m ²	NÚM. PLANTES	EDIFIC. m ² O m ² /m ²	TOTAL HABITATG/ DENSITAT HAB./HA
VI-37	C/ Condesito Astorga, Av. St. Bernat Calbó		9	3.639	3	1.620	
VI-38	C/ Alcalde M. Sardà Blocs Massó				6	3.888	
VI-39	C/ Antoni Isem				5	2.550	
VI-40	Barri Fortuny C/ Extremadura	24	0		4	1,5	105
VI-41	Barri Fortuny Caixa de Pensions	158	0	8.500	7-10	1,85	186
VI-42	Barri Fortuny	477	0	54.800	2 - 5	0,87	87
VI-43	C/ Borges del Camp cant. c/ Duesaigües	12	0	1.856		1	
VI-44	Mas Miamau	0	47	5.498	5	7.100	
VI-45	Mas Llevat i Mas Sabater			8.082	5	13.200	
VI-46	Bodegues Salvat	65 + 70			8 - 5 - 1	9.033 + 10.310	
VI-47	Passatge la Rodona	18	0	4.042	4	0,59	
VI-48	Av. Doctor Vilaseca, Camí de L'Aleixar i Campoamor				7+A- 10		

IDENTIF. PLÀNOL	SITUACIÓ/ IDENTIFICACIÓ	HABITATG. EXISTENTS	HABITATG. PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m ² .	NÚM. PLANTES	EDIFIC. m ² O m ² / m ²	TOTAL HABITATG/ DENSITAT HAB./HA
VI-49	Av. Doctor Vilaseca, Pare Gil, Lepanto, Roger de Belfort				6		
VI-50	Av. Prat de la Riba, Santa Teresa i dels Recs				6		
VI-51	Cami Riudoms, Sant Lluís, Gornals i Guell i Mercader				7 + A		
VI-52	Plaça Abat Oliva, Carrasco i Formiguera, Canonge Bové				6		
VI-53	Av. Carrilet, Canal, Tetuan, i Joan Ramis				6 + A		
VI-54	C/ La Sardana, Plaça La Pastoreta	379					
VI-55a	Colònies Cros			720	4	960	
VI-55b	Colònies Cros			820	4	1.188	
VI-55c	Colònies Cros			2.590	4	3.600	
VI-56	Gaudi Mar			30.700	4	17.676	
VI-57	Sant Bernat Calbó, 44-46			2.348	4	2.862	
VI-58	C/ Astorga C/ Flix				3 3	2.599 1.814	
VI-59 *	Passatge Serra Nevada		3	430			
VI-60	Ctra. de Salou, 6-15			2159	4	3776	
VI-61	Ctra. de Tarragona Masia Crusells		Ús hoteler	3941	3	3448	
VI-62	C/ Condesito, 5	Cal rehabilitar l'edifici existent	Ús sanitari assistencial	1.670	1 i 3	1m2/m2 ocupació màx. 40%	

Prèviament a la concessió de llicència caldrà efectuar la normalització de finques

CAPÍTOL NOVÈ. ZONA VII INDUSTRIAL**Art. 220 Definició**

Comprèn els terrenys dedicats a allotjar les activitats industrials i d'emmagatzematge tradicionalment ordenades en illes d'edificació continuada i en alguns casos exempts.

Art. 221 Paràmetres d'edificació

1. La parcel·la mínima és de 300 m² i la màxima de 7.200 m².
2. Els senyals d'altura, inclosos als plànols d'ordenació, correspondran a les altures reguladores màximes, les intensitats d'edificació i la volumetria assenyalades al quadre següent:

	altura	intensitat	volum
1.	8 m	1,2 m ² /m ²	6 m ³ /m ²
2.	8 m	1,5 m ² /m ²	8 m ³ /m ²
3.	11 m	2 m ² /m ²	11 m ³ /m ²

L'alçada màxima només es podrà superar en els elements tècnics de les instal·lacions. L'ocupació màxima de la planta (dels quals) no podrà superar el 15% de la superfície total.

3. Es permet l'ocupació total de la parcel·la excepte en solars majors a 2000 m² en el moment de l'aprovació del Pla, l'ocupació màxima serà del 70%.
4. Per a la instal·lació de noves activitats o divisió de les existents caldrà preveure i ubicar les zones d'aparcament (segons les previsions de l'art. 93), zones d'accés, i càrrega i descàrrega en funció de l'activitat que generin; reservant quan calgui, sòl privat per aquest ús.
5. En general les edificacions podran situar-se alineades al carrer. En casos especials, mitjançant un estudi de detall, es podran recular o col·locar exemptes sempre que no desmereixi l'ordenació de l'illa de la qual formen part.
6. Quan per les raons assenyalades en aquest article o perquè així vingui grafiat als plànols, la nova ordenació deixi mitgeres vistes caldrà donar-li el tractament de façana.
7. Els espais no edificables generats per la reculada no poden destinar-se a altre ús que el d'aparcament, zones de maniobres i zones verdes. Es permeten en ells para-sols desmuntables i independents d'altre edificació per protegir els vehicles estacionats.
8. En sòl privat al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.

Art. 222 **Condicions d'ús i vials.**
(modif. 20.08.2004)

S'admet l'ús industrial condicionat a les determinacions a què les Disposicions comunes fan referència i al quadre que limita les molèsties segons la situació en relació a la zona d'habitatge.

S'admeten tots els usos complementaris a l'ús industrial com són els de:

1. Habitatge per a indústria *aïllada* implantada.
4. Bars, restaurants o similars.
5. Comercial.
7. Magatzem.
11. *Cultural*
12. *Religiós*
13. Lleure.
14. Esportiu.
15. *Administratiu*
16. *Proveïment*
18. Serveis funeraris.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

CAPÍTOL DESÈ. Zona VIIa INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme a Tarragona

Art. 223 Definició i condicions

Sòl urbà industrial provinent d'actuacions puntuals on es defineixen paràmetres d'ordenació específiques que es detallen a continuació. Per a la resta es mantenen els de la Clau VII.

1- Laboratoris Serra Pàmies a la ctra. de Castellvell.

Edificabilitat màxima: El perímetre dibuixat al plànol.

Alçada màxima: 12 m corresponent a 3 plantes,
6 m corresponent a 1 planta.

2- VEGE al carrer de la Indústria.

Prové d'un Estudi de detall aprovat, les alineacions i edificacions surten assenyalades als plànols.

3- ASM i altres al camí de la Pedrera del Coubi.

Per aquest àmbit el Pla permet mantenir les indústries amb l'ús actual o bé transformar-lo en ús residencial, establint la regulació aplicable a cada alternativa.

Condicions pel manteniment de l'ús industrial.

Mentre no es procedeixi d'acord amb el procediment regulat en el paràgraf següent, es permetrà l'ampliació de les indústries existents amb el sistema d'ordenació de la clau VII Industrial.

Condicions per a la transformació de l'ús industrial a residencial.

- Haurà d'elaborar-se un Pla especial.
- La trama viària és la dibuixada als plànols.
- L'índex d'edificabilitat bruta és de $1,5 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$.
- S'haurà de cedir el 20% de la superfície per a jardins públics.
- Seràn d'aplicació les condicions d'edificació de la zona residencial de l'entorn més pròxim.



CAPÍTOL ONZÈ. ZONA VIII COMERCIAL

Art. 224 Definició

Comprèn les construccions dedicades a l'activitat comercial.

Art. 225 Paràmetres de l'edificació

Els mateixos que la Clau VII Industrial, art. 221.

Art. 226 *Condicions d'ús i vials.* *(corregit 20.05.2000 i modif. 7.1/15.03.2001)*

S'admet l'ús comercial, de bar, restaurant, hotel, oficines, l'ús sanitari-assistencial, educatiu, cultural, religiós, de lleure, proveïment i serveis funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet excepcionalment:

- a) *Com a ús complementari, no principal, sempre i quan es tracti d'activitats incloses en l'annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i del Reglament general de desplegament aprovat per Decret 136/1999, de 18 de maig, així com d'activitats no subjectes a l'esmentada normativa.*
- b) *Com a ús complementari, no principal, en el cas d'usos comercials inclosos dins l'àmbit de l'automoció quan es tracti d'activitats definides en l'apartat 12.17 de l'annex II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. (Manteniment i reparació de vehicles amb motor i materials de transport amb una superfície superior a 500 m² i tots aquells que facin operacions de pintura amb independència de la superfície).*

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

CAPÍTOL DOTZÈ. ZONA VIIIa COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA

Art. 227 Definició i condicions **(modif. 10/25.02.02)**

Sòl urbà comercial provinent d'actuacions puntuals on es defineixen paràmetres d'ordenació específiques que seguidament es detallen. Per a la resta de paràmetres es mantenen els de la Clau VIII.

1. Camí de Valls, av. Marià Fortuny

Edificabilitat màxima: El perímetre dibuixat als plànols.

Alçada màxima: 2 plantes.

Usos: S'admet l'activitat de taller d'automoció existent amb les corresponents ampliacions

2. Fustes Alberch (provinent U.A. 5.43)

Sostre màxim: 74.748 m².
Usos: magatzems i comercial.

3. Av. Sant Bernat Calbó, núm. 6, 8, 10 i 12

Alineació grafiada al plànol.
Alçada màxima: 6 m.
Edificabilitat: 1,2 m²/m²s.
Volum màxim: 6 m³/m².
Ocupació màxima: 80%.

CAPÍTOL TRETZÈ. ZONA IX POLÍGON INDUSTRIAL

Art. 228 Definició i objectius

1. Comprèn els sòls on s'han construït instal·lacions industrials, sense continuïtat de l'edificació, deixant espais intermedis.
2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de parcel·lació i edificació actuals.

Art. 229 Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 230 Condicions d'edificació i ús (modif. 20.08.2004)

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:
 - a) parcel·la,
 - b) ocupació màxima,
 - c) altura reguladora màxima,
 - d) separacions mínimes,
 - e) intensitat d'edificació i volum edificable.
 - f) condicions d'ús,

a) parcel·la

1. La parcel·la mínima per a indústries que se situïn de forma independent es fixa en 500 m².
2. La parcel·la mínima per a indústries que se situïn en renglera amb d'altres edificacions en una illa es fixa en 250m².
3. Es fixa una activitat per parcel·la.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 70 % de la parcel·la. Mitjançant un Estudi de detall es podrà assignar aquesta ocupació del 70% per illes completes.

Els espais no edificables generats per la reculada no poden destinar-se a altre ús que el d'aparcament, zones de maniobres i zones verdes. Es permeten els para-sols desmuntables i independents d'altre edificació per protegir els vehicles estacionats.

En sòl privat al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.



c) Alçada màxima

L'alçada màxima serà de 9 m. Les instal·lacions especials com torres de destil·lació o de refrigeració, xemeneies, dipòsits de líquids etc. podran de passar l'alçada de les edificacions habitables.

En edificis exempts, que compleixin les separacions a vials, de superfície construïda superior als 1000 m² en planta, es permetrà una alçada màxima de 12 m si l'activitat ho requereix.

d) Separacions mínimes

1. La separació mínima respecte els vials o límit de l'illa es fixa en 6 m en als carrers interiors i en 8 m a la xarxa viària bàsica i xarxa viària local principal.

2. Les altres separacions seran de 3 m excepte en el cas de les indústries en renglera, on les separacions laterals als veïns podran ésser nul·les.

3. Quan l'aplicació de la reculada a vial, amb motiu de l'ampliació d'una indústria preexistent, pugui provocar un impacte desfavorable, es permetrà el manteniment de les condicions inicials sempre que no esgoti el sostre fixat.

e) Intensitat d'edificació

L'edificabilitat neta màxima serà de 1.20 m²/m².

f) Condicions d'ús i vialitat

S'admet l'ús industrial condicionat a les determinacions a què les Disposicions comunes fan referència i al quadre que limita les molèsties segons la situació en relació a la zona d'habitatge.

S'admeten tots els usos complementaris a l'ús industrial com són els de:

1. Un habitatge per indústria *aïllada* implantada.
4. Bars, restaurants i similars.
5. Comercial.
7. Magatzem.
11. Cultural
12. Religiós
13. Lleure.
14. Esportiu.
15. Administratiu
16. Proveïment
18. Serveis Funeraris.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

CAPÍTOL CATORZÈ. ZONA IX a POLÍGON INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA

Art. 231 Definició

Sòl urbà industrial provinent de plans parcials i plans especials aprovats o bé d'actuacions puntuals: Modificacions puntuals, Estudis de detall, Unitats d'actuació, amb paràmetres d'ordenació específics.

Art. 232 Ordenació i condicions d'ús (modif.8 /24.08.2001 i modif. 28.09.2004)

a) Els àmbits provinents de Pla parcial o Pla especial es regiran per les ordenances del planejament parcial aprovat, i en allò que no es regulin els hi serà d'aplicació la zona IX Polígon Industrial.

La zona de l'Av. Sant Bernat Calbó núm. 14 i 16 provinent del G-2 GRANJA MASSÓ es regula pels següents paràmetres:
Edificabilitat màxima: 0,25m²/m².
Alçada màxima: 3,5 m.
Ús: gasolinera.

b) Les ordenances dels àmbits que no provenen de Pla parcial o Pla especial seran les de la zona IX amb les excepcions que regula aquest article:

1. Gasolinera Total. av. Marià Fortuny (provinent U.A. 5.33).

Edificabilitat: 1,03 m²/m².

2. Van Leer i Tecnolama a la ctra. de Constantí.

Àrea 5.20

Superfície de l'àmbit : 40.228,30m²

Equipament públic: 12.296,50m²

Vialitat: 3.935,30m²

Àrea 5.21

Superfície de l'àmbit: 72.851,50m²

Equipament públic: 9.721,25m²

Vialitat: 6.724,15m²

- Les àrees 5.20 i 5.21 estan formada cada una d'elles per una única parcel·la. La parcel·la mínima és indivisible atès que es tracta d'una activitat única.
- Alçada màxima: 7m. La cota del 115m. no serà sobrepassada per cap edificació, construcció u objecte fix (pals, postes, antenes, ...)
- La construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, postes, antenes, ...) dintre de l'àmbit requerirà informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil per a l'atorgament de qualsevol llicència.
- Separació mínima de l'edificació 25m. a la carretera. A la resta de partions la separació de l'edificació serà de 6m. respecte el límit de la parcel·la.

- La cruïlla del vial serà en T, i tant l'accés com la incorporació des de la carretera TV-7211, de Reus a Constantí a les àrees 5.20 i 5.21 serà mitjançant el vial de servei amb un carril de desacceleració i un carril d'acceleració.

- Per a poder realitzar obres a les zones de protecció de la carretera (de domini públic, de servitud i d'afecció), s'hauran de demanar els preceptius permisos de la Diputació de Tarragona.

3. Indústries Borges SA situada entre la ctra. de Salou, c/ Astorga, c/ Pere Cavallé i c/ Flix.

Superfície àmbit: 29.991 m²
Ocupació màxima: 23.693 m² 79%
Volum màxim: 207.984 m³ 6,93 m³/m² segons alçades definides als plànols.

4. Indústries Borges SA situada entre el c/ Barranc de l'Escorial, c/ Astorga, i c/ Pere Cavallé.

La finca està travessada per la cobertura del barranc de l'Escorial, terreny públic amb una servitud de pas. Aquesta franja divideix la propietat en dos parts de forma irregular.

L'edificació se situarà en la part superior, de tipologia aïllada, i separada, com a mínim, 3m dels veïns i de la canalització del barranc i separada, com a mínim, 6m. del c/ Riera de l'Escorial i de la zona verda. La façana pròxima a la cobertura del barranc no serà paral·lela a la traça del barranc, sinó ortogonal al c/ Pere Cavallé Llagostera i al c/ Astorga, admetent com a màxim una reculada.

5. Brasília.

Parcel·la mínima: 45.200 m².

6. Laboratoris Klam.

No s'admet la divisió de parcel·la.

L'edificació es situarà aïllada i separada un mínim de 15 m del c/ Joan Alcover i de l'actual c/ dels Motllats i 8 m del c/ Recasens i Mercadé.

7. Les següents unitats d'actuació situades a l'entorn del Pla parcial Mas de les Ànimes:

U.A. 5.7 Mecànica Reus

U.A. 5.14 Carrer Joan Fuster

Es regiran per la següent normativa:

Parcel·la mínima: 500 m².
Ocupació illa: 70%.
Alçada màxima: 12 m.
Separacions vial: 10 m.
Veïns i barrancs: 5 m.

8. Les següents unitats d'actuació situades entre el Pla parcial Mas de les Ànimes i el Pla Parcial Mas Batlle:

U.A. 5.8 Escoda

U.A. 5.9 Unió Agrària

Es regiran per la següent normativa:

Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL amb normativa específica Clau IXa.
Edificabilitat màxima: 1 m² / m².
Parcel·la mínima: 1800 m².



Front mínim de parcel·la: 30 m.

Separació mínima a vials: 10 m, al carrer Joan Oliver : 8 m.

Separació mínima a veí i barranc: 5 m. En el cas que aquesta parcel·la s'unifiqui amb la veïna del sector MAS BATLLE, l'edificació tindrà continuïtat, per tant, no s'haurà de respectar aquesta darrera determinació.

Ocupació màxima: 65%.

Alçada màxima: 10 m.

9. Àrea 5.2 BESCÓS

Condicions d'ordenació: La ocupació i les separacions estan assenyalades al plànol.

c) En l'àmbit de Corena atès que inclou part del jaciment arqueològic de "la Vila Romana dels Antigons" és preceptiu, prèvia la concessió de llicència d'obres, la realització d'una excavació arqueològica. Sent d'aplicació les ordenances de la Clau IX Polígon Industrial.

CAPÍTOL QUINZÈ. ZONA X POLÍGON INDUSTRIAL: GRAN INDÚSTRIA

Art. 233 Definició

1. Comprèn els sòls destinats a desenvolupar-hi activitats industrials propis de la gran indústria, assenyalats en els plànols d'ordenació com a Zona X.
2. Tenint en compte les especials característiques de la Gran Indústria, les condicions d'edificació i d'ús queden regulades amb els següents paràmetres específics:

Art. 234 Condicions d'ordenació

a) parcel·la.

La parcel·la mínima serà de 20.000 m² per a les indústries i les activitats principals vinculades a elles. S'admeten parcel·les de dimensions inferiors, sempre que siguin com a mínim de 10.000 m², per a instal·lacions d'emmagatzematge de necessària col·locació, en llocs allunyats de les instal·lacions industrials principals.

La indicada superfície mínima de 20.000 m² podria reduir-se en cas de pretendre realitzar una actuació urbanística en terreny que es trobés enclavat en el terme de Reus i un altre municipi confrontant, sempre i quan la suma de la superfície d'ambdós termes municipals fos, com a mínim, la de 20.000 m², i tingués la mateixa qualificació de sòl industrial.

b) Ocupació màxima.

L'ocupació màxima es fixa en el 80%, comptant la projecció horitzontal de tots els edificis i instal·lacions.

En sòl privat al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.

c) Alçada reguladora màxima.

Donades les particulars característiques de les grans indústries, no es regula una alçada màxima per a tots els edificis i instal·lacions industrials.

En tot cas, es respectarà com a alçada màxima per a tots els volums no transparents d'edificis, magatzems i instal·lacions industrials, aquella que s'adeqüi més a l'entorn.

d) Volum edificable.

El volum edificable màxim és de 4m³/m². El volum es comptarà en tots aquells edificis i instal·lacions industrials mesurables volumètricament.



Art. 235 Condicions d'ús i vialitat

S'admet l'ús industrial sense restriccions, sempre que compleixi allò que estableix el Reglament d'activitats molestes, nocives i perilloses, la seva Instrucció i tota la legislació vigent en matèria d'activitats industrials, en aquestes normes, i en els estudis que completaran el projecte d'urbanització i que passaran a tenir caràcter normatiu un cop aprovat el projecte d'urbanització.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.



CAPÍTOL SETZÈ. ZONA XI VERD PRIVAT

Art. 236 Definició

Comprèn els terrenys en els quals existeixen plantacions i jardins d'especial interès, que aquestes Normes pretenen conservar.

Art. 237 Condicions d'ordenació

1. És primordial l'obligació de conservar les plantacions i jardineria existent.

Es prohibeix talar arbres.

2. Les construccions i elements d'urbanització existents com escales, murs, terrasses, pavellons, etc. només admeten obres de consolidació i restauració, àdhuc (als efectes) de reutilització del conjunt per a usos diferents.

S'admet l'ampliació dels edificis existents fins a un 30% més del volum actual, sempre que l'ampliació no alteri les condicions estètiques i paisatgístiques del conjunt.

No s'admet ampliació en el "Xalet Serra Pàmies" i a l'interior d'illa on hi ha l'església de La Puríssima Sang.

3. En les noves claus de VERD PRIVAT provinents de sòl urbanitzable, serà en el Pla parcial on s'especificarà el sostre màxim dins dels recintes.

Art. 238 Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les de la zona de ciutat jardí unifamiliar.



**TÍTOL CINQUÈ:
OPERACIONS DE MODIFICACIÓ EN SÒL URBÀ**



CAPÍTOL PRIMER. OPERACIONS DE MODIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 239 Definició

Amb les finalitats de solucionar problemes d'habitabilitat, incloure jardins públics i equipaments a les àrees urbanes actuals, adequar la urbanització a les necessitats futures, i aconseguir un repartiment ordenat dels usos en el territori urbà, el Pla general defineix operacions de modificació de l'estructura i ús del sòl urbà de característiques i abast diversos.

Art. 240 Tipus d'operacions

Les operacions de modificació, d'acord amb llur abast espacial i amb les característiques de l'actuació, es classifiquen en els tipus següents:

2. ÀREES DE RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ.
3. ÀREES DE TRANSFORMACIÓ.
- 4 i 5. URBANITZACIÓ DE BUITS URBANS I PETITES EXTENSIONS.
6. URBANITZACIONS PERIMETRALS.
7. ÀREES ESPECIALMENT BENEFICIADES.



CAPÍTOL SEGON. OPERACIONS DE RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ

Art. 241 Definició

El Pla general delimita polígons d'actuació en zones de sòl urbà necessitades de renovació urbana, que tenen una greu deficiència d'espais lliures i on l'edificació es troba altament degradada. A fi de millorar l'entorn urbà, el Pla proposa la creació de nous espais lliures així com operacions de rehabilitació i reconstrucció d'habitatges.

Art. 242 Desenvolupament del Pla

1. Les determinacions del Pla general en aquestes àrees hauran de desenvolupar-se mitjançant la redacció i aprovació de plans especials de Reforma Interior, d'iniciativa pública.
2. El procés d'execució d'aquests plans especials tindrà caràcter públic i anirà a càrrec de l'Ajuntament. En la gestió dels polígons d'actuació delimitats pel Pla general concorren les circumstàncies de necessitat establertes a l'article 169,2 del DL 1/1990 de 12 de juliol, determinant per la seva execució el sistema d'expropiació regulat en els articles 190 a 196 del Decret Legislatiu esmentat i 194 a 212 del Reglament de Gestió urbanística aprovat per RD 3288/1978 de 25 d'agost.
3. Els plans especials hauran d'ordenar la totalitat de cada polígon d'actuació, i entre les seves determinacions inclouran prescripcions concretes respecte a les obres de rehabilitació i substitució d'habitatges que s'hagin de dur a terme, assenyalant les edificacions per enderrocar i substituir, així com aquelles que només hagin d'ésser objecte de rehabilitació, desenvolupant les indicacions particulars que el Pla dona per a cadascun dels sectors.

Els plans especials hauran de preveure les mesures oportunes per permetre, quan això sigui possible, la recol·locació dels habitants actuals de les zones afectades en aquestes mateixes zones. Per aquest motiu ampliaran llurs anàlisis, i si s'escau, actuacions de rehabilitació a les àrees adjacents.

4. Serà requisit imprescindible per a l'execució dels polígons d'actuació pel sistema d'expropiació, la prèvia formulació de la relació de propietaris i béns materials que formin part dels polígons, segons allò que preveu l'article 17 de la Llei d'expropiació forçosa, així com la seva tramitació d'acord amb l'article 199 del Reglament de gestió urbanística.

Els plans especials podran excloure de l'àmbit alguna finca afectada sense que això suposi una modificació del Pla general.

Mentre no s'acordi la renovació i rehabilitació del sector, s'admet el manteniment i conservació dels usos legalment emplaçats i les obres destinades al seu manteniment, així com les d'estabilitat, higiene i transformació, però en cap cas les d'obra nova o ampliació.

Art. 243 Àrees de rehabilitació integrada

Amb posterioritat a l'aprovació dels plans especials previstos per aquestes Normes, l'Ajuntament, d'acord amb el que disposen els articles 41 i següents del Reial Decret Llei 2329/83, de 28 de juliol, podrà formular sol·licitud de Declaració d'àrea de rehabilitació integrada per aquelles àrees que es delimitin en els mateixos plans especials, per tal de coordinar les actuacions de les administracions públiques i fomentar la iniciativa privada en la rehabilitació de forma integrada d'aquells conjunts urbans.

Art. 244 Àrea 2.1 CARRER DEL SOL I CARRER ESTEL

Superfície: 3.334 m².
Cessió per vialitat: 1.242 m².
Edificabilitat: 2.249 m².

Els objectius són:

- 1.- Donar permeabilitat a aquesta zona, connectant el carrer Estel amb el carrer Sant Llorenç a la cantonada amb Pere Odena i unint el carrer del Sol amb el Raval de Jesús.
- 2.- Augmentar l'espai lliure eixamplant els recorreguts.
- 3.- Situar edificacions que generin noves façanes.

Art. 245 Àrea 2.2 CLOSA DE FREIXA

Superfície: 1.146 m².
S. Jardins públics: 535 m².
Edificabilitat màxima: 1.946 m².

Els objectius principals són:

- 1.- Donar permeabilitat connectant el carrer Sant Benet amb el Raval Martí Folguera.
- 2.- Crear nous espais públics.

Art. 246 Àrea 2.3 C/ DE LES GALANES I PLAÇA CATALUNYA

Superfície: 449 m².
Cessió per vialitat: 128 m².
Zonificació: NUCLI HISTÒRIC Clau I.

Els objectius són:

Eixamplar el final del c/ de les Galanes.



CAPÍTOL TERCER. ÀREES DE TRANSFORMACIÓ

Art. 247 Definició i règim

1. Comprèn els sectors de sòl urbà en els quals es proposa modificar els usos ubicats en ésser inadequats als fins de millora urbana general.
2. Les determinacions del Pla general en aquestes àrees hauran de desenvolupar-se mitjançant la redacció i aprovació de plans especials de reforma interior, que poden ésser d'iniciativa privada o pública.
3. Els plans especials hauran de contenir les determinacions i documentació previstos per l'article 35 del Decret Legislatiu 1/1990 i 84 i 85 del Reglament de planejament.
4. Aquests plans:
 - a) Precisaran les alineacions i rasants indicades als plànols d'ordenació.
 - b) Dissenyaran els espais lliures per a places, jardins i equipaments en les localitzacions aproximades assenyalades als plànols i d'acord amb les pautes de composició definides en aquestes normes.
 - c) Concretaran el volum edificable en les localitzacions aproximades previstes i d'acord amb les prescripcions sobre l'edificació que es donen per a cada àrea en particular, i en general, per a la zona on se situa.
5. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els propietaris particulars de finques del sector, obrarà per mandat de la Llei per mitjà de l'obligada reparcel·lació, excepte en els supòsits en què la Corporació de forma explícita, declari i justifiqui la seva innecessitat, en aquest cas quedaria sense efecte la unitat d'actuació delimitada pel Pla general.
6. Mentre no s'acordi la remodelació del sector i l'ordenació conforme als criteris fixats en aquestes Normes, s'admet el manteniment i conservació dels usos legalment emplaçats, i les obres destinades al seu manteniment, així com les d'estabilitat, higiene i transformació, però en cap cas les d'obra nova o ampliació.

Art. 248 Àrea 3.1 CARRERS SARDÀ I SANT MIQUEL

Superfície: 1.450 m².
Cessions vialitat: 648 m².
Edificabilitat màxima: 1'5 m²/m².
Habitatges possibles: 12.

* Pel desenvolupament del Pla general de 1989 ha estat redactat el corresponent Pla especial de reforma interior, aprovat definitivament per la CUT en data 21-02-96 (publicat DOGC 08-05-96).



Art. 249 Àrea 3.2 LA HISPÀNIA

Superfície: 4.871 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II i ILLES D'EIXAMPLE Clau III
Reserva: 3.010 m² per vialitat i equipament.
Edificabilitat: 1.70 m²/m².
Condicions d'ordenació: L'operació ha de preveure l'enllaç del c/ Aigua Nova amb Raval de Sant Pere i amb el c/ del Àngel.
Sistema d'actuació: Cooperació.

Art. 250 Àrea 3.3 PLAÇA MORLIUS

Superfície: 4.040m².
Cessió de jardí públic: 1.000m².
Cessió de vialitat: 303m².
Edificabilitat màxima: 2 m²/m².

Actuació que preveu l'ampliació de l'actual plaça Morlius segons el disseny dels plànols i la construcció d'un edifici annex. Aquest edifici ha de tenir una altura màxima de planta baixa tres pisos i una distribució segons l'esquema indicatiu assenyalat als plànols, sense habitatges interiors.

* Pel desenvolupament del Pla general de 1989 ha estat redactat el corresponent Pla especial de reforma interior, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Tarragona el 20-02-91 (DOGC 03-05-1991). Així mateix s'ha tramitat una modificació aprovada definitivament el 15/07/97.

Art. 251 Àrea 3.4 COROMINA INDUSTRIAL

Superfície: 19.850 m².
Vials: 5.050 m².
Verd: 5.900 m².
Edificabilitat màxima: 1'2 m²/m².

Condicions indicatives de traçat.

- Actuació que preveu l'obtenció d'una nova plaça pública, sobre l'espai verd existent, la realineació del carrer Pau Font de Rubinat, i l'obertura d'un carrer nou que uneixi aquest amb el de Riudoms.
- Els edificis definits no han d'ocupar necessàriament tota l'àrea dibuixada en el plànol.
- L'altura màxima dels edificis serà de planta baixa i cinc pisos.
- Els edificis tangents a la zona industrial, situada a la cruïlla dels carrers Riudoms i Països Catalans, es configuraran de manera que ulteriorment sigui possible completar una illa edificable en aquell indret, segons el que es preveu per a la transformació de l'ús industrial a aquella àrea.

* Pel desenvolupament del Pla general de 1989 ha estat redactat el corresponent Pla especial de reforma interior, aprovat definitivament el 27-09-95 per la comissió d'Urbanisme de Tarragona (DOGC 28-02-96).

** L'edifici existent amb façana al C/ Font de Rubinat es destina a equipament.



Art. 252 Àrea 3.6 UNIÓ COOPERATIVA

Superfície: 3.000 m².
Reserva cessions: 40 %.
Edificabilitat màxima: 2,37 m²s/m²s.
Sostre edificable total: 7.232,8 m².
Alçada màxima:

4 plantes excepte la façana als carrer General Moragues que serà de 5 Plantes (PB+4PP).

En l'adaptació de l'àrea a les alineacions assenyalades al plànols d'ordenació, es preveurà la conservació de la façana modernista del carrer Frederic Soler, malgrat que sigui en l'espai de vorera.

En cas de no conservar la façana modernista, l'edificabilitat es concretaria en 2.10 m²/m² que correspon a un sostre edificable total de 6.489 m² i augmentaria la cessió a un 50% de l'àmbit per espais lliures i equipaments.

Art. 253 Àrea 3.9a ENTRE CTRA. CASTELLVELL I CAMÍ DE LA MINETA

Superfície: 9.362 m².
Zonificació: Cases en renglera Clau IV o ordenació de volum definit Clau VI.
Edificabilitat: 1,5 m²/m².
Cessió: La vialitat dibuixada als plànols. El 20% de verd públic se situarà preferentment, limitant amb la ctra. de Castellvell.

Art. 254 Àrea 3.9b ENTRE CTRA. CASTELLVELL I CAMÍ DE LA MINETA

Superfície: 11.214 m².
Zonificació: Cases en renglera Clau IV o ordenació de volum definit Clau VI.
Edificabilitat: 1,5 m²/m².
Cessió: La vialitat dibuixada als plànols. El 20% de verd públic se situarà preferentment limitant amb la ctra. de Castellvell.

Art. 255 Àrea 3.10 HENS

Superfície: 18.066 m².
Zonificació: Residencial amb VOLUM DEFINIT Clau VI.
Cessió: 40% entre vialitat i espai lliure.
Edificabilitat: 1,50 m²/m².

Condicions d'ordenació:

- Es donarà continuïtat a la trama viària existent.
- Cal conservar les edificacions existents amb façana al passeig, atès el seu bon estat i la possibilitat d'usos diversos compatibles amb l'entorn (comercial, restauració...) a què poden destinar-se.
- L'ordenació volumètrica ha de resoldre el problema de les mitgeres existents.

Art. 256 Àrea 3.11 "LA SEDERA" A LA CTRA. DE TARRAGONA

Superfície: 33.186 m².
Zonificació: Residencial amb VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat: 1.20 m²/m².
Densitat màxima: 100 hab/ha.
Cessió: La vialitat dibuixada al plànol i un 22% d'equipament o verd públic.

Condicions d'ordenació:

- Mantenir la prolongació de l'alineació de l'actual rambla del Mas Abelló.
- L'alçada màxima dels edificis en l'av. P. Macià és de 7 plantes, i la resta 6 plantes.
- Condicions d'urbanització: El Pla especial ha de contribuir al cost d'execució del pas per sota de la via del tren.

Art. 257 Àrea 3.12 FUNDICIÓ PORTA

Superfície: 2.065 m².
Zonificació: Residencial EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Cessió: L'actuació preveu obrir un vial que uneixi el carrer Sant Miquel amb el carrer Salvador Espriu i l'eixamplament del carrer Sant Vicenç fins a 10 m. Amb una superfície aproximada de 154 m² i 192 m², respectivament.



CAPÍTOL QUART. UNITATS D'ACTUACIÓ

Art. 258 Definició i règim

1. Aquest Pla delimita en sòl urbà determinades àrees com a Unitats d'actuació amb la finalitat de garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació.
2. Aquestes àrees inclouen buits urbans i polígons en general, on es defineixen detalladament, tant la distribució de l'edificació com dels espais de parcs, jardins i equipaments necessaris, els beneficis i càrregues entre els quals s'han de repartir a l'interior de l'àmbit delimitat.
3. La delimitació de polígons i unitats d'actuació produeix els efectes previstos a l'article 148 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
4. Qualsevol canvi de la delimitació podrà tramitar-se pel procediment específic de la delimitació poligonal regulat a l'article 168 del Text legal a dalt esmentat.
5. Mitjançant Estudi de detall es podrà ordenar de forma distinta el volum proposat sempre que no es canviïn les previsions d'aquestes Normes sobre jardins, dotacions i vials, i les condicions d'ordenació qualificades com a essencials pel Pla general.

Per a facilitar aquesta ordenació distinta s'inclouen edificabilitats màximes a la regulació de les àrees, les quals seran obligatòries sigui quina sigui l'ordenació definitiva.

Art. 259 Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitats d'actuació

1. Si no es preveu altra cosa, en tots els polígons o unitats d'actuació assenyalats pel Pla general és d'aplicació el sistema de compensació.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria a favor del municipi els terrenys per a parcs i jardins, vials i equipaments, conforme al que disposen l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i els articles 66 i següents del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
3. Mentre no s'hagi aprovat el corresponent Projecte de Compensació, necessari per garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació, seran d'aplicació les determinacions contingudes en l'apartat 6 de l'article 247 d'aquestes Normes.
4. L'Ajuntament podrà requerir la constitució d'Entitats de Conservació en cada àrea.

Art. 260 Classificació

Les àrees d'actuació d'aquest tipus es classifiquen pel seu ús en residencials, assenyalades com a àrees 4, i industrials, assenyalades com a àrees 5.

ÀREES RESIDENCIALS

Art. 261 Àrea 4.1 MAS DEL BLASCO

Superfície: 18.469 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE (alineacions i altures definides als Plànols d'ordenació).
Reserves per a vials i jardins públics definides als plànols d'ordenació.
* Aquesta àrea està en fase d'execució.
(Àrea 5.4 en el Pla general 89).

Art. 262 Àrea 4.2 COCHS

Superfície: 4.089 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE.
Reserva d'un 37 % per a jardins i dotacions.
* Aquesta àrea està en fase d'execució.
(Àrea 5.7 en el Pla general 89).

Art. 263 Àrea 4.3 CARRER ALT DE SANT PERE

Superfície: 983 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS.
Reserva: 472 m² de verd públic.

Art. 264 Àrea 4.4 PASSEIG MISERICÒRDIA I SCALA DEI

Superfície: 3.363 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Alçada màxima: P.B+4PP.
Reserva: 1.540 m² jardí públic,
665 m² per vialitat.

Art. 265 Àrea 4.5 ESCOLA CÈLIA ARTIGA

Superfície: 48.224 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA.
200 habitatges (150 cases en renglera i 50 en bloc plurifamiliar).
Reserva de 9.478 m² per a equipament i 10.166 m² per a jardí urbà i 990 m² per a jardí privat.
Condicions:
1. El carrer central en direcció Est-Oest tindrà una amplada mínima de 11 m.
2. El carrer de Santiago Rossinyol tindrà una amplada mínima de 14 m.
3. Les cessions de localització obligatòria són les indicades als plànols.
* Aquesta àrea està en fase d'execució. (Àrea 5.4 en el P.G. 89).



Art. 266 Àrea 4.6 AMPLIACIÓ URBANITZACIÓ PELAYO

Superfície: 42.764 m².
Zonificació: CIUTAT JARDÍ Clau V.
Reserva de: 16.238 m² per a jardí urbà.
Condicions:

1. La vialitat obligatòria és la indicada als plànols. La seva amplada mínima serà de 10 m, i les rasants hauran de permetre l'enllaç amb l'actual de la carretera de Pere Mata per sobre el ferrocarril.
 2. Les cessions de localització obligatòria són les indicades als plànols.
 3. La normativa a aplicar és la genèrica de ciutat jardí art. 211 i 212.
 4. S'admet la construcció d'edificis aparellats sempre que el projecte sigui únic per a les dues parcel·les.
- * Aquesta àrea està en fase de gestió al polígon I, i en tràmit de modificació al polígon II. (Àrea 5.10 en el PG. 89).

Art. 267 Àrea 4.7 CARRER BATISTA I ROCA

Superfície: 13.650 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV i VOLUM DEFINIT Clau VI.
Reserva de: 1.550 m² per a jardí urbà.

Art. 268 Àrea 4.8 ESCORIAL-PAÏSOS CATALANS (A)

Superfície: 15.829 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE.
Reserva de: 6.700 m² de jardins públics, 1.100 m² d'equipament i els vials assenyalats als plànols.

*Aquesta àrea està en fase d'execució.

Art. 269 Àrea 4.9 ESCORIAL-PAÏSOS CATALANS (B)

Superfície: 30.639 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE i CASES EN RENGLERA.
Reserva de: 12.200 m² per a jardins públics i 7.000 m² per a vialitat.
S'ha previst part d'edificació damunt del llit del barranc, tenint en compte que l'Ajuntament pretén desviar-lo.

* Aquesta àrea està en fase d'execució.
(Àrea 5.20 en el PG. 89).

Art. 270 Àrea 4.10 FORQUES VELLES (A)

Superfície: 14.477 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE I CASES EN RENGLERA.
Reserva de: 2.935 m² a jardí públic i 4.785 m² per a vials.

Art. 271 Àrea 4.11 FORQUES VELLES (B)

Superfície: 23.067 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE.
Reserva de: 9.765 m² per a jardins públics i 5.015 m² per a vials.

Art. 272 Àrea 4.12 FORQUES VELLES (C)

Superfície: 10.256 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE I CASES EN RENGLERA.
Reserva de: 4.568 m² per a jardins públics i equipaments i 1.777 m² per a vials.

Art. 273 Àrea 4.13 FORQUES VELLES (D)

Superfície: 6.506 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA.
Reserva de: 1.510 m² per a jardins públics i 1.676 m² per a vials.

Art. 274 Àrea 4.14 FORQUES VELLES (E)

Superfície: 5.345 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE I CASES EN RENGLERA Clau IV i COMERCIAL Clau VIII.
Reserva de: 855 m² per a jardins públics i 1.677 m² per a vials.

**Art. 275 Àrea 4.15 MAS MIARNAU
(modif. 1.3/21.09.2000)**

Unitat d'actuació discontinua amb dos polígons situats al mas Miarnau i a l'av. del Comerç.

Superfície: 22.956 m² (17.205 + 5.751 m²).
Zonificació: ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT Clau VI.
Sostre màxim: 11.478 m² (7.100 m² a l'àmbit del Mas Miarnau + 4.378 m² a la de l'av. del Comerç).
Màxim habitatges: 83.
Reserva de: 11.707 m² per a parc urbà i equipament al Mas Miarnau i 428 m² de vial a la finca de l'av. del Comerç.

Condicions:

1. En l'ordenació es conservarà el mas Miarnau i la jardineria existent.
2. El projecte d'urbanització ha de donar compliment a les condicions d'accessibilitat pels bombers que estableix el Decret 241/1994, de 26 de juliol.



Art. 276 Àrea 4.16 ENTORN DE LA PATACADA

Superfície: 2.400 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva de : 1.282 m² de jardí i 177 m² d'equipament.

L'altura màxima dels edificis de nova creació serà baix entresol i 3 plantes.

* Aquesta àrea està en fase de gestió. (Àrea 5.35 en el Pla general 89).

Art. 277 Àrea 4.17 CORREDOR DEL GAS

Superfície: 3.484 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva de verd: 1.460 m² jardí.

Art. 278 Àrea 4.18 PROLONGACIÓ C. PONT

Superfície: 3.862 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
Reserva : 900 m² de verd i 1.010 m² de vials.

Art. 279 Àrea 4.19 SALA REUS

Superfície: 1.754 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 464 m² de pas públic.

L'espai destinat a pas públic s'assenyala amb un "0" en el plànol d'ordenació i podrà ser ocupat en el subsòl per a l'ampliació de l'aparcament privat de l'edificació que hi doni front.

El forjat i el paviment de l'espai de pas haurà de realitzar-se per suportar el pas restringit de vehicles i bombers.

En el supòsit de no fer ús d'aquesta prerrogativa se cedirà a l'Ajuntament com a sistema viari.

Art. 280 Àrea 4.20 CARRER RIUDOMS

Superfície: 2.845 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Edificabilitat: 1.900 m².
Reserva: 2.296 m² verd públic i 94 m² viari.

Art. 281 Àrea 4.21 CARRER PRADES

Superfície: 1.260 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva: 630 m² per a pas públic, inclou porxo de 5m d'amplada.

L'espai destinat a pas públic s'assenyala amb un "0" en el plànol d'ordenació i podrà ser ocupat en el subsòl per a l'ampliació de l'aparcament privat de l'edificació que hi doni front.

El forjat i el paviment de l'espai de pas haurà de realitzar-se per suportar el pas restringit de vehicles i bombers.

En el supòsit de no fer ús d'aquesta prerrogativa se cedirà a l'Ajuntament com a sistema viari.

Art. 282 Àrea 4.22 CTRA. RIUDOMS

Superfície: 3.240 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV, segons dibuix al plànol.
Reserva: La vialitat i jardí públic dibuixats als plànols.
Condicions: No s'admeten cossos auxiliars.

**Art. 283 Àrea 4.23 CAMÍ VELL DE SALOU
(modif./10.10.2003)**

Superfície: 6.780,70 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV. Ordenació segons plànols.
Reserva: La vialitat dibuixada als plànols.

Art. 284 Àrea 4.24 C/ SANT GAJETÀ (A)

Superfície: 629 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II
Alçada PB+2PP i PB+PP.
Reserva: 109 m² per vialitat.

Art. 285 Àrea 4.25 C/ SANT GAJETÀ (B)

Superfície: 637 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II
Alçada PB+2PP i PB+PP.
Reserva: 107 m² per a vials.

Art. 286 Àrea 4.26 C/ SANT GAJETÀ (C)

Superfície: 642 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II
Alçada PB+2PP i PB+PP.
Reserva: 109 m² per a vials.

Art. 287 Àrea 4.27 CARRER MONESTIR DE RIPOLL

Superfície: 5.298 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
Reserva: La vialitat i la zona verda dibuixades al plànols.
Condicions: L'ordenació està dibuixada als plànols amb un màxim de 24 habitatges.

Art. 288 Àrea 4.28 C/. LA SELVA DEL CAMP

Superfície: 840 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva: Els vials dibuixats als plànols.

Art. 289 Àrea 4.29 C/ MAS AIXEMÚS

Superfície: 6.712 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
Reserva: La franja de verd i els vials dibuixats als plànols.

Art. 290 Àrea 4.30 COLÒNIES CROS (A)

Superfície: 720 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI. Ordenació segons plànols.
Ocupació màxima: 40%, la resta del sòl serà de verd privat.
Reserva de: 19 m² de vials.

Art. 291 Àrea 4.31 COLÒNIES CROS (B)

Superfície: 820 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI. Ordenació segons plànols.
Ocupació màxima: 40%, la resta del sòl serà verd privat.
Reserva de: 75 m² de vials.

Art. 292 Àrea 4.32 COLÒNIES CROS (C)

Superfície: 2.590 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI. Ordenació segons plànols.
Ocupació màxima: 40%, la resta del sòl serà verd privat.
Reserva de: 270 m² de vials.

**Art. 293 Àrea 4.33 CAMÍ DE TARRAGONA
(modif. 1.1/21.09.2000)**

Superfície: 736 m².
Zonificació: RESIDENCIAL ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Cessió: Els vials dibuixats als plànols.

Art. 294 Àrea 4.34 CARRER MASPUJOLS

Superfície: 11.326 m².
Zonificació: Residencial CASES EN RENGLERA Clau IV i CIUTAT JARDÍ Clau V.
Cessió: La vialitat dibuixada als plànols.
Condicions d'edificació:
- La tipologia de cases en renglera tindrà una parcel·la de 6 m d'amplada mínima i no es permet la golfa.
- La ciutat jardí té ordenació específica del camí de les Ànimes.

Art. 295 Àrea 4.36 MASOS LLEVAT, SABATER

Superfície: 23.764,52 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
*Aquesta unitat està en fase d'execució d'acord amb la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 05-04-1993.

Art. 296 Àrea 4.37 PÀMIES CRUSELLS

Superfície: 14.291 m².
Zonificació: CIUTAT JARDÍ Clau V normativa específica de Mas Carpa excepte el següent:
1r. S'admet l'edificació aparellada sempre que els dos habitatges formin part d'un únic projecte.
2n. La densitat màxima serà de 17 habitatges, inclòs l'existent.
3r. Parcel·la mínima 280 m².
Reserva: vialitat 2.752 m²,
verd públic 3.557 m².
Condicions: Es conservarà l'arbrat existent davant del Mas Pàmies com a verd privat.

Art. 297 Àrea 4.38 PROLONGACIÓ AV. PERE EL CERIMONIÓS

Superfície: 16.142 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Alçada màxima: P.B + 3 P.P. Ordenació segons plànols.
Reserva de: Els vials dibuixats als plànols.

Art. 298 Àrea 4.39 CTRA. SALOU

Superfície: 4.021 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Alçada màxima: 4 plantes.
Reserva de: Zona verda 670 m².
Viari 465 m².
Condicions: Verd privat no edificable 1.101 m².

Art. 299 Àrea 4.40 CARRERS MIRÓ, STA. HELENA I JOAN MARTELL

Superfície: 686 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 226 m² de vials, segons dibuix del plànol.
Condicions:

- 1- L'executivitat d'aquesta nova delimitació resta condicionada a la prèvia cessió a l'Ajuntament abans de l'aprovació definitiva del Pla, del terreny limítrof de 230 m² amb destí al patrimoni municipal del sòl, per compensar la diferència d'aprofitament de la U.A. 4.69.
- 2- La parcel·lació tindrà una amplada mínima de 5.5m.

Art. 300 Àrea 4.41 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (A)

Superfície: 1.415 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 259 m² de vials, segons dibuix del plànol.
Condicions: La parcel·lació tindrà una amplada mínima de 5,5 m, i l'interior de l'illa serà verd privat.

Art. 301 Àrea 4.42 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (B)

Superfície: 560 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 131 m² de vials, segons dibuix del plànol.

Art. 302 Àrea 4.43 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (C)

Superfície: 2.594 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 457 m² de vials, segons dibuix del plànol.
Condicions: L'interior de l'illa serà verd privat, i la parcel·lació tindrà una amplada mínima de 5,5 m.

Art. 303 Àrea 4.44 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (D)

Àrea: 3.168 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 468 m² de vials, segons dibuix del plànol.
Condicions: L'interior de l'illa serà verd privat, i la parcel·lació tindrà una amplada mínima de 5,5 m.

Art. 304 Àrea 4.45 LA FÀBRICA

Àrea: 3.147 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III costat ponent i EIXAMPLES ANTICS Clau II costat llevant.
Reserva: 1.608 m² de vials i zona verda.
Condicions: La xemeneia existent s'haurà de preservar pel seu valor històric artístic.

Art. 305 Àrea 4.46 FERROS POCH

Àrea: 2.968 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III
Profunditat edificable: 12 m.
Reserva: 721 m² de pas públic i 857 m² de zona verda.

L'espai destinat a pas públic s'assenyala amb un "0" en el plànol d'ordenació i podrà ser ocupat en el subsòl per a l'ampliació de l'aparcament privat de l'edificació que doni front.

El forjat i el paviment de l'espai de pas haurà de realitzar-se per suportar el pas de vehicles i bombers.

En el supòsit de no fer ús d'aquesta prerrogativa se cedirà a l'Ajuntament com a sistema viari.



Art. 306 Àrea 4.47 CABRÈ - TELLA

Àrea: 3.005 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Profunditat edificable: 15 m.
Reserva: 721 m² de pas públic i 1.000 m² de zona verda.

L'espai destinat a pas públic s'assenyala amb un "0" en el plànol d'ordenació i podrà ser ocupat en el subsòl per ampliar l'aparcament privat de l'edificació que doni front.

El forjat i el paviment de l'espai de pas haurà de realitzar-se per suportar el pas de vehicles i bombers.

En el supòsit de no fer ús d'aquesta prerrogativa se cedirà a l'ajuntament com a sistema viari.

Art. 307 Àrea 4.48 VALIRA

Superfície: 3.588 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Edificabilitat: 1,5 m²/m².
Reserva: 20% zona verda, segons dibuix del plànol.
Condicions: L'ordenació és la que resulta dels plànols.

Art. 308 Àrea 4.49 C/ EVARIST FÀBREGAS

Superfície: 2.091 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
Alçada màxima: 2 plantes.
Cessió: La vials dibuixats als plànols.

Art. 309 Àrea 4.50 ROBIN

Superfície: 2.022 m².
Zonificació: COMERCIAL Clau VIII.
Edificabilitat comercial: 2.684 m² en PB i PP.
Cessió: el verd assenyalat al plànol.

Art. 310 Àrea 4.51 RODÉS (A)

Superfície: 2.018 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Cessió: 404 m² per a eixamplament de vorera.

Art. 311 Àrea 4.52 RODÉS (B)

Superfície: 2.250 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Cessió: 842 m² per a jardí públic.

Art. 312 Àrea 4.53 RODÉS (C)

Superfície: 2.520 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Cessió: 844 m² per a jardí públic.

Art. 313 Àrea 4.54 FUSTES OLESTI

Superfície: 3.753 m².
Zonificació: EIXAMPLES Clau III i CIUTAT JARDÍ Clau V, segons plànol d'ordenació, més les següents especificacions pel que fa a la Clau V:
Superfície mínima: parcel·la 225 m².
Ocupació màxima: 55%.
Intensitat neta: 1 m²/m².
Separacions: 3-3-3.
Cessió: Els vials dibuixats als plànols.

Es permet la possibilitat de regularitzar les finques veïnes amb accés pel c/ Frederic Soler sense minvar els paràmetres ni l'edificabilitat de la Unitat d'Actuació.

Art. 314 Àrea 4.55 PARCEL·LES SIDÓS

Superfície: 21.693 m².
Zonificació: VIII COMERCIAL i IV CASES EN RENGLERA.
Cessió: els vials i l'espai lliure dibuixats als plànols

Condicions per a la zona comercial:

- L'edificació separarà 20 m de l'alineació amb la ctra. de Tarragona i 10 m, amb a la resta de vials. L'accés principal no podrà fer-se des de la ctra. de Tarragona.
- La separació mínima a veïns serà de 3 m. Aquesta distància podrà anul·lar-se per tapar les mitgeres existents.

Art. 315 Àrea 4.56 PAÏSOS CATALANS NUMS. 78-82

Superfície: 1.194 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Edificació: 1,5 m²/m².
Reserva: 20% de verd públic, segons dibuix del plànol.



Art. 316 Àrea 4.58 VAPOR VELL

Superfície: 2.700 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II
Reserva: 1.350 m² de verd públic

Art. 317 Àrea 4.59 AV. MEDITERRANI I C/ RIERA DE L'ESCORIAL

Superfície: 600 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
L'accés rodat a les parcel·les es farà pel c/ Notari Rull o bé el c/ Riera de l'Escorial.
Reserva: Els vials dibuixats als plànols.

Art. 318 Àrea 4.60 C/ RAFAEL CASANOVES

Superfície: 1874 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva: 251 m² d'espai lliure per a equipament.

Art. 319 Àrea 4.61 PLAÇA MARE DE DÉU DE MISERICÒRDIA

Superfície: 716 m².
Zonificació: CIUTAT JARDÍ Clau V.
Reserva: 214 m² de jardí públic.
Condicions: L'espai que limita amb el jardí públic amb una amplada de 10.50 m es destinarà a verd privat

Art. 320 Àrea 4.62 CAMÍ VELL DE RIUDOMS (A)

Superfície: 765 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva: 337 m².

Art. 321 Àrea 4.63 CAMÍ VELL DE RIUDOMS (B)

Superfície: 1299 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Reserva: 475 m².

Art. 322 Àrea 4.64 CARRER MONCAYO

Superfície: 320 m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV
Reserva: 110 m².

Art. 323 Àrea 4.65 CARRER LLOVERA

Superfície: 385 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 156 m² de pas en planta baixa.
Sistema d'actuació: Expropiació.

Art. 324 Àrea 4.66 CARRER MIAMI

Superfície: 1.784m².
Zonificació: CASES EN RENGLERA Clau IV.
Reserva: 620 m² de verd i vials.

Art. 325 Àrea 4.68 C/ BAIX DE SANT SALVADOR

Superfície: 873 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 193 m² per espai lliure.

Art. 326 Àrea 4.69 CARRERS MIRÓ, AMPLE I STA. HELENA

Superfície: 753 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II.
Reserva: 252 m² de vials, segons dibuix del plànol.

Condicions:

1. El solar de 230 m², que limita amb la U.A. 4.40, formarà part del patrimoni municipal del sòl i es destinarà a compensar la diferència d'aprofitament de l'àmbit originari.
2. La parcel·lació tindrà una amplada mínima de 5.5 m.

**Art. 327 Àrea 4.70 ESCOLA RUBIÓ I ORS
(corregit 20.06.2000)**

Superfície: 57.068 m².
Zonificació: *VOLUM DEFINIT Clau VI, COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA Clau VIII, segons el dibuix del plànol.*
Reserva: 4.115 m² per a jardins urbans, 9.262 m² per equipaments i 21.144 m² per a vials.

*Aquesta àrea era la U.A. núm. 1 del P.E.M.U. de L'HORT DEL ROS.

Condicions de l'edificació:

- Per la concreció dels paràmetres vegis el document del P.E.M.U. de L'HORT DEL ROS aprovat definitivament el 19.4.1989.
- Per les illes B i C, úniques pendents d'execució en la seva totalitat, mantenint el sostre i el nombre d'habitatges es varia l'ordenació, reduint l'ocupació i augmentant l'altura de 6 plantes a 9 plantes, segons dibuix del plànol.
 - Illa B - Superfície construïda 12.260 m².
 - Número màxim d'habitatges: 80.
 - Altura màxima: 6 i 9 plantes.
 - Illa C - Superfície construïda 9.560 m².
 - Número màxim d'habitatges: 60.
 - Altura màxima: 6 i 9 plantes.

Art. 328 Àrea 4.71 MASIA CRUSELLS

Superfície: 4.762 m².
 Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
 Edificabilitat: 3.448m² per a ús hotel·ler.
 Altura màxima: 3 plantes (PB+2PP).
 Reserves: 1.028 m².

**Art. 328a Àrea 4.72 MAS IGLESIAS b
 (modif. del Pla general del 89/ 2.11.1999)**

Superfície: 69.728 m²
 Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III, segons dibuix plànol.
 Edificabilitat: 78.490 m² (residencial 66.750 m² i comercial 11.740 m²)
 Màxim habitatges: 486
 Reserves: 27.068 m² per a jardins urbans i 23.339 m² per a vials.
 Condicions d'edificació per illes:
 - Illa de ponent: 26.538 m² de sostre residencial, 4.423 m² de sostre comercial i 186 habitatges.
 - Illa central: 26.538 m² de sostre residencial, 4.610 m² de sostre comercial i 198 habitatges.
 - Illa de llevant: 13.674 m² de sostre residencial, 2.707 m² de sostre comercial i 102 habitatges.
 Sistema d'actuació: Cooperació (administració actuant l'INCASOL)

**Art. 328b Àrea 4.73 MAS IGLESIAS d
 (modif. del Pla general del 89/ 2.11.1999)**

Superfície: 40.478 m²
 Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III, segons dibuix plànol.
 Edificabilitat: 48.203 m² (residencial 40.509 m² i comercial 7.694 m²)
 Màxim habitatges: 296
 Reserves: 10.173 m² per a jardins urbans i 16.136 m² per a vials.
 Condicions d'edificació per illes:
 - Illa entre els carrers Mercè Rodoreda i Salvat Papaseit: 23.390 m² de sostre residencial, 3.865 m² de sostre comercial i 168 habitatges.
 - Illa entre els carrers Salvat Papaseit i Manuel Hugé: 11.719 m² de sostre residencial, 2.929 m² de sostre comercial i 92 habitatges.
 - Illa plaça Marià Manent: 5.400 m² de sostre residencial, 900 m² de sostre comercial i 36 habitatges.
 Sistema d'actuació: Cooperació (administració actuant l'Ajuntament).

Art. 329 Àrea 4.74 FORN DEL SOTO

Superfície: 9.500 m².
 Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III, segons dibuix plànol.
 Edificabilitat: 1m²/m².
 Densitat màxima: 65 habitatges /Ha.
 Reserves: 6.842 m², 4.508 m² per a jardins urbans i 2.374 m² per equipament.
 Condicions d'edificació i ús:
 Altura màxima: 5 Plantes (PB+4PP).
 Ús comercial sense limitacions.

**Art. 329a Àrea 4.75 PLANTERS BORRÀS
(modif. 4 / 21.09.2000)**

Superfície: 13.286 m²
Zonificació: CASES EN FILERA clau IV i COMERCIAL clau VIII, segons dibuix plànol.
Reserves: 1550m² per a jardins urbans i els vials dibuixats al plànol, en la franja de verd del carrer Alcalde Pascual hi ha una servitud de pas d'ample 3.60 m. per l'accés de vehicles.

**Art. 329b Àrea 4.76 CARRER SANT CELESTÍ
(modif.6 / 21.09.2000 i modif.11.8 / 29.05.2003)**

Superfície: 1329 m².
Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II Plantes pis i EQUIPAMENT Planta baixa i una planta soterrani.
Densitat màxima: 28 habitatges.
Reserves: 81 m², per a jardins urbans.

Condicions d'edificació i ús:

1. Parcel·la mínima: 1000m².
2. Es destinaran dos plantes soterrani a aparcament, una d'elles dins el sistema d'equipament públic.
3. La planta baixa es destinarà a ús sanitari assistencial, a proveïment o a ús administratiu, dins del sistema d'equipament públic.
4. Les plantes pis tenen un sostre màxim de 1.990m².

**Art. 329c Àrea 4.77 CAMÍ DE VALLS
(modif./08.06.2004)**

Superfície: 15.125 m²
Zonificació: ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT (clau VI) Es prohibeix expressament la tipologia de Cases en Renglera.
Edificabilitat total: 1,20 m²s/m²s. l'edificabilitat adscrita a l'ús residencial no pot superar els 1,10 m²s/m²s i l'edificabilitat adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,20 m²s/m²s.

Condicions d'edificació:

1. Alçada màxima de 22,00m, corresponent a PB més 6 PP, segons l'ordenació i volum dibuixat al plànol.
2. Nombre màxim d'habitatges: 150
3. Les cessions de zona verda i equipaments seran les dibuixades al plànol.

Àrees industrials:

Art. 330 Àrea 5.1 CTRA. VELLA DE L'ALEIXAR

Superfície: 49.036 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva de 4.139 m² per a jardins urbans.
Condicions:

1. La vialitat obligatòria és la indicada als plànols amb les següents amplades:
 - Vial travessia de camí Monterols 15 m.
 - Vial prolongació c/ Joan Oliver 17 m.
 - Vial paral·lel a la línia del tren serà de 15 m i s'iniciarà a 12 m de l'eix de les vies del tren.
2. Les cessions de localització obligatòria són les assenyalades als plànols.

Art. 331 Àrea 5.2 BESCÓS (modif.8 /24.08.2001)

Superfície: 36.066 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA CLAU IXa.
Reserva: 4.735 m² de verd i 6.725 m² de vials.
Condicions d'ordenació: La ocupació i les separacions estan assenyalades al plànol.

* Aquesta àrea està en fase de gestió.
(Àrea 5.48 en el PG. 89).

Art. 332 Àrea 5.3 COGUL,SA

Superfície: 6.969 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Cessió: 2.007 m² de vials, segons dibuix del plànol.

Art. 333 Àrea 5.4 DIJOC,SA

Superfície: 3.208 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea: 10 m.
Cessió: 784 m² per a vials, segons dibuix del plànol.

Art. 334 Àrea 5.5 ROMIKA

Superfície: 15.735 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea: 10 m.
Cessió: 3.250 m² per a vials i zona verda, segons dibuix del plànol.

Art. 335 Àrea 5.6 SISTEMES INFORMÀTICS DE CONTROL

Superfície: 5.608 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
La separació mínima de l'edificació a la Ctra. d'Alcolea: 10 m.
Cessió: 393 m² per a vials.

Art. 336 Àrea 5.7 MECÀNICA REUS

Superfície: 2.872 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL amb normativa específica Clau IXa.
Parcel·la mínima: 500 m².
Separació mínima a vials: 10 m.
Separació mínima a veí i barranc : 5 m.
Ocupació màxima: 70%.
Alçada màxima: 12 m.
Cessió: 743 m² per a vials, segons dibuix del plànol.

Art. 337 Àrea 5.8 ESCODA, SA

Superfície: 10.394 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL amb normativa específica Clau IXa.
Edificabilitat màxima: 1 m²/m².
Parcel·la mínima: 1800 m².
Front mínim de parcel·la: 30 m.
Separació mínima a vials: 10 m, al carrer Joan Oliver: 8 m.
Separació mínima a veí i barranc: 5 m. En el cas que aquesta parcel·la s'unifiqui amb la veïna del sector MAS BATLLE, l'edificació tindrà continuïtat, per tant, no s'haurà de respectar aquesta darrera determinació.
Ocupació màxima: 65%.
Alçada màxima: 10 m.
Cessió: 2.311 m², segons dibuix del plànol.
Sistema d'actuació: cooperació.

Art. 338 Àrea 5.9 UNIÓ FRUITS SA

Superfície: 9.902 m².
 Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL amb normativa específica Clau IXa
 Edificabilitat màxima: 1 m²/m².
 Parcel·la mínima: 1800 m².
 Front mínim de parcel·la: 30 m.
 Separació mínima a vials 10 m, al carrer Joan Oliver : 8 m.
 Separació mínima a veí i barranc: 5 m. En el cas que aquesta parcel·la s'unifiqui amb la veïna del sector MAS BATLLE, l'edificació tindrà continuïtat, per tant, no s'haurà de respectar aquesta darrera determinació.
 Ocupació màxima: 65%.
 Alçada màxima: 10 m.
 Cessió: 1.410 m², segons dibuix del plànol.
 Sistema d'actuació: cooperació.

Art. 339 Àrea 5.10 CRIVIC, SA I VULCANIZADO SEA

Superfície: 2.242 m².
 Zonificació: INDUSTRIAL zona VII.
 Parcel·la mínima: 300 m².
 Separació al carrer Castillejos: 2 m.
 Separació posterior (nord-oest) : 3 m.
 Cessió: 413 m², segons dibuix del plànol.
 Sistema d'actuació: cooperació.

Art. 340 Àrea 5.11 MORCUSA

Superfície: 1.099 m².
 Zonificació: INDUSTRIAL zona VII.
 Parcel·la mínima: 300 m².
 Separació al carrer Castillejos: 2 m.
 Separació posterior (nord-oest) : 3 m.
 Cessió: 413 m², segons dibuix del plànol.
 Sistema d'actuació: cooperació.

Art. 341 Àrea 5.12 PUIG, SA

Superfície: 30.649 m².
 Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
 La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea: 10 m.
 La línia límit de l'edificació per a la zona propera a la línia del tren se situa a 33 m de l'eix de la via.
 Cessió: Vials 2.169 m², segons dibuix del plànol.

Art. 342 Àrea 5.13 CARGILL

Superfície: 41.926 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea: 10 m.
La línia límit de l'edificació per a la zona propera a la línia del tren se situa a 33 m de l'eix de la via.
Parcel·la mínima: L'existent que és única.
Cessió: Vials 742 m².
Condicions: En cas d'un canvi d'ús d'aquest sòl si es vol subdividir la parcel·la, caldrà prolongar el vial paral·lel al tren en la mateixa secció que l'àmbit de ponent.

Art. 343 Àrea 5.14 CARRER JOAN FUSTER

Superfície: 19.831 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IXa.
Separació mínima a vial: 10 m.
Separació mínima a veí o barranc: 5 m
Alçada màxima: 12 m.
Ocupació màxima : 70%.
Cessions: Vials 3.194 m².
Verd 2.780 m².

Art. 344 Àrea 5.15 BUTAN REUS

Superfície: 15.345 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva de vials i equipament per a l'ampliació del cementiri segons dibuix del plànol.
Condicció: La línia d'edificació del front del vial, paral·lel a la façana principal del Cementiri, estarà reculada 10m.

Art. 345 Àrea 5.16 CTRA. DE RIUDOMS-BARRANC DELS CAPELLANS

Superfície: 1.798 m².
Zonificació: Comercial Clau VIII.
Cessió: Els vials dibuixats als plànols i verd públic: 491 m².

Art. 346 Àrea 5.17 CARRER PRATDIP CTRA. DE VINYOLS

Superfície: 9.584 m².
Zonificació: Zona Industrial Clau VII.
Reserva: 3.215 m² vialitat
747m² zona verda.



Art. 347 Àrea 5.18 LABORATORIS SERRA PÀMIES CTRA. CASTELLVELL

Superfície: 7.813 m².
Zonificació: ZONA INDUSTRIAL Clau VIIa.
CASES EN FILERA Clau IV.
Reserva de: Vialitat 1.578 m²
Jardí públic i equipament 1.671 m².

Art. 348 Àrea 5.19 AIQSA

Superfície: 83.772 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva de: Equipaments 6,757 m² i verd 4,971 m².
Vials: els dibuixats al plànol.
Aquesta àrea està dividida en dos polígons a efectes de gestió (A i B).

**Art. 349 Àrea 5.20 VAN LEER A LA CTRA. DE CONSTANTÍ
Modif 28.09.2004**

Superfície: 40.228,30 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IXa.
Reserva de: Equipament públic: 12.296,50m²
Vialitat: 3.935,30m²
Condicions: Parcel·la única i indivisible, atès que es tracta d'una activitat única.
Alçada màxima: 7m. La cota del 115m. no serà sobrepassada per cap edificació, construcció u objecte fix (pals, postes, antenes,...)
- La construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, postes, antenes,...) dintre de l'àmbit requerirà informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil per a l'atorgament de qualsevol llicència.
- Separació mínima de l'edificació 25m. a la carretera. A la resta de partions la separació de l'edificació serà de 6m. respecte el límit de la parcel·la.
- La cruïlla del vial serà en T, i tant l'accés com la incorporació des de la carretera TV-7211, de Reus a Constantí a les àrees 5.20 i 5.21 serà mitjançant el vial de servei amb un carril de desacceleració i un carril d'acceleració.
- Per a poder realitzar obres a les zones de protecció de la carretera (de domini públic, de servitud i d'afecció), s'hauran de demanar els preceptius permisos de la Diputació de Tarragona.

**Art. 350 Àrea 5.21 TECNOLAMA A LA CTRA. DE CONSTANTÍ
Modif 28.09.2004**

Superfície: 72.851,50m²
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IXa.
Reserva de: Equipaments 9.721,25m²
Vials: 6.724,15m²
Condicions: Parcel·la única i indivisible, atès que es tracta d'una activitat única.

Alçada màxima: 7m. La cota del 115m. no serà sobrepassada per cap edificació, construcció u objecte fix (pals, postes, antenes,...)

- La construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, postes, antenes,...) dintre de l'àmbit requerirà informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil per a l'atorgament de qualsevol llicència.

- Separació mínima de l'edificació 25m. a la carretera. A la resta de parts la separació de l'edificació serà de 6m. respecte el límit de la parcel·la.

- La cruïlla del vial serà en T, i tant l'accés com la incorporació des de la carretera TV-7211, de Reus a Constantí a les àrees 5.20 i 5.21 serà mitjançant el vial de servei amb un carril de desacceleració i un carril d'acceleració.

- Per a poder realitzar obres a les zones de protecció de la carretera (de domini públic, de servitud i d'afecció), s'hauran de demanar els preceptius permisos de la Diputació de Tarragona.



CAPÍTOL CINQUÈ. EXTENSIONS PERIMETRALS

Art. 351 Definició

Comprèn zones exteriors al casc urbà i semiedificades en les quals el Pla proposa consolidar la urbanització i ordenar l'edificació amb la finalitat de millorar l'entorn urbà creant nous espais lliures per a dotacions i equipaments.

Art. 352 Desenvolupament del Pla

1. Per al desenvolupament de les determinacions del Pla general en aquestes zones d'extensions perimetrals, es redactaran els corresponents plans especials, d'acord amb el previst a l'article 34 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
2. Els plans especials contindran les determinacions següents:
 - a) Fixaran les alineacions i rasants dels carrers, necessaris per completar els teixits urbans adjacents.
 - b) Reservaran espais lliures per a places i jardins o per a dotacions públiques en proporció a les seves previsions.
 - c) Ordenaran el volum edificable i la parcel·lació de manera que es garanteixi: l'adaptació al lloc; una disposició física clara; places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament urbà; condicions d'uniformitat dels volums amb les dels teixits urbans adjacents i composició dels espais públics, respectant l'escala i donant sentit dels espais lliures.

Art. 353 Cessions de verd, equipament i vialitat

Les reserves de verd, equipament i vialitat mínimes seran les que es detallen per cada àrea; assenyalant la localització obligatòria d'alguna d'elles en els plànols d'ordenació i deixant la resta per determinar en el Pla especial que les desenvolupi.

Art. 354 Reparcel·lació

L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els propietaris particulars de finques del sector, obrarà per mandat de la Llei per mitjà de l'obligada reparcel·lació, excepte en els supòsits en què la Corporació de forma explícita declari i justifiqui la seva innecessitat, en aquest cas quedaria sense efecte la unitat d'actuació implícita en l'àmbit del Pla Especial.

Art. 355 Àrea 6.1. MAS MAINER

Superfície: 18.200 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat: 1m²/m².
Densitat màxima: 65 habitatges /ha.
Condicions d'edificació i ús:

Altura màxima: 6 plantes (PB+5PP).
Ús comercial sense limitacions.

Obligació de conservació d'elements d'interès de jardineria del Mas Mainer.

Condicions de vialitat: El pla especial haurà d'incorporar la solució viària que resolgui la cruïlla de l'av. Onze de Setembre amb el c/ General Moragues millorant l'accessibilitat rodada i a peu.

Reserves: 7.500 m² per a jardins urbans i equipaments.

**Art. 356 Àrea 6.3 HORT DEL ROS
(corregit 23.05.2000)**

Superfície: 32.959 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI, segons dibuix plànol.
Edificabilitat: 40.568 m².
El nombre màxim d'habitatges és de 258.
Altura màxima: 6 i 9 plantes.
Reserves: 10.046 m² per a jardins urbans.

Art. 357 Àrea 6.4. GAUDÍ SUD

Superfície: 44.000 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI o CASES EN RENGLERA Clau IV.
Edificabilitat: 1 m²/m² (0,8 m²/m² per a ús d'habitatge i 0'2 m²/m² per a usos compatibles).
Densitat màxima: 65 habitatges /ha.
Altura màxima: 5 plantes (PB+4PP).
Reserva: La plaça d'enllaç i els vials definits als plànols d'ordenació.

* Aquesta àrea té el Pla especial aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Tarragona en data 13-04-94 (DOGC 26-10-94).

Art. 358 Àrea 6.5 GAUDÍ CARANDELL

Superfície: 89.625 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI i CASES EN RENGLERA Clau IV.
Condicions d'edificació:

Els nous volums edificables respectaran les visuals de l'entorn existent, tant pel que fa al conjunt edificat com al passeig de la Boca de la Mina.
Edificabilitat: 0,85 m²/m².

Reserves: 31.000 m² per a parc i equipament, més els vials dibuixats als plànols
No anirà a càrrec de l'àrea la urbanització del c/ Girona entre l'av. del Comerços i av. Lleó.

Art. 359 Àrea 6.6 VELÒDROM

Superfície: 40.440 m².
Zonificació: ILLES D'EIXAMPLE Clau III.
Edificabilitat: 0,70 m²/m².
Reserva de:
Equipaments: 3.702,75 m² (9,21%).
Zones Verdes: 10.224 m² (25,44%).
Vials: 13.819,78 m² (34,38%).

* Segons Pla especial en tràmit.

**Art. 360 Àrea 6.7 PLANTERS BORRÀS suprimit
(modif. 4/21.09.2000)**

Art. 361 Àrea 6.8 GRANJA VILA

Superfície: 54.961 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva: El 35% del sòl per a vials, verd i equipament.
Condicions d'estructura i vialitat: Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols. L'amplada mínima dels carrers serà de 15m.

Art. 362 Àrea 6.9 AUTOVIA BELLISENS

Superfície: 14.744 m².
Zonificació: ILLES EIXAMPLE Clau III.
Edificabilitat: 1,30 m²/m².
Reserva: El 50% de sòl per a vials, verd i equipament.

Art. 363 Àrea 6.10 JUBUS

Superfície: 19.236 m².
Zonificació: Residencial.
Les cessions i edificabilitats d'aquest Pla seran les corresponents a la zona residencial A del sòl urbanitzable.

Art. 364 Àrea 6.11 AV. DELS JOCS OLÍMPICS

Superfície: 10.890 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat: 1 m²s/m²s.
Condicions d'ordenació:

L'alineació de l'edificació a l'Av. dels Jocs Olímpics es retirarà 10 m. de la vorera actual.

Alçada màxima: 6 plantes L'alçada de la planta baixa s'amidarà des de la rasant de l'Av. dels Jocs Olímpics.

Reserves: 50% de l'àrea per espais lliures i equipaments. Aquest sòl no es podrà destinar a aparcament en superfície.

Per superar la barrera de 800 m del tren cal realitzar un pas rodat soterrat que comuniqui el passeig Sunyer amb el c/ Girona fins al passeig Nord. El cost d'aquesta obra va a càrrec de les dos àrees 6.11 i 6.12 en proporció al sostre (35% i el 65% respectivament). Per desenvolupar aquesta àrea caldrà aportar l'aval econòmic del 100% de la part que li correspon.

Art. 365 Àrea 6.12 AV. DEL COMERÇ

Superfície: 35.120 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat: 0,58 m²/m².
Usos admesos: Lúdic, comercial, hotelier, bar, restaurant, culturals i/o espectacles, parada d'autobusos, aparcament i gasolinera.
Reserva de: 50% del Sòl per equipaments i jardins situats, preferentment, a l'entorn del pas elevat.

Per superar la barrera de 800 m del tren cal realitzar:

1. Un pas rodat soterrat que comuniqui el passeig Sunyer amb el c/ Girona fins al passeig Nord. El cost d'aquesta obra va a càrrec de les dos àrees 6.11 i 6.12 en proporció al sostre (35% i el 65% respectivament).

Per desenvolupar aquesta àrea es necessari executar el pas.

2. Un pas elevat per a vianants, que travessi les vies amb amplada suficient per admetre el pas amb bicicleta.

Art. 366 Àrea 6.13 GAUDI MAR - 1

Superfície: 30.700 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat màxima: 17.676 m².
Número màxima d'habitatges: 175.
Alçada màxima: 4 plantes.
Reserva: Els vials dibuixats als plànols, més de 10.000 m² per a zona verda i equipaments.



Art. 367 Àrea 6.15 AMPLIACIÓ VEGÉ

Superfície : 31.953 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva: Els vials, equipament i zona verda dibuixats als plànols.

Art. 368 Àrea 6.16 CENAVISA

Superfície àmbit: 21.520 m².
Zonificació: POLÍGON INDUSTRIAL Clau IX.
Reserva: Els vials dibuixats als plànols.

Art. 369 Àrea 6.17 ENTORN PASSATGE MARE DE DEU DE MISERICÒRDIA

Superfície àmbit: 31.775 m².
Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI.
Edificabilitat: 0'60 m²/m².
Condicions de l'edificació:

Per no augmentar més la varietat de fronts de façana a l'av. Sant Bernat Calbó s'ha dibuixat la situació dels blocs dels tres àmbits confrontants. Per a la resta, la separació mínima de l'edificació a vial és de 5 m i entre façana principal de blocs 12 m, perquè es compleixin les condicions mínimes d'asseïllament per a la tipologia d'edificació exempta.

Alçada màxima : 4 plantes (PB+3PP).
Cessions: 31% entre vials i equipament o espais lliures.

Art. 370 Àrea 6.20 EL CARRILET

Superfície: 11.930 m².
Zonificació: RESIDENCIAL amb VOLUM DEFINIT Clau VI i COMERCIAL Clau VIII.
Edificabilitat: 1,5 m²/m²
Reserva: El 50% de l'àrea per a vials, verd i equipament.

CAPÍTOL SISÈ. ÀREES ESPECIALMENT BENEFICIADES PER ACTUACIONS AÏLLADES

Art. 371 Definició

Les zones de sòl urbà que presenten deficiències d'espais lliures i on l'edificació està altament degradada s'ha fet un estudi d'anàlisi i, en funció d'aquest, s'han definit uns nous espais lliures i una nova vialitat; resultant uns nous volums edificables. Aquestes concrecions s'han dibuixat als plànols. Els sòls afectats per espais lliures i vialitat s'aconseguiran mitjançant expropiació aïllada.

Atès que l'execució d'aquests espais lliures i vialitat beneficien a un conjunt de finques pròximes, el Pla defineix un perímetre de finques afavorides per tal de poder repercutir les despeses, tant d'indemnització com de l'obra urbanitzadora en la mesura del benefici mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris de l'àmbit.

Art. 372 Àrea 7.1 PASSEIG DELS PLÀTANS

Actuació: Ampliació i obertura de passatges per millorar l'accés als habitatges i creació de dos espais lliures, un central que connecta el passeig dels Plàtans amb la zona verda de l'àrea 5.24 i l'altre confrontant amb la plaça de l'Església.

Zonificació: Cases en Renglera, Clau IV, amb dues condicions:

- Les golfes no seran habitables.
- L'amplada de façana mínima per habitatge en planta baixa serà de 8 m.

Art. 373 Àrea 7.2 ROGER DE LLÚRIA

Actuació: Ampliació de dos passatges per millorar l'accessibilitat, les condicions d'habitabilitat de l'edificació existent i per connectar el carrer Roger de Llúria amb la zona verda situada a l'est.

Zonificació: Cases en renglera Clau IV, amb dues condicions:

- Les golfes no seran habitables.
- L'amplada de façana mínima per habitatge en planta baixa serà de 8 m.

Art. 374 Àrea 7.3 C/ PERE CAVALLÉ

Actuació: Ampliació de dos passatges per millorar l'accessibilitat i les condicions d'habitabilitat dels habitatges i creació d'un espai lliure central.

Zonificació: Cases en renglera Clau IV, amb dues condicions:

- Les golfes no seran habitables.
- L'amplada de façana mínima per habitatge en planta baixa serà de 8 m.

Art. 375 Àrea 7.4 C/ SERRA NEVADA

Actuació: Creació d'un nou vial a l'interior de l'illa i un espai lliure per millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat dels habitatges.

Zonificació: Cases en Renglera Clau IV, amb dues condicions:

- Les golfes no seran habitables.
- L'amplada de façana mínima per habitatge en planta baixa serà de 8 m.

CAPÍTOL SETÈ. PLANS PARCIAIS EXECUTATS

Art. 376 **Definició**
(modif. 1.2/21.09.2000)

Recull els àmbits dels plans parcials executats que la seva normativa específica difereix de la zonificació del sòl urbà establerta, per tant es regiran pel planejament parcial aprovat.

Sector: A.7 BARRANC DE L'ABEURADA

Superfície: 53.349 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

Sector: D.5 MAS DE LES ÀNIMES

Superfície: 22.398 m².
Zonificació: Desenvolupament Industrial.

Subsector 1: G.2 GRANJA MASSÓ

Superfície: 13.350 m².
Zonificació: Residencial B, Comercial e Industrial.

Sector: G.9 CARRER PINTOR FUSTER

Superfície: 52.667 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

Sector: H.3 AIGÜESVERDS

Superfície: 187.669 m².
Zonificació: Residencial C i D.
Densitat: 11 hab/Ha.
Alçada màxima: 3 plantes.

**TÍTOL SISÈ:
SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**



PRIMERA PART:

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT



CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 377 Sòl urbanitzable programat

1. El Pla general qualifica com a sòl urbanitzable els terrenys, la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'actuació. La delimitació del sòl urbanitzable es fa en els plànols normatius.
2. El Pla en el sòl urbanitzable determina:
 - a) Els sistemes generals i d'interès preferents i locals per: xarxa viària, equipaments comunitaris i parcs urbans.
 - b) La delimitació dels sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable a través de Plans parcials.
 - c) Densitat i edificabilitat màximes admeses d'habitatges per hectàrea en funció de la posició urbana, previsions d'equipament i idoneïtat de cada lloc.
 - d) Assignació d'usos globals admesos i intensitats d'ús.
 - e) Reserves de sòl per dotacions i jardins.
 - f) L'aprofitament mitjà de cada sector.

Art. 378 Edificabilitat dels sectors

1. Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb els noms d'índex d'edificabilitat sectorial i superfície de sostre edificable són els que, per a cada zona, es defineixen a continuació.
2. Hom entén per índex d'edificabilitat sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2/m^2t), referit a l'àmbit del sector, excloses vies i camins oberts de titularitat pública, cursos d'aigua, torrenteres i sòls ocupats pel tren.
3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre tipus d'ordenació, tinguin la consideració de planta baixa i planta pis.

En el càlcul d'aquesta superfície s'inclouran les superfícies corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions que es conserven.

Hom no computarà les superfícies públiques de pas sota porxos, ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

4. En cas d'edificacions o usos que es conservin, es detreurà el seu sostre del total que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan, sense impossibilitar l'execució del Pla parcial, resti amb el volum disconforme en aquest Pla.

Art. 379 Destí del sòl en l'ordenació

1. En l'ordenació del sector en el Pla parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:
 - a) Carrers, places públiques i espais d'estacionament.
 - b) Espais lliures destinats a parcs, jardins urbans i places.
 - c) Equipament i dotacions comunitàries.
 - d) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
 - e) Sòls susceptibles d'edificació privada, pels usos admesos en les Normes, detallats i particularitzats en el Pla parcial, o que de titularitat privada romanguin lliures d'edificació al servei d'usos emplaçats i destinats a jardins, patis o eixides privades.

Art. 380 Densitat d'habitatges

Els plans parcials, pel desenvolupament de les previsions en sòl urbanitzable, respectaran les determinacions establertes per a cada zona pel que fa a l'ús d'habitatge, referit al nombre màxim o densitat màxima d'habitatges en el sector.

Art. 381 Aprofitament mitjà

1. De conformitat amb el que disposa l'article 121 de DL. 1/1990 de 12 de juliol i els articles 95 i següents del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector a través de la seva edificabilitat sectorial.
2. Les cessions de sòl edificable que materialitzen la cessió del 10 % d'aprofitament mitjà es destinaran a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals que siguin objecte d'actuació fora de l'àmbit d'un sector. Aquestes cessions tenen el caràcter de contribució a les despeses generals de la ciutat derivades de la urbanització d'un sector.

Art. 382 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran, preferentment les que s'indiquen en els plànols d'aquest Pla general i, en tot cas, aquelles que acompleixin les quanties fixades per a cada tipus de zona o sector i pels destins següents:
 - a) El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
 - b) El sòl destinat a jardins públics i espais d'esbarjo.
 - c) El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació primària i secundària i per altres serveis públics que el Pla parcial determini.
 - d) El sòl que en sostre edificable materialitzi el 10 % de l'aprofitament mitjà del sector.

Art. 383 Conservació

Els plans parcials que es redactin per desenvolupar les determinacions del Pla general en sòl urbanitzable programat, podran preveure la constitució d'Entitat de Conservació per a la totalitat de les àrees urbanitzables.

Art. 384 Entorn protegit

Dins els àmbits dels plans parcials hi ha uns recintes d'interès de vegetació existent que cal conservar.

Alguns d'ells s'han assenyalat com a futura cessió de verd o equipament públic i la resta com entorns protegits.

El Pla parcial determinarà si formen part de les cessions d'espais verds o equipaments o si resten com a sòl privat.

Quan restin com a sòl privat el Pla parcial precisarà els límits d'aquests recintes i els anomenarà VERD PRIVAT (Clau XI). La normativa per a l'edificació aïllada situada en el VERD PRIVAT serà, per a ampliacions, la definida en l'art. 237 i en el cas de substitució o nova edificació, pel que fa a ocupació màxima, alçada màxima i separacions mínimes, serà l'establerta en l'article 211.

Aquests recintes generen el mateix sostre que la resta de l'àmbit. La superfície de sostre una vegada descomptat el de l'edificació aïllada existent, incloses les possibles ampliacions o substitució de la mateixa, se situarà en les parcel·les més properes al recinte.

Els plans parcials podran assenyalar, prèvia justificació, nous entorns protegits a més dels establerts pel present document.

Art. 385 Infraestructures i serveis

El Pla parcial haurà d'incloure el soterrament de les línies aèries elèctriques de mitjana i baixa tensió, així com les línies de telèfons, gas o d'altres serveis.

El pla parcial ha de preveure els espais destinats a la recollida selectiva de residus.

Art. 386 Obres en sòl apte per a la urbanització

En el sòl apte per a la urbanització no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals previstos per aquest Pla o algun dels seus elements. Per a la urbanització són indispensables el Pla parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització. Les actuacions d'urbanització aïllades del procés de planejament constituïran una infracció urbanística greu.

Art. 387 Zones de sòl apte per a la urbanització

Aquest Pla delimita en sòl urbanitzable les zones següents:

ZONA RESIDENCIAL "A"

ZONA RESIDENCIAL "B"

ZONA RESIDENCIAL "C"

ZONA RESIDENCIAL "D"

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

ZONA DE SERVEIS

ZONA DE GRAN INDÚSTRIA

En el nou sòl residencial provinent dels plans parcials previstos en aquest Pla, per a les plantes pis únicament s'admet l'ús residencial, que no serà compatible amb altres usos.

CAPÍTOL SEGON. ZONA RESIDENCIAL "A"

Art. 388 Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d' ús residencial d' alta densitat i situats en àrees de contacte immediat amb el sòl urbà.

Art. 389 Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d' urbanització amb els respectius paràmetres i relacions :

a) Edificabilitats brutes màximes

L' edificabilitat bruta total és de 1'10 m²s/m²s Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial i a d' altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l' ús residencial no pot superar el 1'05 m²s/m²s i l'edificabilitat bruta adscrita a d' altres usos compatibles no pot superar el 0,20 m²s/m²s, excepte quan ho prevegin els articles de les determinacions específiques dels sectors.

Caldrà destinar un mínim de 0.05 m²/m² a ús comercial per poder cobrir les necessitats bàsiques de la nova urbanització.

b) Densitat

La densitat màxima d' habitatges es fixa en 65 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s' esmenten d'acord amb el següent:

- Vialitat i estacionament: El necessari per l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 10.5 %.
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 20 %.

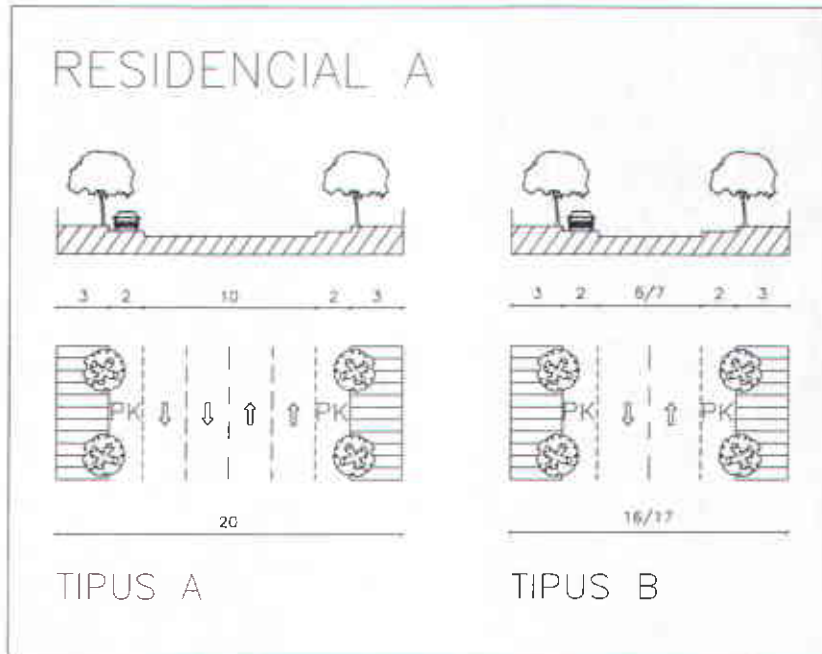
d) Intensitat d' edificació

La intensitat d' edificació a cada illa o unitat d' actuació ha de fluctuar entre un màxim de 3,00 m²s/m²s i un mínim de 0,5 m²s/m²s.



Art. 390 Vialitat i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i els articles sobre els sectors, els carrers dissenyats pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



2. La vialitat assenyalada als plànols serà de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan doni continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial, el traçat pot ser adaptat, mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també pot ser adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 391 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es podrà optar entre dues tipologies:

- Edificació plurifamiliar continuada o exempta.
- Cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.

Art. 392 **Condicions per a l'edificació plurifamiliar continuada o exempta**

1. Sistema d'ordenació:

- S'haurà d'ajustar al sistema d'edificació exempta previst en els articles 166 fins al 171 d'aquestes normes.
- La unitat mínima de projecte serà d'un edifici, sense que restin mitgeres vistes.

2. Dimensions de les illes:

- La superfície mínima de les illes es fixa en 5000 m². Excepcionalment, per raons topogràfiques d'estructura, o de coherència del traçat viari, es podrà disminuir aquesta superfície, circumstància que el Pla parcial haurà de justificar documentalment.

3. Ocupació de l'illa per l'edificació:

- La distribució de l'edificabilitat neta total es concretarà establint un índex d'intensitat d'edificació per a cada illa.
A més, es fixaran els corresponents perímetres i alçades reguladores.

4. L'alçada màxima i el nombre de plantes:

- L'alçada màxima permesa és de 22 m corresponent a PB+6PP.

5. Regulació de cornises:

- El Pla parcial fixarà altures reguladores i línies de continuïtat de cornises per a tots els fronts de façana.

Art. 393 **Condicions per a les cases en renglera, unifamiliar o bifamiliars superposades**

1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

- L'ordenació de l'edificació de cases en renglera es regula mitjançant la definició d'alineacions.
- La unitat mínima de projecte serà d'una renglera.

2. Dimensió de les illes.

- La regulació de la dimensió de l'illa en aquest tipus és la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten majoritàriament la parcel·lació.
- Aquesta profunditat serà com a mínim de 45 m quan es disposin dos rengles d'edificació unifamiliar en una mateixa illa, i de 50 m si són d'edificació bifamiliar superposada.
- Quan en una illa es disposi un únic rengle d'edificació la profunditat mínima serà de 25 m i 30 m respectivament.
- La longitud màxima del front de façana d'una illa serà de 90 m.

- Excepcionalment, per raons topogràfiques, d'estructura, o de coherència del traçat viari, es podrà disminuir aquesta superfície, cosa que el Pla parcial haurà de justificar documentalment.

3. Ocupació de l'illa per l'edificació.

- L'edificabilitat neta total es concretarà establint un índex d'intensitat per a cada illa.
- Es fixaran les alineacions anterior i posterior.
- L'alineació anterior podrà ser elegida pel Pla parcial entre les següents modalitats:
 - a) Alineació anterior de l'edificació principal coincidint amb l'alineació de vial o de l'espai públic corresponent.
 - b) Alineació anterior separada un mínim de 3 m de l'alineació de vial o espai públic corresponent.

Aquesta modalitat presenta dues variants:

- Alineació anterior que és obligatòria a l'edifici principal i auxiliars.
- Alineació anterior que obliga només a l'edifici principal. L'únic cos auxiliar que s'admet per davant d'aquesta alineació és el de garatge, el qual s'arreglera a l'alineació de vial.
- Quan en un mateix rengle la modalitat o variant d'alineació sigui distinta, cada tram d'elles abastarà una longitud mínima de 24 m.
- En les parcel·lacions fins a 8 m d'amplada, l'alineació posterior serà obligatòria per a l'edificació principal.
- En les parcel·lacions de més de 8 m d'amplada, l'alineació posterior serà obligatòria per a les plantes de l'edificació per sobre de la planta baixa. Aquesta planta baixa podrà estendre's en un terç de l'amplada de la parcel·la fins a 3 m més enllà de l'alineació posterior, amb una altura màxima de 3 m, coberta inclosa.
- L'alineació posterior podrà recular-se sempre que els trams continus tinguin 24 m com a mínim.
- La separació màxima entre les alineacions anterior i posterior o profunditat edificable no superarà els 14 m.
- La separació mínima de l'alineació posterior a cada partió de fons de parcel·la no serà inferior a 8 m.

4. Parcel·la i amplada mínima

- La parcel·la mínima serà de 135 m² per a cases unifamiliars i de 175 per a cases bifamiliars superposades.
- L'amplada mínima de la parcel·la és de 6 m per a cases unifamiliars i de 7 m per a les bifamiliars superposades.

5. L'altura màxima i nombre de plantes.

- L'altura màxima permesa és de 9,75 m corresponent a PB+2 plantes per a edificacions unifamiliars i de 12,50 m corresponent a PB+3 plantes per a edificacions bifamiliars superposades.
- Es permeten les golfes habitades en un 30% de la superfície de coberta, incloses en el volum de teulada, per sobre la planta segona.
- En els edificis de 3 plantes no es permeten les golfes.

6. Regulació de cornises

- El pla parcial fixarà l'altura reguladora de l'edificació, i les línies de continuïtat de cornises per a tots els fronts de façana.

7. Altres paràmetres

- Per a la resta de paràmetres no definits específicament en els articles precedents seran d'aplicació els definits en el sòl urbà per la tipologia de CASES EN RENGLERA (Clau IV).



CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL B

Art. 394 Definició

Comprèn els terrenys ocupats per edificacions en filera i per blocs plurifamiliars amb jardí privat d'ús residencial i de densitat mitjana.

Art. 395 Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectius:

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de $0,50 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial i a d'altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial no pot superar el $0,48 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$ i l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el $0,15 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$, excepte quan ho prevegin els articles de les determinacions específiques dels sectors.

Caldrà destinar un mínim de $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a ús comercial per poder cobrir les necessitats bàsiques de la nova urbanització.

b) Densitat

La densitat màxima d'habitatges per hectàrea es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb el següent:

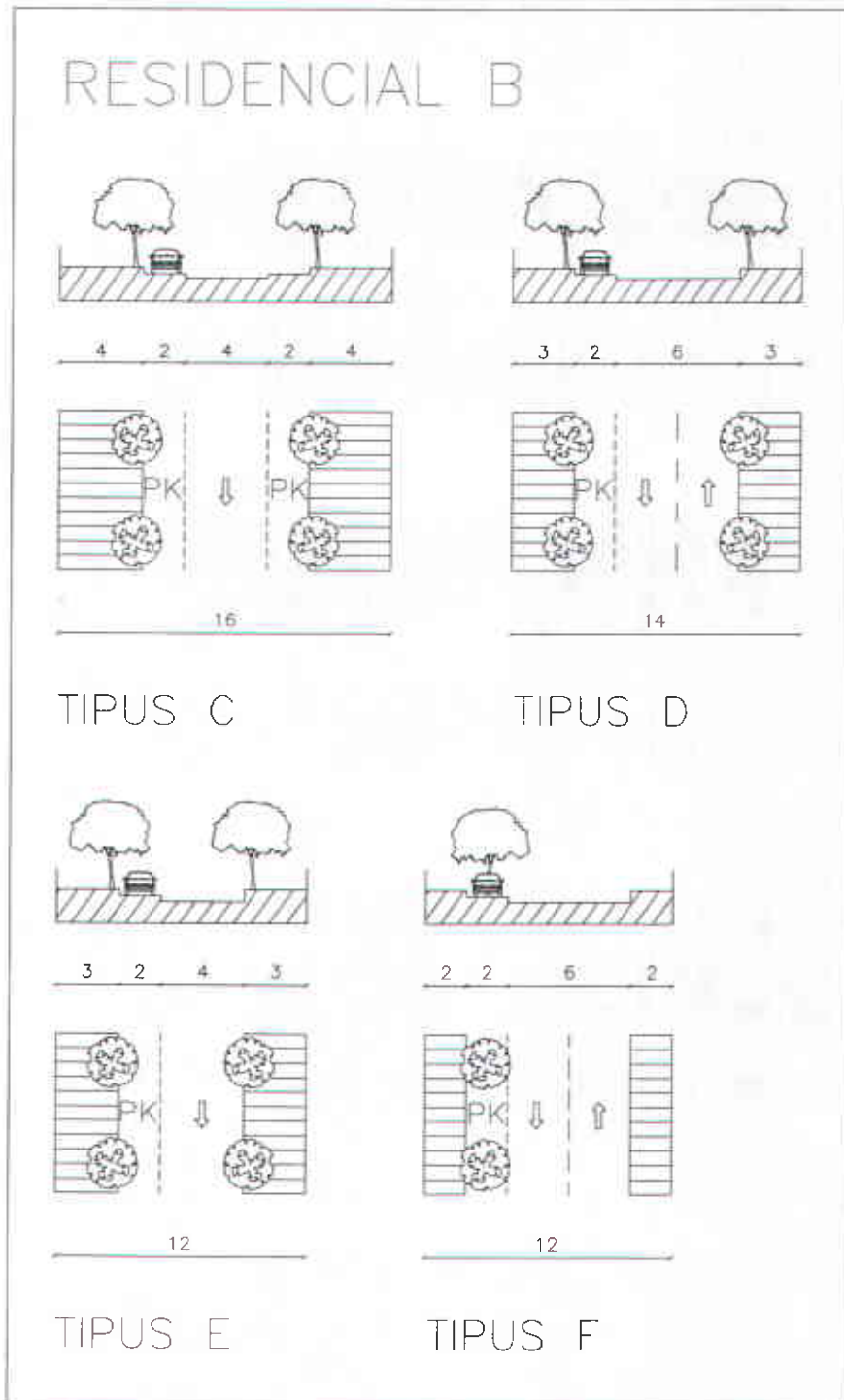
- Vialitat i estacionament: El necessari per a l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 8%.
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 17%.

d) Intensitat d'edificació

La intensitat d'edificació total en cada illa ha de fluctuar entre un màxim de $1,2 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$ i un mínim de $0,50 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$.

Art. 396 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



Els vials tipus E i F només s'admeten en el cas que no tinguin continuïtat en la trama urbana general.

2. Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers, formes d'ocupació en "cul de sac". Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà aquella en què que s'hi pugui inscriure un cercle de 23 m de diàmetre.
3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial el traçat pot ser adaptat, mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també pot ser adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 397 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es podrà optar per dues tipologies:

- Edificació plurifamiliar amb jardí privat.
- Cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.

Art. 398 Condicions per a l'edificació plurifamiliar amb jardí privat

Les condicions per a l'edificació plurifamiliar amb jardí privat seran les mateixes que les definides a l'article 392, llevat de les següents:

- La separació de l'edificació en relació al el fons de la parcel·la no serà inferior a 8 m.
- L'alçada màxima permesa serà de 16 m corresponent a PB+4PP.

Art. 399 Condicions per a les cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.

Les condicions per a les cases en renglera bifamiliars superposades seran les mateixes que les definides a l'article 393.

CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL C

Art. 400 Definició

Comprèn els terrenys ocupats per edificacions unifamiliars en renglera, aparellades o bé aïllades i blocs plurifamiliars de poca alçada, d'ús residencial i amb possibilitat d'ús comercial en les zones on es concentri l'edificació.

Art. 401 Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectives.

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial i a d'altres usos compatibles, l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.

Caldrà destinar un mínim de 0,01 m²/m² a ús comercial per poder cobrir les necessitats bàsiques de la nova urbanització.

b) Densitat

La densitat màxima es fixa en 20 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl.

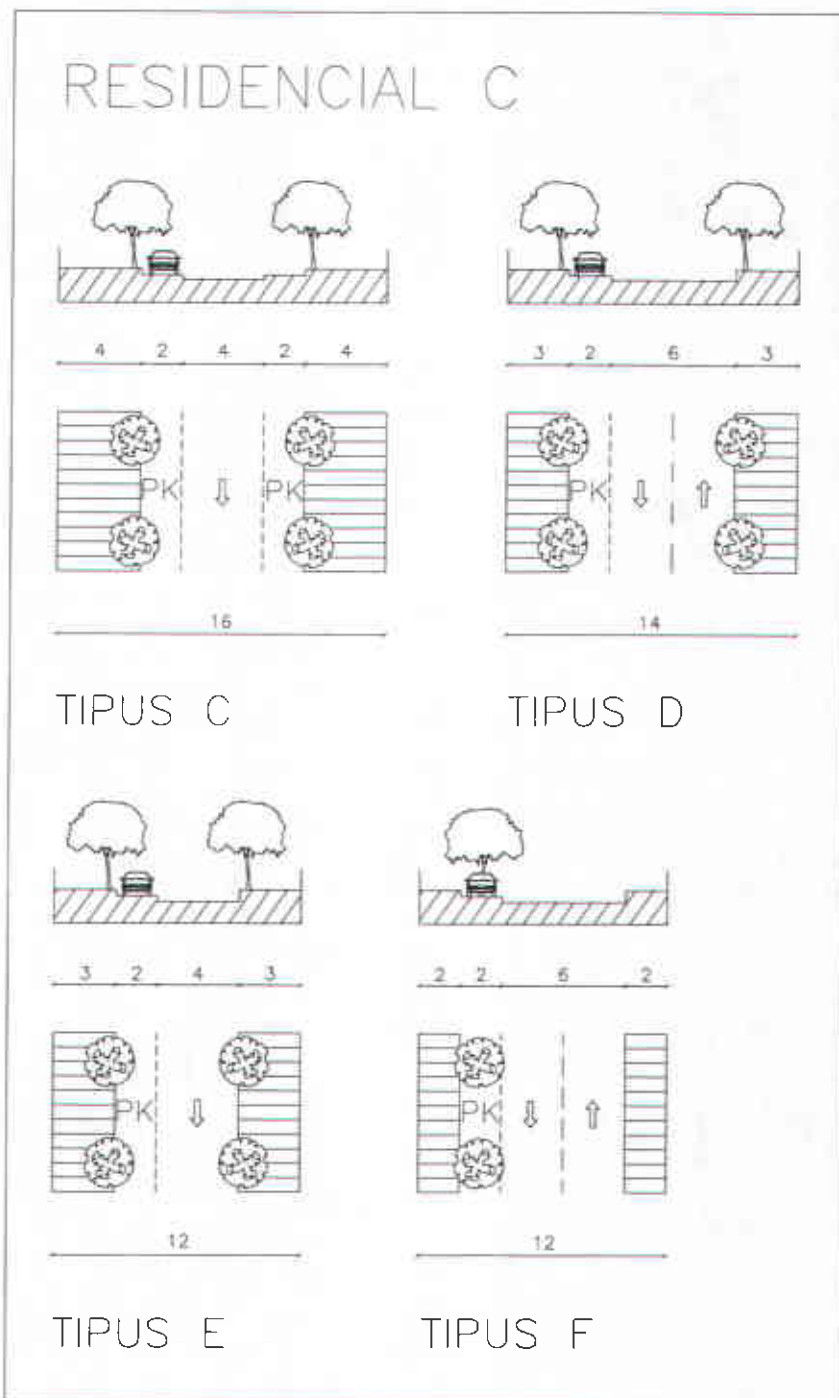
El sòl per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 6%.
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 15%.



Art. 402 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



Els vials tipus E i F només s'admeten en el cas que no tinguin continuïtat en la trama urbana general.

2. Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers formes d'ocupació en "cul de sac". Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà aquella en què s'hi pugui inscriure un cercle de 23 m de diàmetre.
3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial el traçat pot ser adaptat, mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també pot ser adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 403 Condicion d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es podrà optar per les tipologies següents:

- Edificació plurifamiliar de poca alçada.
- Cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.
- Cases unifamiliars aparellades.
- Cases aïllades.

Art. 404 Condicion per a les edificacions plurifamiliars de poca alçada

Seràn d'aplicació les definides a l'article 392, llevat els paràmetres següents:

- La separació de l'edificació en relació al fons de la parcel·la no serà inferior a 5 m.
- L'alçada màxima permesa serà de 10 m corresponent a PB+2PP.

Art. 405 Condicion per a les cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.

Seràn d'aplicació les definides a l'article 393.



Art. 406 Condicion per a les cases unifamiliars aparellades.

1. Sistema d'ordenació.

Les cases unifamiliars aparellades es regiran pel sistema d'edificació aïllada.

La unitat mínima de projecte serà de dos habitatges.

2. Dimensió de les illes.

La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.

Aquesta profunditat serà com a mínim de 45 m quan es disposin dos rengles d'edificació en una mateixa illa.

Quan en una illa es disposi un únic rengle d'edificació, la profunditat mínima serà de 25 m.

Excepcionalment, per raons topogràfiques, d'estructura, o de coherència del traçat viari es podrà disminuir aquesta superfície, cosa que el Pla parcial haurà de justificar documentalment.

3. Parcel·la mínima

a) La parcel·la mínima serà de 200 m².

b) L'amplada mínima de parcel·la serà de 9 m.

4. Ocupació de l'edificació i definició dels espais lliures privats.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 40%.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa i a una planta pis.

6. Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels límits tenint en compte les distàncies mínimes següents:

- Façana 3 metres
- Laterals 3 metres
- Fons 5 metres

L'espai lateral podrà ser ocupat pel garatge com a cos auxiliar, només en planta baixa.

La coberta del garatge no superarà en cap punt l'alçada de 3 m.

El Pla parcial també podrà fixar separacions obligatòries de façana, per tot un front d'illa, igual o superior a les mínimes, així com coronaments.

Art. 407 Condicions per a les cases unifamiliars aïllades

Seràn d'aplicació les definides a l'article 411.



CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA RESIDENCIAL D

Art. 408 Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Art. 409 Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a d'altres usos compatibles, en aquest últim cas, l'edificabilitat bruta adscrita no pot superar el 0,05 m²s/m²s.

b) Densitat

La densitat màxima d'habitatges és fixa en 10 habitatges per ha.

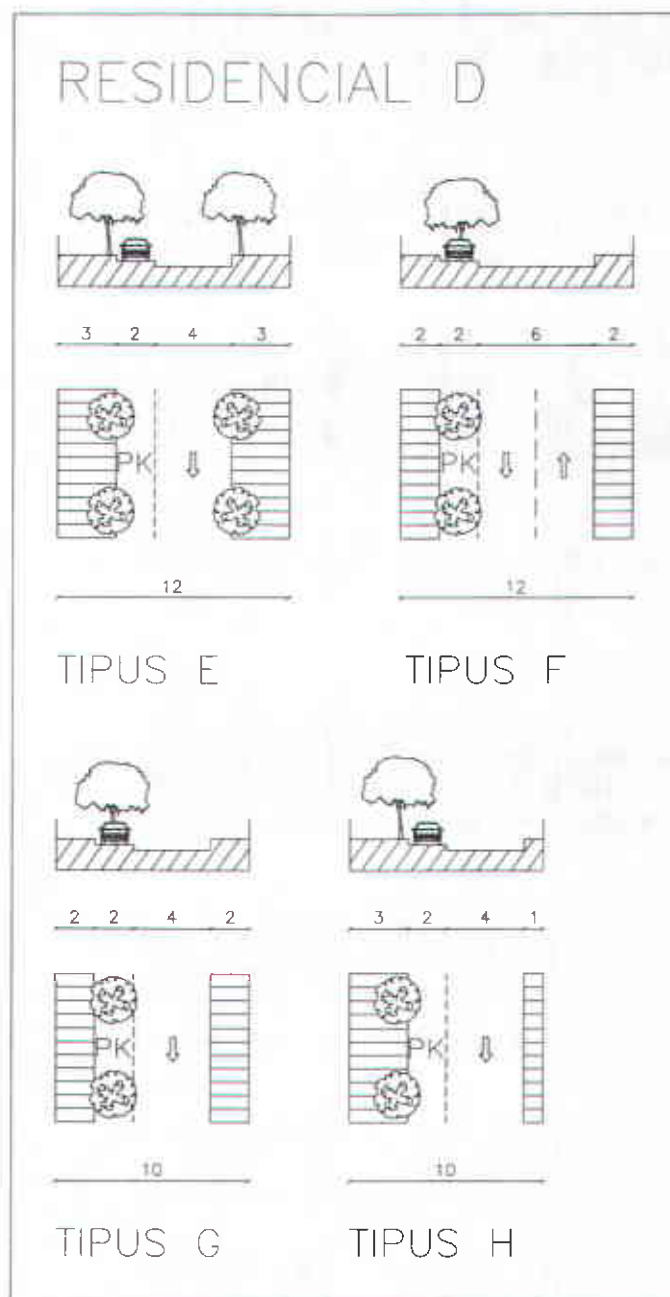
c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 5%.
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 15%.

Art. 410 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



Els vials tipus G i H només s'admeten en el cas que no tinguin continuïtat en la trama urbana general.

2. Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers formes d'ocupació en "cul de sac". Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 23 m de diàmetre.
3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial el traçat pot ser adaptat, mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també pot ser adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 411 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla parcial.

1. Tipus d'edificació

Edificació unifamiliar aïllada. No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats en les condicions establertes a l'apartat 6 d'aquest article.

2. Dimensió de les illes

La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes de dimensió mínima.

Aquesta profunditat serà de 50 metres quan es disposin dues franges d'edificació en una mateixa illa i de 30 metres quan es disposi una única franja.

Excepcionalment per raons topogràfiques, d'estructura, o coherència del traçat viari es podrà disminuir aquesta superfície, circumstància que el Pla parcial haurà de justificar documentalment.

3. Parcel·la mínima

- a) Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla parcial no podran tenir una superfície inferior a 400 m².
- b) L'amplada mínima de parcel·la serà de 15 metres.

4. Ocupació per l'edificació i definició dels espais lliures privats.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30 %.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

5. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima admesa serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis. Es permetran golfes habitables en un 30% de la superfície de coberta incloses en el volum de teulada per sobre de l'última planta.

6. Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels límits tenint en compte les distàncies mínimes següents:

- Façana 5 metres
- Laterals 3 metres
- Fons 6 metres

No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats, localitzadament o en situació genèrica. En aquests casos, la condició d'aparellament serà per unitats de dues parcel·les i amb projecte únic, essent la separació mínima a les altres partions laterals de 6 metres.

El Pla parcial podrà fixar també separacions obligatòries de façana, per tot un front d'illa, igual o superior a les mínimes, així com coronaments obligatoris per als fronts d'illa.

7. Altres paràmetres.

Per a la resta de paràmetres no definits específicament en els articles precedents seran d'aplicació els criteris determinats en el sòl urbà en la tipologia de CIUTAT JARDÍ Clau V.



CAPÍTOL SISÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

Art. 412 **Definició** **(modif. 20.08.2004)**

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d' ús industrial, comercial o similars.

També s'admeten els usos compatibles amb l'ús industrial:

1. Un habitatge per indústria aïllada implantada
4. Bars, restaurants i similars
5. Comercial
6. Magatzem
11. Cultural
12. Religiós
13. Lleure
14. Esportiu
15. Administratiu
16. Proveïment
18. Serveis Funeraris

Pel que fa a l'ús de: 4.- Bar, restaurants i similars; 11- Cultural; 12.- Religiós; 13.- Lleure; 15.- Administratiu; 16.- Proveïments; 18.- Serveis Funeraris, el Pla Parcial reservarà terrenys per encabir un mínim d'un 5 per cent i un màxim d'un 20 per cent de l'edificabilitat del sector.

També seran d'aplicació aquestes condicions d'ús als plans parcials i especials aprovats i en tramitació.

Relació de plans aprovats i en tramitació que els hi són d'aplicació:

Àrea 6.8	Granja Vila
Àrea 6.15	Ampliació VEGÉ
Sector A.4	Carretera de Constantí Nord
Sector A.6	Granja Vila
Sector A.7	Barranc de l'Abeurada
Sector A.8	Roureda
Sector A.12	Riera del Molinet
Sector D.1	Barranc del Roquís
Sector D.2	Granja Roig
Sector D.3.a i D.3.b	AIQSA
Sector D.4	Mas Batlle
Sector D.5	Mas de les Ànimes
Sector G.9	Pintor Fuster
Sector H.6	Bellisens Autopista
Sector H.12	Mas Sunyer

Art. 413 Condicions d' urbanització

Es fixen les següents condicions d' urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima

L' edificabilitat bruta total és de 0,70 m²s/m²s.

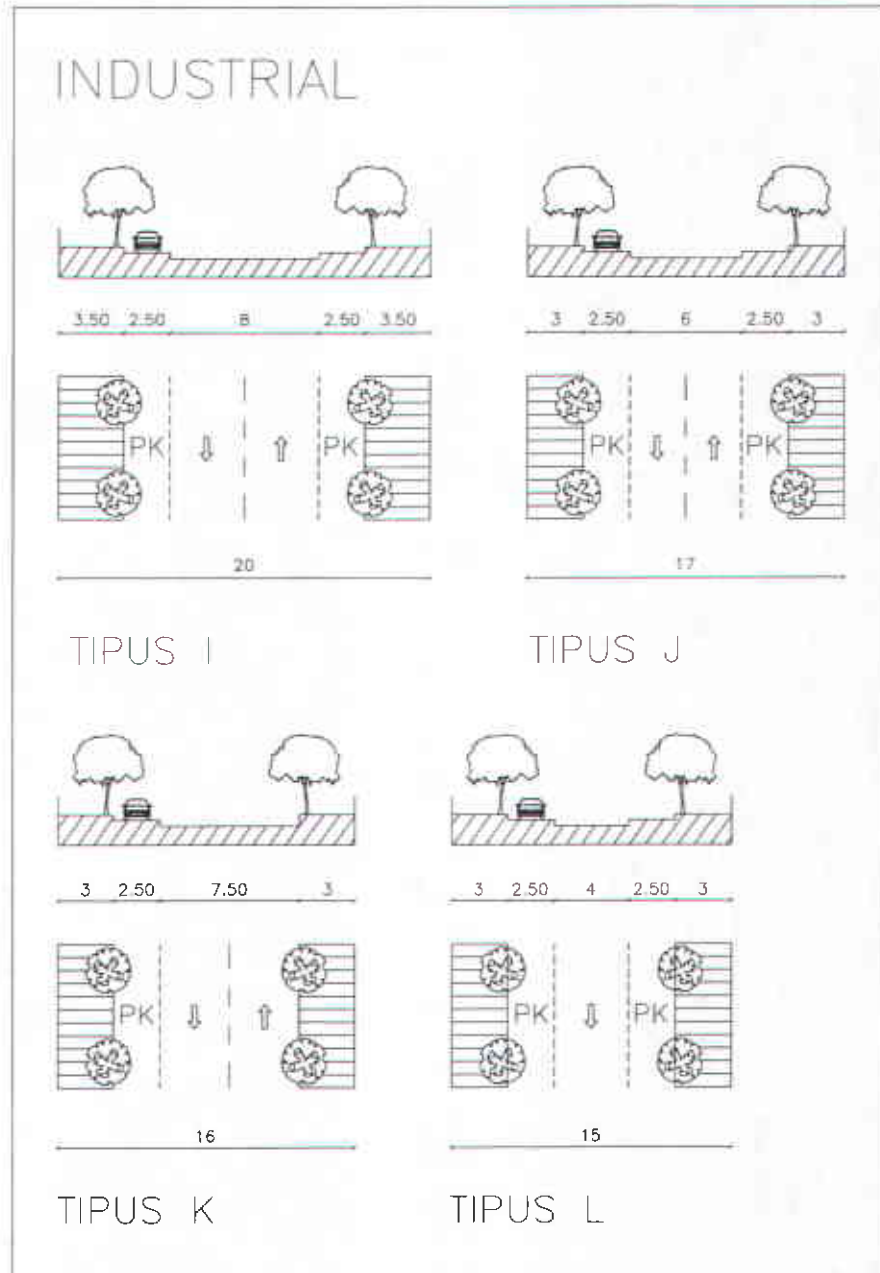
b) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s' esmenten, d' acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 4%
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 10%

Art. 414 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla Parcial el traçat pot ser adaptat mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també serà adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 415 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades pel corresponent Pla parcial.

El Pla parcial establirà els tipus d'ordenació d'acord amb les tipologies que es defineixen a continuació:

I. Edificis en renglera de parcel·la petita

- . Parcel·la mínima: 250 m.
- . Ocupació de l'illa per l'edifici i definició dels espais lliures privats: 85%.
- . Alçada màxima: 8 m.
- . Separacions mínimes: Fins a la via pública 4 m.

II. Edificis en renglera de parcel·la mitjana

- . Parcel·la mínima: 600 m².
- . Ocupació de l'illa per l'edifici i definició dels espais lliures privats: 75%.
- . Alçada màxima 8 m.
- . Separacions:
 - . Fins a la via pública: 6 m.
 - . Fins al límit posterior: 3 m.

En el Tipus II, quan a l'illa es defineixi una sola filera d'edificació, caldrà distribuir els espais lliures respectant les separacions anterior (fins a la via pública) i posterior definides. Quan es defineixin dues fileres d'edificis es podrà suprimir la separació posterior, acumulant els 9 m en la separació a carrer. En aquest Tipus, les separacions sempre seran regulars i hauran de definir-se homogèniament en el Pla Parcial.

III. Edificis aïllats

- . Parcel·la mínima: 1.800 m².
- . Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats: 65%.
- . Alçada màxima: 15 m.
- . Separacions:
 - . Fins a la via pública: 6 m.
 - . Fins als límits laterals: 3 m.
 - . Fins al límit posterior: 3 m.

Art. 416 Regles complementàries d'edificació

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no s'inclou el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no suposin edificabilitat.
2. La reducció de les molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'ha d'aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que les establertes a l'article anterior, fixades per reglamentacions particulars, i hom les exigirà per garantir objectius de seguretat.
3. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no suposin obres permanents d'edificació.
4. En el sòl privat, al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.
5. Es fixa una activitat per parcel·la mínima.

CAPÍTOL SETÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS

Art. 417 Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions amb ús preferentment públic, col·lectiu o comunitari.

Usos admesos segons el llistat de l'art. 72 son:

2. Ús hotel·ler.
3. Ús de càmping.
4. Ús de bars, restaurants i similars.
5. Ús comercial.
6. Ús d'oficina.
9. Ús sanitari-assistencial.
10. Ús educatiu.
11. Ús cultural.
12. Ús religiós.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Proveïment.
18. Serveis Funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet excepcionalment, com a ús complementari, no principal, sempre i quan es tracti d'activitats sotmeses al regim de comunicació de la llei 3/98 de 27 de febrer.

També s'admeten les benzineres.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,60 m²s/m²s.

b) Distribució del sòl

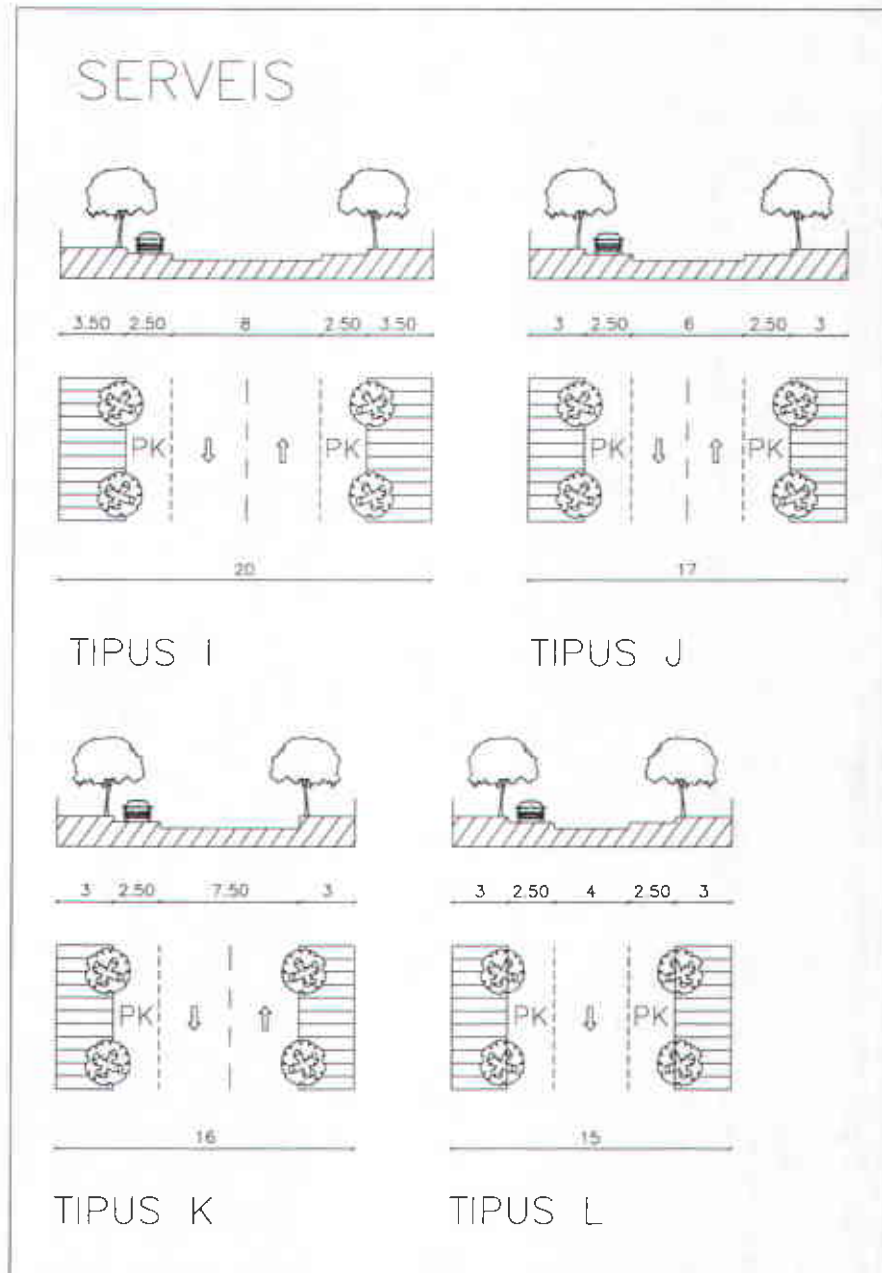
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 4%
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 10%



Art. 418 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



2. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial el traçat pot ser adaptat mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també serà adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 419 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades pel corresponent Pla parcial:

1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

L'edificació serà aïllada.

2. Dimensió i forma de les illes.

El Pla parcial determinarà la configuració i la dimensió de les illes edificables tenint en compte l'estructura dels vials i la topografia.

3. Parcel·la mínima.

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla parcial no podran tenir una superfície inferior a 1.000 m².

Es fixa una activitat per parcel·la mínima.

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats.

L'ocupació màxima serà del 60%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima és de 10 m equivalent a 3 plantes.

En el cas que per a la funcionalitat i per al programa de l'edifici sigui necessari més alçada, es pot admetre sempre i quan es mantingui el sostre i s'adeqüi a l'entorn.

6. Separacions.

L'edificació haurà de separar-se com a mínim 6 m tant si dona a via pública com a límits laterals o posteriors.

Art. 420 Regles complementàries d'edificació

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no s'inclou el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no suposin edificabilitat.
2. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no suposin obres permanents d'edificació.
3. Els espais no edificables, no destinats a cap de les finalitats especificades a l'apartat anterior hauran d'enjardinar-se.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA DE GRAN INDÚSTRIA

Art. 421 Definició

Comprèn els sòls destinats a desenvolupar-hi activitats industrials pròpies de gran indústria.

Art. 422 Condicions d'urbanització

El sòl qualificat per a aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten d'acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 4%
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 10%

Art. 423 Vials i comunicacions

Seràn les mateixes condicions que les establertes en l'article 414 de la zona de desenvolupament industrial.

Art. 424 Condicions d'edificació i ús

Tenint en compte les especials característiques de la Gran Indústria, les condicions d'edificació i d'ús queden regulades amb els paràmetres específics següents:

a) parcel·la

La parcel·la mínima serà de 20.000 m² per a les indústries i les activitats principals vinculades a elles. S'admeten parcel·les de dimensions inferiors, sempre que siguin com a mínim de 10.000 m², per a instal·lacions d'emmagatzematge col·locades necessàriament en llocs allunyats de les instal·lacions industrials principals.

En el cas de les parcel·les que estiguin entre dos termes, s'admetrà, a afectes de parcel·la mínima, el còmput situat al terme limítrof sempre que la normativa d'aquest ho permeti.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 80% comptant la projecció horitzontal de tots els edificis i instal·lacions.

En el sòl privat, al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.

c) Alçada reguladora màxima

Donades les particulars característiques de les grans indústries, no es regula una alçada màxima per a tots els edificis i instal·lacions industrials. En tot cas, es respectarà com a alçada màxima per a tots els volums no transparents d'edificis, magatzems i instal·lacions industrials, aquella que s'adeqüi més a l'entorn.

d) Volum edificable

El volum edificable màxim és de 4 m³/m². El volum es comptarà en tots aquells edificis i instal·lacions industrials mesurables volumètricament.

e) Condicions d'ús

S'admet l'ús industrial sense restriccions, sempre que compleixi allò que estableix el Reglament d'activitats molestes, nocives i perilloses, la seva instrucció i tota la legislació vigent en matèria d'activitats industrials.

SEGONA PART

ORDENACIÓ DELS SECTORS:

A. ACTUACIÓ ZONA EST MONTBLANC-TARRAGONA

Art. 425 Sector: A.1 CAMÍ DEL BURGAR

Superfície: 40.701 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:

1. La vialitat obligatòria serà l'assenyalada als plànols.
El carrer superior que limita amb la zona urbana industrial, haurà de preveure el seu enllaç amb la prolongació del Camí del Burgar, dins l'àmbit del sòl no urbanitzable, per l'extrem oest es connectarà amb el vial que voreja el barranc del Cementiri.
2. La cessió de verd se situarà limitant amb el barranc tal com està dibuixat en els plànols.

Art. 426 Sector: A.2a CARRETERA DE MONTBLANC, SUD

Superfície: 19.788 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions: Les cessions de verd se situaran prioritàriament a l'entorn del barranc.

Art. 427 Sector: A.2b CARRETERA DE MORELL, NORD

Superfície: 48.275 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions: En aquest àmbit cal fer una reserva de sòl per al sistema ferroviari.

Art. 428 Sector: A.3 CARRETERA DE MORELL, SUD

Superfície: 82.813 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:
1. Les cessions de verd se situaran limitant amb el barranc.
2. En aquest àmbit cal fer una reserva de sòl per al sistema ferroviari.

Art. 429 Sector: A.4 CARRETERA DE CONSTANTÍ NORD

Superfície: 70.911 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

Condicions:

1. El carrer central del sector serà de 25 metres d'amplada.
2. La construcció del pont per damunt del barranc de Martí, corresponent a la prolongació del carrer situat al Nord del sector, anirà a càrrec dels propietaris d'aquest àmbit.
Les cessions de verd se situaran prioritàriament on s'indica en els plànols.
La resta de cessions que correspongui, seran localitzades lliurement pel Pla parcial.

Art. 430 Sector: A.6 GRANJA VILA

Superfície: 47.832 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

* Aquest sector té el Pla Parcial aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 13-12-94 (DOGC 24-03-95).

**Art. 431 Sector: A.8 ROUREDA
(modif.9.1/ 15.04.02)**

Superfície: 305.520 m²
Zonificació: *DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I SERVEIS (exceptuant l'ús de càmping)*

Edificabilitat bruta de tot l'àmbit serà de 0,70 m²/m²

L'alçada màxima per serveis és de 15 m sempre hi quan s'adeqüi al preceptiu informe d'Aviació civil.

Condicions:

1. *Pel que fa al ús comercial, cal que el creixement de l'oferta al detall es circumscriui als establiments no afectats per la suspensió que estableix la Disposició Transitòria Primera de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, relativa a l'atorgament de llicències comercials per els grans establiments comercials i als mitjans tipus supermercat. En aquest sentit, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla territorial sectorial d'Equipaments Comercials.*

Art. 432 Sector: A.9a BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI

Superfície: 28.347 m².
Zonificació: Zona de desenvolupament de serveis.

Art. 433 Sector: A.9b BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI

Superfície: 62.570 m².
Zonificació: Residencial D.



Art. 434 Sector: A.9c BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI

Superfície: 101.217 m².
Zonificació: Residencial D.

Art. 435 Sector: A.9d BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI

Superfície: 18.476 m².
Zonificació: Zona de desenvolupament de serveis.

Art. 436 Sector: A.10 MAS CORT

Superfície: 133.570 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

**Art. 437 Sector: A.12 RIERA DEL MOLINET
(modif.9.1/15.04.02)**

Superfície: 401.420 m².
Zonificació: *DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I SERVEIS (exceptuant l'ús de càmping)*

Edificabilitat bruta de tot l'àmbit serà de 0,70 m²/m²

L'alçada màxima per serveis és de 15 m sempre hi quan s'adeqüi al preceptiu informe d'Aviació civil.

Condicions:

1. Es canalitzarà el barranc, intentant regularitzar la forma de les parcel·les.
2. Atès la proximitat d'aquest àmbit amb l'aeroport, caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques i serà preceptiu l'informe favorable de la Direcció General d'Aviació Civil.
3. *Pel que fa al ús comercial, cal que el creixement de l'oferta al detall es circumscriui als establiments no afectats per la suspensió que estableix la Disposició Transitòria Primera de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, relativa a l'atorgament de llicències comercials per els grans establiments comercials i als mitjans tipus supermercat. En aquest sentit, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla territorial sectorial d'Equipaments Comercials.*

**Art. 438 Sector: A.13 MAS TALLAPEDRA
(modif. 7.3/15.03.2001)**

Superfície: 141.016 m².
Zonificació: Residencial C.

Condicions:

1. A més dels vials inclosos dins l'àmbit, anirà a càrrec del sector l'endegament de la riera de l'Abeurada.
2. El Mas Tallapedra es defineix com "Entorn Protegit " i es regirà segons l'Art. 384.



B. ACTUACIÓ PASSEIG NORD

Art. 439 Sector: B.1 MAS LLOPIS

Superfície: 87.071 m².
Zonificació: Residencial D.
Densitat: 14 hab./ha.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd es localitzaran prioritàriament a la façana Sud del passeig Nord. La resta de cessions seran disposades lliurement pel Pla parcial. La cessió per l'equipament serà com a mínim del 5,5%.
3. Pel que fa a les tipologies l'edificació unifamiliar aïllada tindrà una superfície de parcel·la mínima de 500 m², i la resta de condicions establertes en l'art. 411 i s'admet també la tipologia d'edificació plurifamiliar de poca alçada amb parcel·la mínima de 1800 m², amb un màxim de 6 habitatges per parcel·la (300 m² per habitatge) i amb la resta de condicions establertes en l'art. 404.

Les edificacions plurifamiliars es situaran preferentment davant el passeig Nord.
No s'admet la tipologia de cases en filera.

Art. 440 Sector: B.2 CAMÍ VELL DE CASTELLVELL

Superfície: 90.359 m².
Zonificació: Residencial C.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd són les assenyalades als plànols.
3. La separació mínima de l'edificació a la ctra. de Castellvell serà de 8 m.

Art. 441 Sector: B.3 L'HOSPITALERA

Superfície 51.461 m².
Zonificació: Residencial C.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd i equipament de localització obligatòria estan assenyalades als plànols. La resta de cessions seran localitzades lliurement pel Pla parcial.

Art. 442 Sector: B.4 MATET

Superfície : 90.986 m².
Zonificació: Residencial C.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd i equipament de localització obligatòria estan assenyalades als plànols. La resta de cessions seran disposades lliurement pel Pla parcial.

Art. 443 Sector: B.5 PASSEIG BRIANSÓ

Superfície: 214.596 m².
Zonificació: Residencial D.
Densitat: 14 hab./ha.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd i equipament de localització obligatòria estan assenyalades als plànols. La resta de cessions seran disposades lliurement pel Pla parcial. La cessió per l'equipament serà com a mínim del 5,5%.
3. Pel que fa a les tipologies l'edificació unifamiliar aïllada tindrà una superfície de parcel·la mínima de 500 m², i la resta de condicions establertes en l'art. 411 i s'admet també la tipologia d'edificació plurifamiliar de poca alçada amb parcel·la mínima de 1800 m², amb un màxim de 6 habitatges per parcel·la (300 m² per habitatge) i amb la resta de condicions establertes en l'art. 404.

Les edificacions plurifamiliars es situaran preferentment davant els vials principals.

No s'admet la tipologia de cases en filera.

4. El Pla parcial ha de preservar els recintes considerats "Entorn Protegit", especialment la vegetació. El sostre que generin s'encabirà en les parcel·les pròximes, podent deixar un romanent per a les obres d'ampliació o substitució de l'edificació aïllada existent. La normativa per a aquestes edificacions serà regulada per l'article 384.
Els àmbits de VERD PRIVAT es precisaran en el Pla parcial i són els anomenats " Mas Fortuny " i " Mas Navàs ".

Art. 444 Sector: B.6 BARRANC DELS GOSSOS

Superfície: 42.569 m².
Zonificació: Residencial D.

Condicions:

1. Mantenint l'edificabilitat bruta i la densitat del Residencial D, s'admet la tipologia edificatòria del Residencial C, donats els condicionants físics i d'infraestructura d'aquest àmbit.



Art. 445 Sector: B.7 ESTALLERS (AMPLIACIÓ URB. SANT JOAN)

Superfície: 31.898 m².
Zonificació: Residencial C.
Densitat: 15 hab./ha.
Condicions:

1. Els vials del Pla parcial donaran continuïtat al passeig Nord i al vial de servei paral·lel. Al sud de l'àmbit paral·lel a la traça ferroviària se situarà un vial.
2. Les cessions de verd i equipament es concentraran davant el passeig Nord.
3. La tipologia de cases unifamiliars és: en filera, aparellades o bé aïllades, amb dues condicions específiques: parcel·la mínima 200 m per les cases en filera i alçada màxima per les tres modalitats PB + PP.

Art. 446 Sector: B.8 CEMENTIRI

Superfície: 83.886 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
El passeig del Cementiri resta exclòs de l'àmbit.
Condicions:

1. Les cessions de verd i estacionament es concentraran a la franja, entre la façana principal del Cementiri i la ctra. de Montblanc.
2. Les cessions d'equipament s'ubicaran limitant amb el barranc.

Art. 447 Sector: B.9 PLANAS BOADA

Superfície: 88.599 m².
Zonificació: Residencial D.
Densitat: 15 habitatges/ha.
Condicions:

1. El projecte d'urbanització inclourà eixamplament del pas per sobre la via del tren al camí de la Mineta que anirà a càrrec dels propietaris del sector.
2. Preferentment, les cessions d'equipament i espai verd se situaran limitant amb l'equipament privat (Residència Geriàtrica), amb la finca Mas Querol i amb el passeig Nord.
3. Es defineixen tres entorns protegits el " Xalet Godo", el " Mas Querol" i "Mas Jardí " que es regiran segons l'article 384.
4. Les parcel·les que tinguin façana al passeig Nord de (secció 40 m.), l'alineació d'edificació es retirarà 10 m mínim.
5. Les parcel·les que tinguin façana al vial de 20 m de secció, l'alineació de l'edificació es retirarà 5 m mínim.
6. Les línies aèries elèctriques de baixa i mitjana tensió s'han de soterrar en tot l'àmbit del Pla parcial.
7. Pel que fa a les tipologies l'edificació unifamiliar aïllada tindrà una superfície de parcel·la mínima de 500 m², i la resta de condicions establertes en l'art. 411 i s'admet també la tipologia d'edificació plurifamiliar de poca alçada amb parcel·la mínima de 1800 m², amb un màxim de 6 habitatges per parcel·la (300 m² per habitatge) i amb la resta de condicions establertes en l'art. 404.

Les edificacions plurifamiliars se situaran preferentment davant els vials principals.
No s'admet la tipologia de cases en filera.

Art. 448 Sector: B.10 CALDERONS NORD

Superfície: 137.667 m².
Zonificació: Residencial D.
Condicions:

1. Dels vials dibuixats als plànols en són obligatoris els que tenen continuïtat fora de l'àmbit.
2. El projecte d'urbanització inclourà el pont per sobre el barranc de Calderons del vial de 20 m que connecta amb la ctra. de Castellvell i anirà a càrrec dels propietaris del sector.
3. Les cessions de verd i equipament de localització obligatòria són les assenyalades al plànol.
4. Les línies aèries de baixa i mitjana tensió s'han de soterrar en tot l'àmbit del Pla parcial.

Art. 449 Sector: B.11 CALDERONS SUD

Superfície: 105.134 m².
Zonificació: Residencial: D.
Densitat: 15 habitatges/ha.
Condicions:

1. Dels vials dibuixats als plànols en són obligatoris els que tenen continuïtat fora de l'àmbit.
2. El projecte d'urbanització inclourà el pont per sobre el barranc de Calderons al passeig Nord que anirà a càrrec dels propietaris del sector.
3. Preferentment l'equipament i espai lliure s'ubicaran al sud de l'àmbit en un terreny que inclou el sòl d'afectació d'una línia aèria d'alta tensió i l'afectació del tren.
4. En les parcel·les que tinguin façana al passeig Nord (de 40 m de secció) l'alineació de l'edificació es retirarà 10 m.
5. Les línies existents aèries de baixa i mitjana tensió s'hauran de soterrar en tot l'àmbit del Pla parcial.
6. Pel que fa a les tipologies l'edificació unifamiliar aïllada tindrà una superfície de parcel·la mínima de 500 m², i la resta de condicions establertes en l'art. 411 i s'admet també la tipologia d'edificació plurifamiliar de poca alçada amb parcel·la mínima de 1800 m², amb un màxim de 6 habitatges per parcel·la (300 m² per habitatge) i amb la resta de condicions establertes en l'art. 404.

Les edificacions plurifamiliars se situaran preferentment davant els vials principals.
No s'admet la tipologia de cases en filera.

Art. 450 Sector: B.12 MAS CREUS

Superfície: 32.873 m².
Zonificació: Desenvolupament de serveis, amb exclusió de l'ús industrial.
Edificabilitat màxima: 0,30 m²/m².
Condicions:

1. Els vials bàsics resten dibuixats als plànols.
2. Es defineix el Mas Creus com "entorn protegit" que es regirà per l'article 384.

Art. 451 Sector: B.13 PASSEIG NORD

Superfície: 478.664 m².
Zonificació: Residencial D.
Condicions:

1. En els solars amb façana al passeig Nord s'admeten altres usos compatibles i complementaris amb la residència.
2. La parcel·la mínima residencial tindrà una superfície de 500 m².



C. ACTUACIÓ ALS BARRANCS DELS CAPELLANS I DEL ROQUÍS

Art. 452 Sector: C.1 CARMELITES

Superfície: 30.563 m².
Zonificació: Residencial A.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols.
Els carrers tindran 16 m d'amplada mínima, secció tipus B, llevat del carrer limit oest que té 20 m d'amplada mínima i secció tipus A, i ajustarà la seva rasant al pas per sota el ferrocarril.
 2. No es permet l'accés directe des de la carretera d'Alcolea, sinó es a través d'un de lateral de 12 m, inclòs aparcament i voravies; segons la secció tipus definida.
- * Aquest sector té el Pla parcial aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, de data 16-03-94 (DOGC 04-11-94) i està en fase d'execució.

Art. 453 Sector: C.2a CTRA. D'ALCOLEA

Superfície: 75.514 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial i residencial C.

Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols: el passeig Nord i la prolongació del carrer Alfàbrega; tot i que, el seu traçat precís serà determinat pel Pla parcial.
2. No es permet l'accés directe a les edificacions des del passeig Nord, sinó és a través d'un de lateral de 12 m inclòs aparcament i voravies.
3. El sòl destinat a equipament se situarà preferentment limitant amb el Centre d'Educació Especial Alba.
4. Atenent la barreja d'usos industrials i residencials dels voltants per a la zona pròxima a la carretera d'Alcolea, es permeten dues opcions:
 - L'ús residencial tipus C.
 - L'ús de serveis, comercial amb tipologia d'edificació aïllada. En aquesta opció es disposarà, necessàriament, d'una franja de protecció de verd de 10 m que la separi de la resta del sector d'ús residencial.

Art. 454 Sector: C.2b CTRA. D'ALCOLEA

Superfície: 53.354 m².
Zonificació: Industrial.

* Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament per acord de la CUT de data 30-10-91 (DOGC 29-01-92).

Art. 455 Sector: C.3a BARRANC DELS CAPELLANS

Superfície: 73.143 m².
Zonificació: Residencial A.

* Aquest sector està en execució.



Art. 456 Sector: C.3b BARRANC DELS CAPELLANS

Superfície: 48.572 m².
Zonificació: Residencial A.
Condicions:

1. Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols. L'ur amplada és de 16 metres, i la secció serà de tipus B.
No obstant, el carrer Est-Oest situat més al Nord té 12 metres d'amplada i la secció serà de tipus E o F, per preservar construccions existents i masses arbòries importants.
També és de 12 metres d'amplada i la secció serà de tipus E o F l'eix central Nord-Sud, per sobre la prolongació del carrer Argentera.
2. La localització prioritària de l'espai verd i l'equipament és la definida als plànols.

Art. 457 Sector: C.4 CTRA. DE RIUDOMS

Superfície: 107.490 m².
Zonificació: Residencial B i de Serveis amb una edificabilitat per a les dues zones de 0,6 m²/m², i amb una densitat per a la zona residencial de 40 hab./ha.
Condicions:

1. La localització de l'espai verd és l'assenyalada al plànol.
Aquest àmbit s'ha estudiat conjuntament amb els àmbits propers C-3, C-5, C-6 i C-7 per tal d'aconseguir un gran espai central " El Parc de l'Oest" que inclou lleres i canalització dels barrancs.
2. Davant la ctra. de Riudoms s'hi preveu ubicar la zona comercial o de serveis.
3. L'ordenació dibuixada té caràcter indicatiu.

Art. 458 Sector: C.5 BARRANC DE LA MINA

Superfície: 197.531 m².
Zonificació: Residencial B amb una edificabilitat de 0,60 m²/m² i una densitat de 40 hab./ha.
Condicions:

1. La localització de l'espai verd és l'assenyalada als plànols.
Aquest àmbit s'ha estudiat conjuntament amb els àmbits propers: C-3, C-4, C-6 i C-7 per tal d'aconseguir un gran espai central "El Parc de l'Oest", que inclou lleres i canalització dels barrancs.
2. El Pla parcial ha de preservar els recintes considerats "Entorn Protegit", especialment la vegetació.
El sostre que generin s'encabirà en les parcel·les més pròximes, podent deixar un romanent per les obres d'ampliació o substitució de l'edificació aïllada existent. La normativa per aquestes edificacions serà la regulada per l'article 384.
Els àmbits de VERD PRIVAT es precisaran en el Pla parcial i són els anomenats: Vil·la Maria, Mas Vallverdú, Mas Parsifal i Mas Rué.

Art. 459 Sector: C.6 CAMÍ ROQUÍS

Superfície: 58.827 m².

Zonificació: Desenvolupament industrial, la finca situada a llevant de l'àmbit pot destinar-se a residencial tipus B.

Condicions:

1. La localització de l'espai verd és l'assenyalada al plànol.

Aquest àmbit s'ha estudiat conjuntament amb els àmbits propers C-3, C-4, C-5 i C-7 per tal d'aconseguir un gran espai central " El Parc de l'Oest".

Art. 460 Sector: C.7 GRANJA GIL

Superfície: 63.123 m².

Zonificació: Residencial B amb una edificabilitat de 0,6 m²/m² i una densitat de 50 hab/ha.

Condicions:

1. Dels vials dibuixats al plànol en són obligatoris els que tenen continuïtat fora de l'àmbit.

2. La localització de l'espai verd i l'equipament és l'assenyalat al plànol. Aquest àmbit s'ha estudiat conjuntament amb els àmbits propers C-3, C-4 i C-5 per tal d'aconseguir un gran espai central El Parc de l'Oest.

La cessió per l'equipament serà com a mínim del 9%.

**Art. 461 Sector: C.8 LA COMARCAL
(modif. 1.4/21.09.2000)**

Superfície: 271.820 m².

Zonificació: Industrial.

Condicció:

1. El sòl situat entre el barranc del Roquís i la Variant de la N-420 de superfície 68.217 m² es destinarà a cessió, el 80% a verd i el 20% a equipament.



D. ACTUACIÓ INDUSTRIAL CARRETERA D'ALCOLEA

Art. 462 Sector: D.1 BARRANC DEL ROQUÍS

Superfície: 126.759 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:

1. Els vials d'aquest sector són la prolongació estricta dels ja executats dins els sectors adjacents, fins a enllaçar-los amb el passeig Nord i la variant Sud.

Art. 463 Sector: D.2 GRANJA ROIG

Superfície: 51.815 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

* Aquest Sector té el Pla parcial aprovat definitivament per la C.U.T. el 06-10-93 (DOGC 23-12-94) i està en fase d'execució.

Art. 464 Sector: D.3a AIQSA (modif. 5.2/15.03.2001)

Superfície: 46.745 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:

1. Donat que aquest àmbit prové d'un únic sector que incloïa el D.3a i el D.3b les cessions es plantegen globalment i per tant en aquest li correspon cedir com equipament una superfície de 5.856 m² i com a verd una superfície de 1.904 m².
2. La ubicació de les cessions la determinarà el pla parcial.

Art. 465 Sector: D.3b AIQSA

Superfície: 39.282 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

* Aquest sector té el Pla parcial aprovat per acord de la CUT en data 02-10-96 (DOGC 22-11-96) i està en fase d'execució.

Art. 466 Sector: D.4 MAS DE BATLLE

Superfície: 120.720 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:

1. Els vials obligatoris són els indicats als plànols.
2. La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea serà de 10 m.



Art. 467 Sector: D.5a PROLONGACIÓ C/. JOAN FUSTER

Superfície: 49.297 m².

Zonificació: Desenvolupament industrial.

Condicions:

1. Els vials seran els indicats als plànols.

El vial nord-sud, prolongació del carrer Joan Fuster serà de 20 m d'amplada i la prolongació del carrer Joan Oliver de 16 m.

El vial paral·lel al tren serà de 15 m d'amplada i s'iniciarà a 12 m de l'eix de la via del tren.

2. La resta de cessions es disposaran lliurement.

3. La separació mínima de l'edificació a la ctra. d'Alcolea, quan no hagi calçada lateral, serà de 10 m.

Art. 468 Sector: D.6 BARRANC DE LA BARRAQUETA

Superfície: 125.086 m².

Zonificació: Desenvolupament industrial.

Condicions:

1. Es cedirà la franja de protecció pròxima al barranc de superfície 25.204 m².

2. La separació mínima de l'edificació a l'alineació a la ctra. d'Alcolea serà de 10 m.



E. ACTUACIÓ RESIDENCIAL AV. MARIÀ FORTUNY

Art. 469 Sector: E.2 CAMÍ DE VALLS (modif./08.06.2004)

Superfície: 50.155 m².
Zonificació: Residencial B.
Condicions:

1. Els vials obligatoris i les seves amplades són els indicats als plànols per tal de donar prioritat a la connexió entre el Camí de Valls i la carretera de Montblanc.
2. Les cessions d'espais lliures i equipament seran les indicades als plànols, contemplant-se el percentatge mínim del deu per cent per a espais lliures i la resta per a equipaments públics.
3. Atenent les especials circumstàncies del lloc, el front de l'avinguda Marià Fortuny es construirà amb edificis plurifamiliars i comercials.
S'admeten passos de vianants que creuen per sota l'edificació a nivell de planta baixa.
4. La intensitat de l'edificació d'aquest front serà com a màxim de 2.30 m²/m² i com a mínim d'1 m²/m².
5. L'edificació plurifamiliar i comercial amb façana a l'av. Marià Fortuny i al Camí de Valls tindrà una alçada màxima de 22,00 m. Corresponent a Planta Baixa més 6 plantes pis.
6. Es prohibeix la tipologia de CASES EN RENGLERA

Art. 470 Sector: E.3 PARTIDA VILA

Superfície: 116.612 m².
Zonificació: Residencial A.
Edificabilitat bruta màxima: 1 m²/m².
Densitat: 65 hab./ha.
Edificabilitat bruta màxima per a ús comercial: 0,5 m²/m².
Condicions:

1. L'avinguda Marià Fortuny s'ampliarà fins a 36 m, essent el seu traçat aquell que s'indica als plànols.



F. ACTUACIÓ CARRETERA DE VINYOLS / MISERICÒRDIA

Art. 471 Sector: F.1 MAS ANGLÈS

Superfície: 31.373 m².
Zonificació: Residencial B.
Condicions:

1. El passeig central, prolongació del passeig dels Plàtans, enllaçarà amb el Camí dels Morts, preservant el mas existent i l'arbrat que l'envolta.
2. Des del passeig d'Oliver, s'obrirà un tram de carrer que enllaci amb el passeig central i l'àrea verda al voltant del mas.
3. Les cessions de verd es concretaran obligatòriament al voltant del mas Anglès, conformant un espai regular.
4. Atenent l'escassa dimensió de les cessions d'equipament, aquestes es localitzaran en el mateix edifici del mas, i sobre el sòl que envolta, formant una unitat amb les del verd.

Art. 472 Sector: F.2 CAMÍ DELS MORTS

Superfície: 121.213 m².
Zonificació: Residencial B.
Condicions:

1. Excepcionalment, atenent la necessitat de lligar els edificis existents sobre el passeig dels Països Catalans, l'àrea compresa entre aquest, el Camí Vell de Riudoms i la prolongació del passeig d'Oliver es qualifica de residencial A.

G. ACTUACIÓ CARRETERA SALOU

Art. 473 **Sector: G.1 MAS IGLESIAS**
(modif. del Pla general del 89 / 2.11.1999)

Superfície: 153.370 m².

Zonificació: Residencial A.

* Aquest sector té el planejament parcial aprovat per la CUT en data 08-06-94 (DOGC 24-04-95) i els polígons estan en fase d'execució.

Art. 474 **Sector: G.2 GRANJA MASSÓ**

Superfície: 24.776 m².

Zonificació: Residencial B.

Condicions:

1. Els vials obligatoris són els assenyalats als plànols.
2. Les cessions de verd de localització obligatòria són les assenyalades als plànols.

* Aquest sector té executat el subsector 1.

Art. 475 **Sector: G.6 URBANITZACIÓ MERCADER**

Superfície: 54.682 m².

Zonificació: Residencial B.

Condicions:

1. Els vials obligatoris són els dibuixats al plànol.

Art. 476 **Sector: G.8 MAS CASES**

Superfície: 12.495 m².

Zonificació: Residencial D.

* Aquest sector té aprovat el Pla parcial del subsector B aprovat definitivament per acord de la CUT de data 20-03-96 (DOGC 12-06-96).

Art. 477 **Sector: G.12 PÒRPORES-NORD**
(modif.9.2 / 15.04.02)

Superfície: 128.344 m².

Zonificació: Residencial C.

Condicions:

1. Es donarà continuïtat a la xarxa viària.
2. Les cessions de verd i d'equipament s'ubicaran limitant amb el barri Montserrat.
3. *L'illa situada al sud est de la nova traça del Pintor Fuster es destinarà a cessió de verd i equipament públics.*

**Art. 478 Sector: G.13 MAS BERTRAN
(modif. 05.11.2004)**

Superfície: 183.827 m².
Zonificació: Residencial C.
Condicions:

1. La xarxa viària bàsica és la dibuixada als plànols.
La construcció de qualsevol edifici o estructura (pals, antenes, etc) dins d'aquest àmbit requerirà resolució favorable de la Direcció General d'Aviació Civil, segons els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds aeronàutiques.

Art. 479 Sector: G.14 CAMÍ DE LA PLANA

Superfície: 195.360 m².
Zonificació: Residencial C i Serveis.
Condicions:

1. L'ús residencial es limitarà a la franja envoltant estricta del sòl urbà actual, deixant la resta del sector per a l'ús de serveis.
2. Els vials obligatoris són els que tenen continuïtat fora de l'àmbit.

Art. 480 Sector: G.15 CAPELLA - PÒRPORES

Superfície: 141.571 m².
Zonificació: Residencial C.
Condicions:

1. Es prolongarà el vial amb secció de rambla dibuixat al sector G.13 MAS BERTRAN.

H. ACTUACIÓ CARRETERES: CAMBRILS, BELLISENS I TARRAGONA

Art. 481 Sector: H.4 MONTEROLS

Superfície: 101.979 m².
Zonificació: Residencial D.

* Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament per la CUT el 25-4-90 (DOGC 12-9-90) i està en execució.

Art. 482 Sector: H.5 MOLINS DE VENT (modif. CIMALSA/15.07.2003)

Superfície: 402.169 m².
Zonificació: Desenvolupament logístic i de serveis amb una edificabilitat de 0.60 m²/m² i amb el tipus d'edificació aïllada o volumetria específica. Els àmbit inclou també terrenys del terme de Tarragona, la seva execució es farà amb un únic sector.

Sistema d'espais públics:

Superfície mínima per al sistema viari: la necessària.

La zona de domini públic reservada pels vials del sistema viari de circulació rodada de titularitat pública tindrà una amplada mínima de 15 m a excepció de la restitució dels camins actuals, i dels carrils d'incorporació i desincorporació al sistema viari bàsic, que podran tenir una amplada inferior.

Els vials del sistema viari de titularitat pública i ús exclusiu per a vianants tindran una amplada mínima de 5 m i podran incorporar un carril per a bicicletes

Superfície mínima per a equipaments: 5 %

Superfície mínima d'espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 10%

Vialitat:

Condicions de vialitat: Resoldre l'accessibilitat global mitjançant la construcció d'una via soterrada que travessi l'autovia de la ctra. N-420, amb una rotonda en l' extrem sud que integri tota la mobilitat rodada.

El Pla Parcial podrà establir una vialitat anomenada secundària que tindrà la característica de ser de titularitat privada però d'ús públic.

L'amplada mínima del vial estructurant de la CIM serà de 24 m i la de la vialitat secundària serà de 13 m

Aparcaments:

Superfície mínima d'aparcaments per a vehicles tipus turismes:

Una plaça d'aparcament per cada 125 m² de nau per a ús logístic.

Una plaça d'aparcament per cada 60 m² d'edifici d'ús d'oficina.

Les places d'aparcament en hotels vindran donades per la seva categoria, segons article 93.5 d'aquest Pla.

No s'estableix superfície mínima d'aparcament pels altres usos.

Usos: 1. Logístic

- 1.1. Serveis tecnològics
- 1.2. Abastament i venda al major
- 1.3. Serveis de transport

S'exclou a la zona d'ús logístics la indústria transformadora.

S'admet únicament la realització de processos d'ensamblatges, muntatges d'elements, acabats, embalatges, presentació i en general totes aquelles activitats referides a la comercialització, embalatge, transport i distribució del producte.

S'inclouen en aquest ús, el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.

2. Residencial

Habitatge unifamiliar: admès un habitatge per instal·lació quan la superfície total de sostre sigui major de 2.500 m².

3. Comercial

Comerç al detall

El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) 2001 – 2004.

4. Terciari

Oficines, establiment hotel·ler, recreatiu, restauració.

5. Usos especials

- 5.1. Deixalleries
- 5.2. Esportius singulars
- 5.3. Grans instal·lacions recreatives
- 5.4. Estacions de Servei
- 5.5. Aparcament
- 5.6. Serveis de les obres públiques

Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima permesa serà de 15 m i el número de plantes màximes serà de 4 plantes, (PB +3PP).

Parcel·lació:

El Pla Parcial es desenvoluparà mitjançant el corresponent projecte de parcel·lació i d'urbanització.

El Pla Parcial podrà establir una parcel·lació, tant per la zona d'ús logístic com per la d'ús d'oficines amb la trama de vialitat anomenada secundària .

Tant la parcel·lació com la vialitat secundària podrà ser modificada respecte a allò previst al Pla Parcial que es tramita conjuntament amb aquesta modificació de Pla General, amb la presentació del corresponent projecte de parcel·lació i el seu corresponent projecte d'urbanització.

Les parcel·les que resultin del projecte de parcel·lació que donen front a la vialitat secundària, una vegada urbanitzades tindran la consideració de solar a tots els efectes, segons defineix l'art. 29 de la Llei 2/ 2002 d'Urbanisme.

En el Pla Parcial es definirà una superfície per la parcel·la mínima en el sentit que estableix l'art. 183.1 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, no obstant es permetran parcel·lacions que corresponguin a adjudicacions de dret d'utilització exclusiva de parts de l'edificació, segons l'art.183.1, b i c, inferiors a aquesta parcel·la mínima.

Les llicències d'activitat es donaran en funció de les parcel·lacions admeses segons lo anterior.

La resta de paràmetres de l'edificació, els definirà el Pla Parcial en funció dels diferents usos i zones i els no establerts en aquest es regiran per les regulacions del present document.

Sistema d'actuació: Expropiació, iniciativa pública (CIMALSA)



Art. 483 Sector: H.6 BELLESENS AUTOPISTA

Superfície: 318.572 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.
Condicions:

1. Es prolongarà la via de ronda que passa per sobre el tren al terme de Vilaseca.
2. Atès que limita amb el pla parcial VI-4 L'Alba de Vilaseca es respectarà l'ample de vial i l'alineació de l'edificació en els carrers que tinguin continuïtat d'un terme a l'altre.

Art. 484 Sector: H.7 BELLESENS ACTUAL N.340

Superfície: 248.952 m².
Zonificació: Desenvolupament industrial.

Art. 485 Sector: H.8 CASTELLET

Superfície: 149.242 m².
Zonificació: Gran indústria.

**Art. 486 Sector: H.9 AIGÜESVERDS 2
(modif. 1.2/21.09.2000)**

Superfície: 418.418 m².
Zonificació: Residencial C i D.
Densitat: 11 hab/ha.
Condicions:

1. L'alçada màxima de les edificacions serà de 3 plantes.

Art. 487 Sector: H.11 BELLESENS OEST

Superfície: 517.276 m².
Zonificació: DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS.
Edificabilitat bruta de tot l'àmbit serà de 0,70 m²/m².
Condicions:

1. Les cessions de verd i equipament se situaran en la franja que limita amb la Universitat. Pel que fa als usos del sòl, l'àmbit situat al nord-oest del vial prolongació del carrer Flix es destinarà a serveis i l'àmbit que resta al sud-est del vial es destinarà a industrial.

Art. 488 Sector: H.12 MAS SUNYER

Superfície: 721.550,91 m²
Zonificació: CENTRE DIRECCIONAL I DE SERVEIS.
Usos admesos segons e llistat de l'art. 72 del Pla general són:

1. Ús hotel·ler.
2. Ús de bars, restaurants i similars.
3. Ús comercial.
4. Ús d'oficina.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme a Tarragona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme a Tarragona

5. Ús sanitari-assistencial
6. Ús educatiu.
7. Ús cultural.
8. Ús religiós.
9. Ús de lleure.
10. Ús esportiu.
11. Ús administratiu.
12. Proveïment.
13. Serveis funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet excepcionalment, com a ús complementari, no principal, sempre i quan es tracti d'activitats sotmeses al regim de comunicació de la Llei 3/98 de 27 de febrer.

Pel que fa a l'ús comercial s'incorpora la prescripció feta de la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya que diu el següent:

"El creixement de l'oferta comercial a l'àmbit del Pla parcial en format de mitjà i gran establiment, incloses les descripcions previstes, estarà subjecte a allò que determina el PTSEC, 2001-2004 (Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials, 2001-2004)".

També s'admeten les benzineres.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,70 m²s/m²s

L'alçada màxima per serveis és de 15 m sempre hi quan s'adeqüi al preceptiu informe d'aviació civil.

El Pla parcial que desenvolupi aquest sector H.12 ha de:

- 1- Donar compliment a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 14 d'octubre de 2004 i per tant haurà de definir la procedència i dotació de l'abastament d'aigua i el seu estat concessional, així com s'haurà de demostrar la suficiència de l'EDAR.
- 2- Els terrenys de domini públic de l'Estat quedaran exclosos de l'àmbit.
- 3- La nova traça de la línia d'alta tensió serà determinant únicament dins de l'àmbit del terme municipal de Reus i, pel que fa a la resta, serà l'ens gestor de la infraestructura qui la determini en el corresponent projecte d'execució.
- 4- El sector haurà de garantir la reserva de sòl necessària perquè en el seu moment és pugui executar l'accés d'enllaç amb l'autopista. Així mateix, el desenvolupament del sector haurà de garantir una mobilitat sostenible del trànsit que generi i, a tal efecte, el Pla parcial urbanístic haurà de comptar amb un estudi de mobilitat.
- 5- El sector estudiarà preferentment la possibilitat d'executar l'enllaç amb el sector H.6 per sota de l'autovia de Bellisens.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme a Tarragona

**TÍTOL SETÈ:
SÒL NO URBANITZABLE**

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 489 Definició i finalitat

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla general com a àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics.
2. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:
 - a) Protegir la terra o sòl agrari, recurs limitat i no reproduïble, sense el qual és impossible qualsevol producció agrícola. Protecció que ha d'incloure tant la limitació dels desenvolupaments urbans, com tots els factors que intervenen en llur constitució i particularment els corrents d'aigua superficial o subterrània i les infraestructures de vials, de subministrament d'energia i d'evacuació de residus que permeten el bon funcionament dels teixits agrícoles.
 - b) Protegir i potenciar la unitat de producció en què, tradicionalment, s'ha basat l'explotació agrària.
 - c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
 - d) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
 - e) Limitar la localització de les activitats relacionades amb el lleure i la segona residència als llocs i condicions que les facin compatibles amb l'explotació agrícola i ramadera, o la conservació de les característiques del territori natural.
 - f) Establir els criteris sobre les característiques i la localització adient de les instal·lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

Art. 490 Desenvolupament del Pla.

Les determinacions del Pla general en sòl no urbanitzable poden ser aplicades immediatament mitjançant la concessió de Llicències, i també desenvolupades pels plans especials.

El Pla determina els casos i les àrees on és preceptiu l'elaboració d'un Pla especial previ a la concessió de les llicències que es regulen a través d'aquesta normativa.

Art. 491 Llicències

En aquest capítol de la normativa es fixen les condicions tècniques dels projectes necessaris per a la concessió de llicències sobre les matèries següents:

Edificació, construcció, reconstrucció o ampliació d'edificis.

Parcel·lació o subdivisió de finques agrícoles i forestals.

Urbanització o modificació de camins i carreteres.

Moviment de terres.

Condicions que completen l'establert a la legislació i a la normativa general sobre la matèria.

Art. 492 Llicències d'edificació

En general, les obres de nova edificació o de modificació dels edificis existents s'ajustaran a les condicions dels articles 35 al 48, i posaran una atenció especial a les condicions d'inserció de l'edifici al paisatge. Per aquest motiu, els projectes d'obres es redactaran posant una atenció detallada en la representació de l'impacte d'aquestes a l'entorn immediat i al medi ambient en general.

A més dels plànols de l'edifici, el projecte tècnic estarà integrat per:

- Memòria descriptiva de les obres previstes.
- Plànol d'emplaçament 1/500, amb la indicació de la situació de l'edifici en la parcel·la, la xarxa de camins i les masses de vegetació dels voltants.
- Plànol topogràfic 1/200, amb la indicació de la situació de l'edifici en el relleu, les construccions confrontants i els murs o talussos, etc. Així com amb l'expressió de la xarxa de subministrament d'aigua i energia, i el sistema d'evacuació d'aigües negres.

Per avaluar l'impacte de l'edifici en el paisatge, també es preveu la necessitat d'aportar fotografies de la finca i de les confrontants. I un fotomuntatge del projecte en el paisatge.

Art. 493 Llicències de parcel·lació

Regulades segons el que es disposa a l'article 38.

En tot cas compliran la parcel·la mínima que s'assigna per a cada una de les zones.

Art. 494 Llicència de modificació de camins.

Essent la finalitat del Pla la conservació de les característiques actuals del paisatge, les obres de modificació del traçat de les carreteres i camins que transcorren pel sòl no urbanitzable, canvis de secció i variacions de traçat, hauran de minimitzar la seva incidència en la malla agrícola, i els terrabuits i terraplens necessaris.

El projecte tècnic desenvolupa les condicions previstes a l'article 39, i estarà integrat per:

- Memòria descriptiva de les obres previstes.
- Plànol de situació 1/2.000, referit a la xarxa general de camins.
- Plànol topogràfic 1/500, amb corbes de nivell d'equidistància 0'5 m i sobretot, amb l'assenyalament detallat de l'arbrat, dels desnivells i dels murs existents en el territori, diferenciant l'actual i el que es modifica.
- Seccions longitudinals i transversals, amb expressió clara de l'impacte en la topografia.

Art. 495 Llicència de moviment de terres

En la perspectiva de la minimització de l'impacte, les obres de moviment de terres, només s'autoritzaran si estan justificades per necessitats col·lectives, o per al millorament de la productivitat agrària, i es garanteix l'estabilitat posterior dels terrenys i cursos d'aigua.

El corresponent projecte tècnic estarà compost de:

- Memòria descriptiva de les obres previstes.
- Plànol de situació general 1/2.000.
- Plànol 1/500 amb indicació dels camins, arbrat i desnivells, diferenciant l'existent i el que es modifica.
- Seccions 1/200, actuals i previstes, amb expressió clara de l'impacte en la topografia.

Art. 496 Plans especials

Quan sigui necessari un major detall, l'estudi previ del paisatge i el medi ambient, o la modificació de la configuració dels elements del territori definits a l'article 498 i següents, les determinacions del Pla també podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials, que contemplin els objectius següents:

- a) El foment dels conreus i dels espais forestals.
- b) La millora del medi ambient i els béns naturals.
- c) La protecció del paisatge i dels béns culturals.
- d) La millora de l'habitatge, les construccions i dels vials rurals.
- e) La integració i adequació de les parcel·les i dels edificis industrials i residencials existents.
- f) La protecció de barrancs i rieres.

En la zona 3 " Àrees de parcel·lacions preexistents", serà preceptiva l'elaboració prèvia d'un Pla especial per a la modificació de la franja de protecció de rieres i barrancs assenyalada als plànols d'ordenació, i per a la reordenació dels terrenys i el canvi de les masses de vegetació i fileres perimetrals.

Art. 497 Plans especials de millora

En el cas particular de les àrees que han estat sotmeses a processos de segregació previs a l'aprovació del Pla, Zona 3. "Àrea de parcel·lacions preexistents", es preveu la redacció de plans especials de millora d'iniciativa municipal i en col·laboració amb els propietaris afectats, que tenen els objectius següents:

1. Definició de la xarxa de camins de pas i accés, per tal d'assegurar l'accessibilitat global i millorar la inserció del conjunt en el paisatge, amb especificació de la seva titularitat i ús.
2. Adequació dels límits als accidents topogràfics i naturals del territori, i dels desnivells en general.
3. Desenvolupament de les condicions de protecció de la vegetació existent, referides particularment als elements vegetals característics del paisatge: masses i fileres de vegetació.
4. Adaptació de les condicions d'edificació a l'estructura del conjunt.

En general, s'admetran els volums construïts amb llicència i en qualsevol cas, un cos auxiliar de superfície inferior a 4 x 3 m per a cobert d'eines.

5. A través d'aquests instruments només es permetran ajustos dels límits de les finques existents, i en cap cas segregacions de parcel·les de superfície inferior a la finca mínima prevista a la zona.

CAPÍTOL SEGON. L'ESTRUCTURA DEL TERRITORI

Art. 498 Elements del territori

Per aconseguir un control precís de les construccions i obres de transformació dels usos i de les activitats en sòl no urbanitzable, i assegurar llur compatibilitat amb l'estructura morfològica i el paisatge de les diverses àrees, es grafia la situació actual de diversos elements en els plànols d'ordenació.

A través del grafiat concret dels elements, es poden precisar molt més les condicions i paràmetres que condicionen les obres futures.

Concretament es grafien els elements següents:

- Sistemes generals: ferrocarrils, autopistes, carreteres actuals i línies de protecció de traçats viaris futurs i línies d'alta tensió.
- Camins.
- Recorreguts de paisatge.
- Barrancs i rieres.
- Fileres d'arbres i marges. El grafiat total dels quals no s'inclou en els plànols d'ordenació i es precisarà posteriorment a través d'un Pla especial de protecció.
- Edificis i conjunts d'interès històricoartístic.
- Equipaments i indústries existents.

Art. 499 Sistemes generals, carreteres, autopistes i ferrocarrils

El Pla grafia el traçat actual de les carreteres, variants, autopistes i línies de ferrocarril actuals o programades per als anys propers, per a les quals assenyala les corresponents franges de protecció.

D'acord amb la legislació actual i les condicions generals sobre els sistemes, s'assenyala una franja de protecció de 25 metres per a les carreteres locals, de 50 metres per a les variants de carreteres comarcals, autopistes, autovies, carreteres generals, i de 100 metres per a les variants de la xarxa estatal.

Pel que fa al ferrocarril la franja de protecció és de 20 m per al traçat existent i per a la futura traça del tren de velocitat alta 50 m mesurats tal com especifica l'art. 116 i art. 117.

Aquestes franges de protecció es poden ampliar i adaptar a través de plans especials, o en concretar i modificar els projectes de traçat.

Art. 500 Àmbits de protecció de traçats viaris futurs

El Pla també assenyala línies directrius de possibles traçats viaris futurs, les quals s'han d'entendre només com a àmbits de protecció referits a construcció d'edificis.

En una franja de 25 metres situada a ambdós costats de l'eix grafiat en els plànols, no es permetran els edificis de nova planta de qualsevol ús.

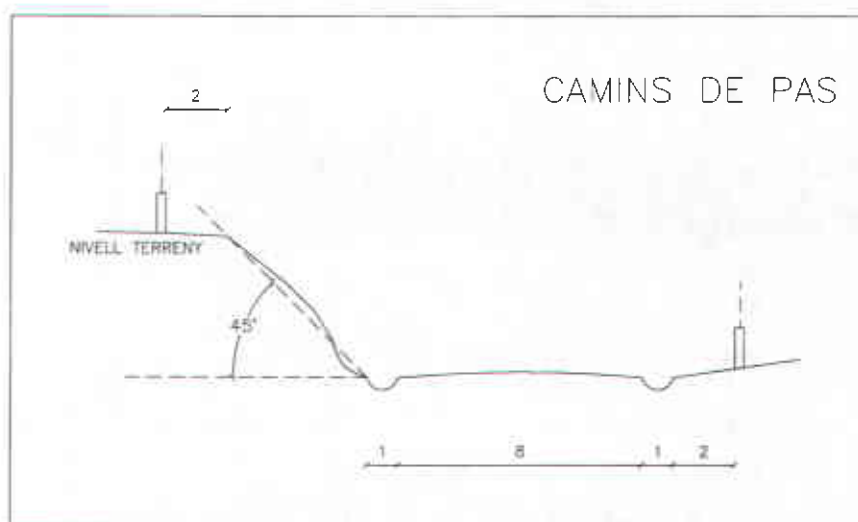
En canvi, es permetrà l'explotació agrària i les plantacions de qualsevol tipus.

Art. 501 Camins rurals

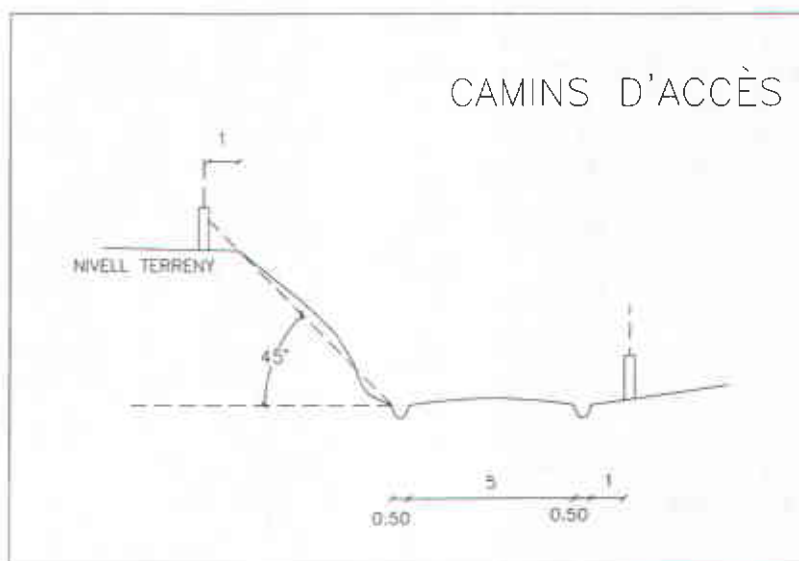
La xarxa viària rural té com a principal funció la vertebració del territori rural i la seva comunicació amb el sòl urbanitzat.

A efectes de l'actuació urbanística i del que s'ha assenyalat a l'article 498 es distingeixen 2 categories de camins:

Els camins de pas són vies rurals importants que comuniquen municipis o indrets singulars. Tindran una amplada de 8 m i cunetes d' 1 m. Amb la secció i les proteccions assenyalades al croquis següent.



Els camins accés són vies rurals d'accés a les finques. Tindran una amplada de 5 m, amb cunetes de 0'5 m. Amb la secció i les proteccions assenyalades al croquis següent.



Els camins interiors o particulars no tenen regulació específica en aquesta normativa.

No es podran obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, o qualsevol altre tipus de vials, si no està previst expressament en aquest Pla general, en els plans especials que poden desenvolupar-lo, o en els plans o programes de l'Administració de l'Agricultura. A tal efecte els plànols d'ordenació serveixen d'inventari i de base de la regulació urbanística.

Tampoc no podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal, regulada segons el que es preveu al punt 1 d'aquest mateix article.

Es prohibeix la col·locació de pals elèctrics, telefònics, etc. en l'espai del camí, aquestes instal·lacions es col·locaran entre la cuneta i la tanca.

Les tanques se situaran segons el que es disposa a l'article 512.

En els plànols d'ordenació a escala 1/5.000 s'indica el tipus i el traçat dels camins de pas i camins d'accés.

Art. 502 Recorreguts de paisatge

Són camins de pas o d'accés integrats en espais radials, de paisatge caracteritzat, que vinculen el nucli urbà i el territori.

Aquests recorreguts sovint tenen l'origen en parcs urbans interiors i generalment, també coincideixen amb àrees d'estructura agrària amb qualitats de paisatge (grafiades com a: Zona 2 Àrea de protecció de paisatge).

A l'entorn dels recorreguts es deixarà una franja de protecció no edificable de 40 m (a 20 m de l'eix).

En els plànols d'ordenació a escala 1/5.000 s'indiquen els recorreguts de paisatge.

Art. 503 Barrancs i rieres

Els barrancs es consideren protegits en tota la seva extensió, i s'hi prohibeixen totes les obres de construcció i moviment de terres que no estiguin motivades pel sanejament i protecció del curs fluvial, o el traçat d'infraestructures de sanejament.

Per aquest motiu, en els plànols d'ordenació a escala 1/5.000, on els barrancs i rieres s'assenyalen detalladament amb tota la seva extensió i irregularitats de traçat, s'hi afegeix, a més a més, una franja de protecció que inclou tot el seu àmbit, marges, vegetació perimetral, etc., en la qual es prohibeixen les obres de construcció i tancament.

Com a criteri general es prohibeixen les obres d'edificació i de tancament en l'espai de la franja de protecció, amb un mínim de 15 metres, mesurada des del marge del barranc o de la vegetació perimetral.

A través d'un Pla especial es poden modificar les franges de protecció grafiades en els plànols, adaptant-les a les condicions concretes de cada tram: marges, vegetació, forma dels camps o el relleu en general.

Art. 504 Masses de vegetació i fileres d'arbres

Les masses de vegetació que envolten molts dels masos i edificis rurals, i les fileres d'arbres que se situen al costat dels camins i en els límits dels camps són elements importants en el paisatge rural del Baix Camp, i per tant, es consideren elements per protegir i inventariar en la cartografia d'ordenació del Pla general.

En les obres d'edificació, d'ampliació i traçat de camins, i en la remodelació de terrenys agrícoles, permeses i regulades pel Pla, sempre es farà referència a l'impacte en els dos tipus de vegetació esmentats, i quan sigui necessari, es detallaran les mesures de trasllat, remodelació o regeneració de la vegetació afectada.

Atesa la dificultat d'introduir i inventariar les espècies vegetals protegibles en la cartografia digital del Pla, es preveu l'elaboració posterior d'un plànol de localització, especificant les espècies, conservació i presència en el paisatge, i d'un Pla especial que desenvolupi les condicions de protecció.

Aquest plànol es pot desglossar en dos àmbits: conques de barrancs o sectors situats entre els camins radials que convergeixen en el centre de Reus.

A l'àrea propera al nucli urbà ja s'ha realitzat aquest estudi, que s'ha inclòs al plànol d'ordenació 1/5.000.

Art. 505 Edificis i conjunts d'interès històricoartístic

En els plànols d'ordenació es dibuixen masos dispersos en el territori i edificis històricoartístics que s'han de protegir i es delimita un entorn de protecció de cadascun d'ells, als quals se'ls aplicarà les normes de la zona XI VERD PRIVAT de sòl urbà.

En la zona 2 Àrea de protecció del paisatge es prohibeixen totes les construccions que trenquin la visualització dels edificis d'aquest tipus.

CAPÍTOL TERCER. ZONIFICACIÓ

Art. 506 Definició (modif. 7.5/15.03.2001)

Es defineixen tres zones:

Zona 1. Àrea agrícola. Zona 1a Àrea agrícola amb normativa específica.

Zona 2. Àrea de protecció del paisatge.

Zona 3. Àrea de parcel·lacions preexistents.

ZONA I

Art. 507 Àrea agrícola (modif. 5.3, 7.4 i 7.5/15.03.2001)

Zona de camps agrícoles, generalment de regadiu, amb finques i camps sovint envoltats de fileres d'oliveres, amb nombrosos masos i masets dispersos.

Parcel·la mínima a efectes de nova edificació: 2 ha.

Per a equipaments d'ús sanitari-assistencial, cultural, religiós o esportiu, sempre que siguin d'interès públic o social, no s'estableix parcel·la mínima. Aquesta NO exigència de la parcel·la mínima tant sols s'aplicarà a finques que no hagin estat objecte de segregació en el termini de cinc anys comptats des de la data en que es sol·liciti qualsevol dels usos admesos.

En el cas de sòls de secà o forestal cal, donar compliment al Decret 169/83 sobre unitats mínimes de conreu (secà 4.5 ha. i forestal 25 ha.)

Usos admesos:

- Habitatge familiar aïllat: s'admet en els edificis existents amb aquest ús i en els que es puguin generar a partir de la parcel·la mínima.
- Agrícola: granges, hivernacles, sitges, etc.
- Industrial: només en els edificis industrials que disposin de les corresponents llicències.

Els usos d'equipaments no definits en el 3r paràgraf d'aquest article seran admesos en funció de la seva situació i desenvolupant activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats de la zona.

ZONA 1a Àrea agrícola amb normativa específica

En l'àrea delimitada per la carretera a El Morell, Variant est, i els termes municipals de la Selva del Camp i El Morell es podran superar els 1.000 m² construïts per la ubicació de granges, establert en general a l'article 515.2, essent les restants determinacions les de la Zona I.

ZONA 2

Art. 508 **Àrea de protecció del paisatge** *(modif. 5.3 i 7.4/15.03.2001)*

Àrea d'estructura agrària amb qualitats de paisatge vinculada total o parcialment a un camí o recorregut de paisatge.

Per preservar aquestes àrees es preveuen unes mesures de parcel·lació i edificació més restrictives que les de les altres.

En general, no es permet cap edificació nova que trenqui la continuïtat de la percepció del paisatge des del camí central de l'àmbit, o la visió, propera o llunyana, dels edificis històricoartístics.

Atesa la necessitat general de protegir el paisatge actual no es permet el fraccionament de les finques de superfície inferiors a 5 ha.

Parcel·la mínima a efectes de nova edificació: 5 ha.

Per a equipaments d'ús sanitari-assistencial, cultural, religiós o esportiu, sempre que siguin d'interès públic o social, no s'estableix parcel·la mínima. Aquesta NO exigència de la parcel·la mínima tant sols s'aplicarà a finques que no hagin estat objecte de segregació en el termini de cinc anys comptats des de la data en que es sol·liciti qualsevol dels usos admesos.

Usos admesos:

- Habitatge familiar aïllat: s'admet en els edificis existents i en els que es puguin generar a partir de la parcel·la mínima.
- Agrícola: Construccions auxiliars de l'agricultura només entorn dels edificis existents. Hivernacles quan ho permetin les condicions particulars dels recorreguts de paisatge. Es prohibeixen les granges, excepte les existents.
- Industrial: només en els edificis industrials que disposin de les corresponents llicències sense possibilitat d'ampliacions.
- *Sanitari-assistencial, cultural, religiós i esportiu.*
- Hostaleria, bar o restaurant, en la reutilització de masos existents.

Mitjançant un Pla especial es podran determinar altres usos compatibles vinculats amb les activitats agràries.

L'entorn de cadascuna d'aquestes àrees té unes característiques i unes condicions particulars diferents de les altres, que es poden resumir en les línies següents:

1. Àrea de Bellisens

Àrea que inclou una part important dels terrenys exteriors al nucli urbà, situats entre la radial de la carretera de Salou i la carretera de Tarragona. No es basa en un camí radial únic. Inclou dues àrees diferenciades: la primera, propera a la carretera de Salou, és predominantment agrícola de regadiu, servida per la Societat Agrària de Transformació d'antics regants del Molinet; la segona, situada a prop de la carretera de Tarragona, té un teixit agrícola més degradat.

Es permet la construcció d'hivernacles que ocupin una superfície inferior al 50% de la finca.



2. Àrea del camí de les Puntetes

Petita àrea limitada pel traçat del tren, l'actual ctra. de Constantí i un futur vial.

El recorregut previst s'inicia en els equipaments i verds de sòl urbà, segueix lateralment l'àrea i continua pel camí de les Puntetes.

En general, es defineix una franja de protecció del recorregut de 20 m de l'eix, però atesa la presència actual d'edificació es podrà precisar a través d'un Pla especial.



3. Àrea del camí dels Cinc Ponts

Situada entre el camí dels Cinc Ponts i la riera de l'Abeurada. Té l'origen en un sistema d'àrees verdes del nucli urbà.

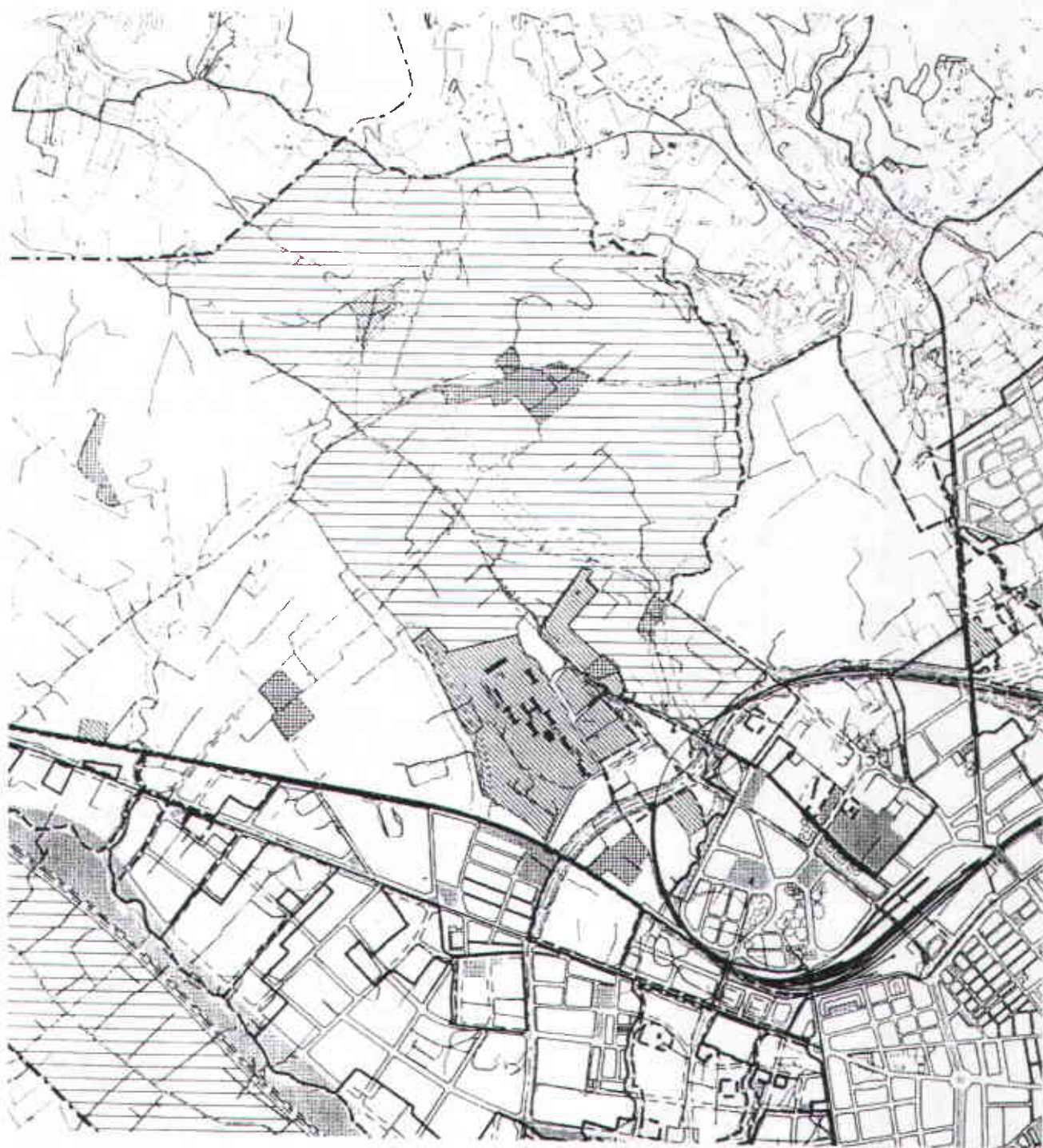
Els límits de l'àrea el formen: el camí fondo dels Cinc Ponts, el barranc del Picarany, i la riera anomenada en aquest tram Rasa de Sant Miquel, que a la vegada és camí.



4. Àrea de camí de la Boca de la Mina

Prolongació del recorregut actual del camí de la Boca de la Mina i els diversos equipaments situats a l'entorn.

Es defineix una franja de protecció del camí a 20 metres de l'eix.



5. Àrea del camí i barranc del Roquís

Prolongació del parc de l'Oest, situat entre l'àrea verda del polígon industrial, la variant i el límit del terme municipal.

Té una vocació prioritàriament agrícola.

Es defineix una franja de protecció del camí del Roquís de 20 metres de l'eix.

Es permet la construcció d'hivernacles que ocupin una superfície inferior al 50% de la finca.



6. Àrea del camí de Pedra Estela

Àrea limitada pel sud-oest per la variant de la carretera N-420, permet un recorregut que s'inicia en el Santuari de Misericòrdia i ens apropa als terrenys del golf.

Atès que el recorregut voreja una zona 3, Àrea de parcel·lacions preexistents, la franja de protecció de 20 m, de l'eix haurà de ser precisada a través d'un Pla especial.



ZONA 3

Art. 509 Àrea de parcel·lacions preexistents

Àrea amb conjunts de masos i masets inserits en el sòl agrícola, producte de parcel·lacions i actuacions urbanístiques anteriors a l'aprovació del Pla.

Per a l'autorització d'obres, que no siguin de rehabilitació i consolidació dels edificis existents sense augment de volum, és imprescindible l'aprovació prèvia d'un Pla especial de millora

Usos admesos:

Habitatge familiar aïllat: s'admet en els edificis existents.

Agrícola: granges, hivernacles, sitges, etc. Només per a cobert d'eines fins a 4 x 3 m.

Industrial: només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús.

Esportiu i de lleure.

Assistència sanitària.

Cultural.

CAPÍTOL QUART. SOBRE LA PARCEL·LACIÓ I L'EDIFICACIÓ

Art. 510 Parcel·lacions i segregacions

Queden prohibides les parcel·lacions, divisions i segregacions de terrenys que originin les situacions següents:

- a) Superfícies inferiors a les previstes en les diverses zones del Pla general i els documents urbanístics que el desenvolupen.
- b) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins d'accés, i als vials de domini públic en general, reflectits en el plànol d'ordenació corresponent o producte del desenvolupament del Pla general a través de plans especials.

És precís sol·licitar llicència de parcel·lació per a la realització de qualsevulla parcel·lació, divisió o segregació.

Art. 511 Remodelació de camps

A efectes de millorar la productivitat agrària es permet la remodelació dels límits dels camps, augmentant llur superfície i modificant els nivells actuals. En aquest cas sempre s'haurà de justificar la petició en base al canvi de les condicions de producció agrària, explotació, maquinària, solucionant el problema de l'impacte de les obres en el paisatge, i preveient mesures com, per exemple, el trasllat dels límits vegetals dels camps.

En tot cas, els aspectes tècnics de les obres de remodelació de camps s'hauran de justificar segons el que preveu l'article 495 sobre llicències de moviment de terres.

Art. 512 Tanques

1. Es prohibeixen els tancaments amb material d'obra opac d'altura superior a 1'3 m en terreny pla i a 0'5 m en terrenys de pendent superior al 20% o quan existeixin marges a més de 3 m.

En el llinard de vies de circulació ràpida i línies de ferrocarril es permeten tanques d'una altura de 2 m.

Les tanques calades s'admetran en tot cas i altura.

2. Les tanques que limitin amb camins se situaran a 2 m de la cuneta en els camins de pas i a 1 m en els altres camins.
3. Quan hi hagi desnivell entre els terrenys i el camí, la tanca se situarà a 1 m del límit superior del talús, i sempre es permetrà la formació d'un talús de 45° d'acord amb els esquemes de l'article 501.
4. En el cas dels límits a barrancs, torrents o rieres, la tanca se situarà fora de la banda de protecció dibuixada en els plànols d'ordenació, o a més de 5 m del desnivell o de la massa vegetal que els limita.

Art. 513 Edificis, definició, classificació

A efectes de la regulació detallada de les condicions d'edificació a les diverses zones del sòl no urbanitzable es diferencien els tipus i usos següents:

1. Residència familiar aïllada
2. Instal·lacions agrícoles
3. Indústries
4. Edificis d'interès històricoartístic. Assenyalats expressament als plànols d'ordenació i regulats d'acord amb allò que el Pla preveu per als elements del territori, art 505.
5. Espais i edificis d'equipament

A més a més, es fixen les condicions per a la construcció de:

- Instal·lacions d'utilitat pública.
- Instal·lacions d'obres públiques.

Art. 514 Residència familiar aïllada

1. Es preveu el manteniment dels masos, masets i edificis residencials dispersos pel territori, els quals podran ser rehabilitats sense permetre obres que impliquin un augment del volum o signifiquin un impacte negatiu en el medi i paisatge.
2. Només es permetrà la construcció de nous habitatges familiars en les condicions previstes a la zona.

En aquests supòsits la superfície de l'edifici no superarà els 250 m² construïts i els 8 m d'altura de coberta mesurada des del nivell del sòl actual (planta baixa i un pis). I es projectarà d'acord amb les condicions tècniques previstes a l'article 492 sobre llicències d'edificació, minimitzant l'impacte en el paisatge.

3. L'edifici sempre se separarà més de 15 m de les propietats veïnes, camins de pas o d'accés, llevat quan limiti amb sistemes generals, futurs vials, barrancs, rieres, recorreguts de paisatge i quan les seves determinacions estableixin un altre paràmetre.
4. L'altura màxima de coberta serà de 8 m.
5. En el cas de la reutilització d'edificis existents, abans de l'aprovació de la revisió del Pla general, es permetrà l'ampliació de la superfície construïda fins als límits esmentats, sempre que l'àmbit de l'ampliació no estigui inclòs en l'àrea d'afectació de camins, barrancs o rieres.

L'existència i la forma de l'edifici anterior s'haurà de justificar documentalment.

**Art. 515 Instal·lacions agrícoles
(modif. 7.5/15.03.2001)**

Les condicions d'edificació de les instal·lacions agrícoles-granges, magatzems i construccions d'ús agrari en general- seran:

1. La finca mínima, inclosos tots els terrenys de l'explotació, serà la que es preveu a la zona.
2. *L'ocupació màxima de la parcel·la o la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà d'un 10%, sense superar els 1.000 m² en el cas de granges (excepte en la Zona 1a), ni 300 m² a la resta d'instal·lacions agrícoles.*

En el cas de la zona 2 Àrea de protecció del paisatge no es permetrà la instal·lació de construccions agràries de superfície superior als 300 m². El voltant de l'edificació s'arborarà amb espècies de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a la façana, els paraments de l'edificació s'arrebossaran, sense admetre l'obra de fàbrica de totxana vista.

3. L'ocupació màxima en el cas d'hivernacles serà del 50%.

En el cas de la zona 2 Àrea de protecció del paisatge només es permetrà la construcció d'hivernacles que ocupin un màxim del 50% de la finca, quan ho determinin les condicions particulars detallades a l'article 508.

4. La situació de l'edificació a la parcel·la afectarà el mínim possible els marges existents, no tallarà cap camí, ni afectarà masses i fileres d'arbres existents.

El terrabut i terraplè màxim serà de 4 m i tindrà una forma que s'adaptarà a la dels marges existents.

5. L'altura màxima serà de 6 m.
6. Totes les edificacions vinculades a les explotacions agropecuàries s'hauran d'instal·lar, preferentment, sobre sòls d'escàs valor agrícola. L'exterior s'arborarà amb espècies de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a la façana, i els paràmetres de l'edificació s'arrebossaran, sense admetre l'obra de fàbrica de totxana vista.
7. Serà d'aplicació el règim específic per a instal·lacions porcines i avícoles.
8. D'ara endavant, les noves explotacions porcines i avícoles hauran d'instal·lar-se a una distància mínima de 500 metres del nucli de població, sens perjudici de les distàncies entre establiments, que disposi la legislació sanitària corresponent.
9. Les granges hauran d'estar separades uns 100 m dels sistemes generals i no menys de 25 metres de qualsevol camí, barranc i lloc de pas públic i hauran d'estar envoltades d'una tanca que les aïlli suficientment.
10. En qualsevol cas s'hauran de complir les condicions higiènicosanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació i aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions addicionals establertes per l'Administració de l'agricultura.

Art. 516 Indústries

1. Els edificis i instal·lacions industrials, construïts amb llicència municipal, amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla es respecten i no queden fora d'ordenació. Es permetrà la realització d'obres de conservació, reforma i millora.
2. Les obres d'ampliació només es permeten a les zones 1 i 3. En aquest cas, es podran realitzar ampliacions de superfície inferior al 50 % de l' autoritzada actualment.
3. Les separacions mínimes a les partions de la finca, camins de pas i d'accés, seran de 15 m menys quan limitin amb sistemes generals, futurs vials, barrancs, rieres, recorreguts de paisatge i quan les seves determinacions estableixin un altre paràmetre. Excepcionalment, quan no hi hagi cap altra possibilitat, es podran autoritzar ampliacions amb separacions de 8 metres.
4. En les naus industrials en renglera no es podrà autoritzar cap obra d'ampliació.
5. En tot cas, l'espai exterior s'arborarà amb espècies de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a la façana, i els paraments de l'edificació s'arrebossaran, sense admetre l'obra de fàbrica de totxana vista.

Art. 517 Equipaments existents (modif. 7.4/15.03.2001)

En els plànols d'ordenació a escala 1/5.000 es grafien els equipaments actualment existents en el sòl no urbanitzable. En aquests espais i edificis es permetran els nous edificis i ampliacions dels equipaments actuals amb una ocupació total màxima del 30% dels espais grafats i una altura reguladora màxima de 8 m (planta baixa i pis).

Aquestes mateixes condicions regularan les noves implantacions d'edificis d'equipament.

Art. 518 Instal·lacions i equipaments a l'aire lliure

En les zones 1 i 2 es permeten els equipaments a l'aire lliure amb una edificabilitat màxima del 5% de la parcel·la i l'estricta compliment de les condicions de parcel·la mínima, moviment de terres i conservació de les masses de vegetació, fileres d'arbres i els elements caracteritzadors del paisatge en general.

Art. 519 Instal·lacions d'utilitat pública

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social i hagin de situar-se en medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adscrits als usos permesos en sòl no urbanitzable.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
 - a) El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.
 - b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el propi municipi el que efectua l'esmentada declaració, haurà de tramitar-se de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquests sols efectes. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió al medi rural.
 - c) A la memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 520 Instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'article 127 del DL. 1/1990, de 12 de juliol, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. Tanmateix, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o 4 els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:
 - a) La densitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²st/m²s.
 - b) L'autorització provisional haurà d'ésser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran ésser concedides més de tres renovacions.
 - c) A l'expedient d'autorització cal assenyalar les mesures que assegurin la no pertorbació dels valors naturals abans esmentats.
3. L'eficàcia de les autoritzacions a què es refereix aquest article està condicionada a l'oferiment de garanties suficients en ordre a la restauració i, si és el cas, millora dels terrenys afectats en finalitzar l'ocupació.

Disposicions transitòries

1. Els edificis i instal·lacions en sòl no urbanitzable que disposin d'autorització de la CUT obtinguda amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de la revisió del Pla general, disposaran del termini d'un any per a l'obtenció de la corresponent llicència i execució de les obres.
2. *En totes les llicències d'obra nova, independentment que provenguin d'àmbits de gestió aprovats, les noves construccions hauran de complir l'article 93 de Previsió de places de garatge..*



TÍTOL PRIMER:	2
DISPOSICIONS GENERALS	2
CAPÍTOL PRIMER: NATURALESA. ÀMBIT. VIGÈNCIA	3
Art. 1 Definició.....	3
Art. 2 Marc legal.....	3
Art. 3 Contingut.....	3
Art. 4 Vigència.....	4
Art. 5 Revisió.....	4
Art. 6 Modificació.....	4
Art. 7 Programa d'actuació.....	5
Art. 8 Interpretació.....	5
Art. 9 Obligtorietat.....	5
Art. 10 Claus d'identificació.....	5
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL	6
Art. 11 Desenvolupament del Pla general.....	6
Art. 12 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	6
Art. 13 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.....	6
Art. 14 Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.....	7
Art. 15 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.....	7
Art. 16 Plans parcials.....	7
Art. 17 Plans especials.....	8
Art. 18 Estudis de Detall.....	9
Art. 19 Precisió de límits.....	9
Art. 20 Condicions cartogràfiques a complir en els Estudis de detall i projectes d'urbanització i compensació.....	9
Art. 21 Catàleg.....	11
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA GENERAL	12
Art. 22 Execució del Pla.....	12
Art. 23 Projectes d'urbanització.....	12
Art. 24 Concessions per equipaments i aparcaments.....	12
Art. 25 Execució del planejament en sòl urbà.....	12
Art. 26 Execució del planejament en sòl urbanitzable.....	13
CAPÍTOL QUART. RÈGIM DEL SÒL	14
Art. 27 Règim urbanístic.....	14
Art. 28 Classificació del sòl.....	14
Art. 29 Abast de les determinacions del Pla general.....	14
Art. 30 Sistemes.....	15
CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS	16
Art. 31 Actes subjectes a llicència municipal.....	16
Art. 32 Actes promoguts per altres administracions públiques.....	16
Art. 33 Caducitat.....	16
Art. 34 Pròrrogues.....	17
Art. 35 Contingut de les llicències.....	17
Art. 36 Regles comunes a les sol·licituds de llicències.....	17
Art. 37 Llicència d'activitats que generin moviments de trànsit.....	18
Art. 38 Llicència de parcel·lació.....	18
Art. 39 Projectes d'urbanització.....	19
Art. 40 Llicència d'obres de nova construcció.....	19



Art. 41	Llicència de modificacions d'ús	22
Art. 42	Edificació i urbanització	22
Art. 43	Llicència d'ocupació.....	22
Art. 44	Obres i instal·lacions qualificades fora d'ordenació	23
Art. 45	<i>Obres de rehabilitació</i>	23
Art. 46	<i>Edificis disconformes</i>	24
Art. 47	Usos disconformes.....	24
Art. 48	Certificats sobre aprofitament urbanístic.....	25
TÍTOL SEGON		26
DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ		26
CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES		27
Art. 49	Paràmetres d'ordenació	27
Art. 50	Tipus d'ordenació de l'edificació.....	27
Art. 51	Planta baixa.....	28
Art. 52	<i>Planta soterrani</i>	29
Art. 53	Alçada de les plantes pis.....	29
Art. 54	Elements centrals de les instal·lacions.....	30
Art. 55	Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents	30
Art. 56	Instal·lacions d'antenes	31
Art. 57	Cossos sortints	31
Art. 58	Vol màxim dels cossos sortints	32
Art. 59	Elements sortints	34
Art. 60	Consideracions dels rètols	34
Art. 61	Característiques generals dels rètols	35
Art. 62	Rètols en planta baixa.....	35
Art. 63	Rètols en plantes pis.....	36
Art. 64	Rètols sobre terrats i cobertes	36
Art. 65	Ventilació i il·luminació	36
Art. 66	Obres d'ampliació	37
Art. 67	Celoberts	37
Art. 68	Patis de ventilació.....	38
Art. 68a	<i>Patis i ascensors en projectes de rehabilitació d'edificis</i>	39
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ D'USOS		40
Art. 69	Generalitats	40
Art. 70	Conceptes	40
Art. 71	Desenvolupament de la regulació d'usos.....	40
Art. 72	<i>Classes d'usos</i>	41
Art. 73	Usos provisionals	43
CAPÍTOL TERCER. LIMITACIONS DE L'ÚS EN FUNCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA, SOROLLS, OLORS I RISC D'INCENDI		44
Art. 74	Contaminació atmosfèrica, fums i pols.....	44
Art. 75	Soroll. Definició de conceptes i mesures	44
Art. 76	Olors	46
Art. 77	Risc d'incendi.....	46
Art. 78	Activitats en edificis amb altres usos Claus I, II, III, IV i VI.....	46
Art. 79	Activitats industrials Claus VII, VIIa, VIII, VIIla, IX i IXa	47
Art. 80	Limitacions de les instal·lacions en edificis d'habitatges.....	49
Art. 81	Locals d'espectacle i establiments públics en edificis d'habitatges	49
Art. 82	Altres activitats compatibles amb l'habitatge.....	50
Art. 83	Projecte acústic	50
CAPÍTOL QUART. ÚS INDUSTRIAL		51
Art. 84	Característiques dels edificis industrials	51
Art. 85	Qualificació d'activitats	51
Art. 86	Condicions de funcionament.....	52

CAPÍTOL CINQUÈ. ÚS COMERCIAL.....	54
Art. 87 Tipologies de Comerç.....	54
Art. 88 Superfície mínima d'establiments i magatzems.....	54
Art. 89 Superfície neta de venda als efectes de la Llei d'Equipaments Comercials.....	55
Art. 90 Condicions mínimes per als establiments de venda de pa calent polivalentes.....	55
CAPÍTOL SISÈ. ÚS D'APARCAMENT.....	57
Art. 91 Definició.....	57
Art. 92 Reserva d'espais per a aparcament i condicions.....	57
Art. 93 Previsió de garatge en els edificis.....	58
Art. 94 Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.....	60
Art. 95 Previsió de places d'aparcament en solars grans del centre de la ciutat.....	61
Art. 96 Condicions dels garatges d'ús públic.....	61
Art. 97 Condicions de les places de garatge.....	61
Art. 98 Característiques de la construcció.....	62
Art. 99 Prohibicions.....	64
Art. 100 Supòsit especial.....	64
Art. 101 Aparcament públic de vehicles.....	64
Art. 102 Normes de la xarxa contra incendis.....	65
TÍTOL TERCER.....	68
REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	68
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	69
Art. 103 Sistemes generals i sistemes locals.....	69
Art. 104 Actuació dels sistemes.....	69
Art. 105 Titularitat i afectació del sòl.....	69
CAPÍTOL SEGON. SISTEMA VIARI.....	71
Art. 106 Definició.....	71
Art. 107 Tipus de vies.....	71
Art. 108 Desenvolupament.....	72
Art. 109 Necessitat de llicència.....	73
Art. 110 Protecció del sistema viari bàsic.....	73
Art. 111 Protecció del sistema viari local.....	74
Art. 112 Ordenació de cruïlles.....	74
Art. 113 Publicitat.....	76
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA FERROVIARI (CLAU XII).....	77
Art. 114 Definició.....	77
Art. 115 Règim de limitacions.....	77
Art. 116 Limitacions per raons urbanístiques.....	77
Art. 117 Limitacions en àrees edificades.....	77
Art. 118 Condicions d'edificacions i ús.....	78
Art. 119 Condicions especials per als Plans parcials.....	79
Art. 120 Llicència municipal.....	79
CAPÍTOL QUART. SISTEMA AEROPORTUARI.....	80
Art. 121 Definició.....	80
Art. 122 Règim.....	80
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA HIDROGRÀFIC.....	82
Art. 123 Definició i règim.....	82
Art. 124 Delimitació.....	82
Art. 125 Condicions.....	83
CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS.....	84
Art. 126 Definició.....	84
Art. 127 Determinacions del Pla General.....	84

Art. 128	Computabilitat	84
Art. 129	Usos	85
Art. 130	Condicions dels parcs públics.....	85
Art. 131	Condicions dels jardins públics.....	85
CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS		86
Art. 132	Definició i règim.....	86
Art. 133	Usos	86
Art. 134	Determinacions en sòl urbà.....	86
Art. 135	Restants determinacions.....	86
Art. 136	Assignació d'usos.....	87
Art. 137	Condicions d'edificació.....	87
CAPÍTOL VUITÈ. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.....		88
Art. 138	Definició i contingut.....	88
Art. 139	Condicions d'ús i funcionals.....	88
Art. 140	Mesures de protecció.....	89
TÍTOL QUART.....		90
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....		90
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS		91
Art. 141	Definició.....	91
Art. 142	Elements de regulació.....	91
Art. 143	Condicció general sobre l'entorn urbà.....	91
Art. 144	Condicions estètiques respecte a l'entorn.....	92
Art. 145	Desenvolupament del Pla general.....	92
Art. 146	Alineacions i rasants.....	92
Art. 147	Ordenances d'edificació i ús.....	92
Art. 148	Expressió de les determinacions sobre paràmetres d'edificació.....	93
Art. 149	Modificació dels paràmetres en cas de minusvalia.....	93
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS.....		94
Art. 150	Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.....	94
Art. 151	Alineació de vial.....	94
Art. 152	Altura.....	95
Art. 153	Regles sobre determinació d'altures.....	96
Art. 154	Regles sobre mitgeres.....	96
Art. 155	Profunditat edificable.....	97
Art. 156	Espai lliure interior.....	97
Art. 157	Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada.....	98
Art. 158	Desenvolupament del volum edificable.....	98
Art. 159	Ocupació màxima de parcel·la.....	98
Art. 160	Sòl lliure d'edificació.....	99
Art. 161	Altura màxima i nombre de plantes.....	99
Art. 162	Separacions mínimes.....	100
Art. 163	Construccions auxiliars.....	100
Art. 164	Tanques.....	100
Art. 165	Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	101
Art. 166	Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació exempta.....	102
Art. 167	Ocupació màxima de parcel·la.....	102
Art. 168	Cota de referència de la planta baixa.....	103
Art. 169	Ordenació de la forma de l'edificació.....	103
Art. 170	Altura màxima i nombre de plantes.....	104
Art. 171	Separacions mínimes.....	104
CAPÍTOL TERCER. ZONA I NUCLI HISTÒRIC.....		106
Art. 172	Definició i desenvolupament.....	106

CAPÍTOL QUART. ZONA II. EIXAMPLES ANTICS	108
Art. 173 Definició.....	108
Art. 174 Objectius	108
Art. 175 Sistema d'ordenació.....	108
Art. 176 Condicions d'edificació.....	108
Art. 177 Alineació.....	108
Art. 178 Altura reguladora màxima i mínima	109
Art. 179 Fondària edificable i espai lliure interior d'illa	109
Art. 180 Condició de concentració de celoberts	109
Art. 181 Composició façana i cossos sortints.....	110
Art. 182 Pla especial de reforma interior	110
Art. 183 Condicions d'ús.....	110
CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA III. ILLES D'EIXAMPLE	111
Art. 184 Definició.....	111
Art. 185 Objectius	111
Art. 186 Sistema d'ordenació.....	111
Art. 187 Les condicions d'edificació.....	111
Art. 188 Alineació.....	112
Art. 189 Altura reguladora màxima i mínima	112
Art. 190 Fondària edificable i espai lliure interior d'illa	112
Art. 191 Cossos sortints.....	112
Art. 192 Mitgeres.....	113
Art. 193 Pla especial de reforma interior	113
Art. 194 Condicions d'ús.....	113
CAPÍTOL SISÈ. ZONA IV. CASES EN RENGLERA.....	115
Art. 195 Definició.....	115
Art. 196 Objectius	115
Art. 197 Sistema d'ordenació.....	115
Art. 198 Condicions d'edificació.....	115
Art. 199 Alineació.....	115
Art. 200 Altura reguladora màxima.....	116
Art. 201 Golfes.....	116
Art. 202 Amplada mínima	116
Art. 203 Cossos auxiliars	117
Art. 204 Separacions laterals.....	125
Art. 205 Planta soterrani	125
Art. 206 Pla especial de reforma interior	125
Art. 207 Estudis de detall.....	125
Art. 208 Condicions d'ús.....	125
CAPÍTOL SETÈ. ZONA V. CIUTAT JARDÍ	127
Art. 209 Definició i objectius	127
Art. 210 Sistema d'ordenació.....	127
Art. 211 Condicions d'edificació.....	127
Art. 212 Condicions d'ús.....	128
Art. 213 Parcel·les de superfície inferior a la mínima.....	129
Art. 214 Ordenacions específiques.....	131
CAPÍTOL VUITÈ. ZONA VI. ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT.....	133
Art. 215 Definició.....	133
Art. 216 Tipus d'ordenació.....	133
Art. 217 Condicions d'edificació.....	133
Art. 218 Condicions d'ús.....	134
Art. 219 Àmbits amb clau VI - Ordenació de volum definit.....	135
CAPÍTOL NOVÈ. ZONA VII INDUSTRIAL.....	140
Art. 220 Definició.....	140
Art. 221 Paràmetres d'edificació.....	140
Art. 222 Condicions d'ús i vials.....	141

CAPÍTOL DESÈ. Zona Vila INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA.....	142
Art. 223 Definició i condicions.....	142
CAPÍTOL ONZÈ. ZONA VIII COMERCIAL.....	143
Art. 224 Definició.....	143
Art. 225 Paràmetres de l'edificació.....	143
Art. 226 Condicions d'ús i vials.....	143
CAPÍTOL DOTZÈ. ZONA VIIIa COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA.....	144
Art. 227 Definició i condicions.....	144
CAPÍTOL TRETZÈ. ZONA IX POLÍGON INDUSTRIAL.....	145
Art. 228 Definició i objectius.....	145
Art. 229 Sistema d'ordenació.....	145
Art. 230 Condicions d'edificació i ús.....	145
CAPÍTOL CATORZÈ. ZONA IX a POLÍGON INDUSTRIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA.....	147
Art. 231 Definició.....	147
Art. 232 Ordenació i condicions d'ús.....	147
CAPÍTOL QUINZÈ. ZONA X POLÍGON INDUSTRIAL: GRAN INDÚSTRIA.....	150
Art. 233 Definició.....	150
Art. 234 Condicions d'ordenació.....	150
Art. 235 Condicions d'ús i vialitat.....	151
CAPÍTOL SETZÈ. ZONA XI VERD PRIVAT.....	152
Art. 236 Definició.....	152
Art. 237 Condicions d'ordenació.....	152
Art. 238 Condicions d'ús.....	152
TÍTOL CINQUÈ.....	153
OPERACIONS DE MODIFICACIÓ EN SÒL URBÀ.....	153
CAPÍTOL PRIMER. OPERACIONS DE MODIFICACIÓ EN SÒL URBÀ.....	154
Art. 239 Definició.....	154
Art. 240 Tipus d'operacions.....	154
CAPÍTOL SEGON. OPERACIONS DE RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ.....	155
Art. 241 Definició.....	155
Art. 242 Desenvolupament del Pla.....	155
Art. 243 Àrees de rehabilitació integrada.....	156
Art. 244 Àrea 2.1 CARRER DEL SOL I CARRER ESTEL.....	156
Art. 245 Àrea 2.2 CLOSA DE FREIXA.....	156
Art. 246 Àrea 2.3 C/ DE LES GALANES I PLAÇA CATALUNYA.....	156
CAPÍTOL TERCER. ÀREES DE TRANSFORMACIÓ.....	157
Art. 247 Definició i règim.....	157
Art. 248 Àrea 3.1 CARRERS SARDÀ I SANT MIQUEL.....	157
Art. 249 Àrea 3.2 LA HISPÀNIA.....	158
Art. 250 Àrea 3.3 PLAÇA MORLIUS.....	158
Art. 251 Àrea 3.4 COROMINA INDUSTRIAL.....	158
Art. 252 Àrea 3.6 UNIÓ COOPERATIVA.....	159
Art. 253 Àrea 3.9a ENTRE CTRA. CASTELLVELL I CAMÍ DE LA MINETA.....	159
Art. 254 Àrea 3.9b ENTRE CTRA. CASTELLVELL I CAMÍ DE LA MINETA.....	159
Art. 255 Àrea 3.10 HENS.....	159
Art. 256 Àrea 3.11 "LA SEDERA" A LA CTRA. DE TARRAGONA.....	160
Art. 257 Àrea 3.12 FUNDICIÓ PORTA.....	160

CAPÍTOL QUART. UNITATS D'ACTUACIÓ	161
Art. 258 Definició i règim.....	161
Art. 259 Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Unitats d'actuació	161
Art. 260 Classificació	161
Art. 261 Àrea 4.1 MAS DEL BLASCO	162
Art. 262 Àrea 4.2 COCHS.....	162
Art. 263 Àrea 4.3 CARRER ALT DE SANT PERE	162
Art. 264 Àrea 4.4 PASSEIG MISERICÒRDIA I SCALA DEI	162
Art. 265 Àrea 4.5 ESCOLA CÈLIA ARTIGA	162
Art. 266 Àrea 4.6 AMPLIACIÓ URBANITZACIÓ PELAYO.....	163
Art. 267 Àrea 4.7 CARRER BATISTA I ROCA.....	163
Art. 268 Àrea 4.8 ESCORIAL-PAÏSOS CATALANS (A).....	163
Art. 269 Àrea 4.9 ESCORIAL-PAÏSOS CATALANS (B).....	163
Art. 270 Àrea 4.10 FORQUES VELLES (A).....	163
Art. 271 Àrea 4.11 FORQUES VELLES (B).....	164
Art. 272 Àrea 4.12 FORQUES VELLES (C).....	164
Art. 273 Àrea 4.13 FORQUES VELLES (D).....	164
Art. 274 Àrea 4.14 FORQUES VELLES (E).....	164
Art. 275 Àrea 4.15 MAS MIARNAU.....	164
Art. 276 Àrea 4.16 ENTORN DE LA PATACADA	165
Art. 277 Àrea 4.17 CORREDOR DEL GAS.....	165
Art. 278 Àrea 4.18 PROLONGACIÓ C. PONT	165
Art. 279 Àrea 4.19 SALA REUS	165
Art. 280 Àrea 4.20 CARRER RIUDOMS	165
Art. 281 Àrea 4.21 CARRER PRADES.....	166
Art. 282 Àrea 4.22 CTRA. RIUDOMS.....	166
Art. 283 Àrea 4.23 CAMÍ VELL DE SALOU	166
Art. 284 Àrea 4.24 C/ SANT GAJETÀ (A).....	166
Art. 285 Àrea 4.25 C/ SANT GAJETÀ (B).....	166
Art. 286 Àrea 4.26 C/ SANT GAJETÀ (C).....	167
Art. 287 Àrea 4.27 CARRER MONESTIR DE RIPOLL	167
Art. 288 Àrea 4.28 C/ LA SELVA DEL CAMP	167
Art. 289 Àrea 4.29 C/ MAS AIXEMÚS	167
Art. 290 Àrea 4.30 COLÒNIES CROS (A).....	167
Art. 291 Àrea 4.31 COLÒNIES CROS (B).....	167
Art. 292 Àrea 4.32 COLÒNIES CROS (C).....	168
Art. 293 Àrea 4.33 CAMÍ DE TARRAGONA.....	168
Art. 294 Àrea 4.34 CARRER MASPUJOLS.....	168
Art. 295 Àrea 4.36 MASOS LLEVAT, SABATER	168
Art. 296 Àrea 4.37 PÀMIES CRUSSELLS	168
Art. 297 Àrea 4.38 PROLONGACIÓ AV. PERE EL CERIMONIÓS	169
Art. 298 Àrea 4.39 CTRA. SALOU.....	169
Art. 299 Àrea 4.40 CARRERS MIRÓ, STA. HELENA I JOAN MARTELL.....	169
Art. 300 Àrea 4.41 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (A).....	169
Art. 301 Àrea 4.42 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (B).....	169
Art. 302 Àrea 4.43 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (C).....	170
Art. 303 Àrea 4.44 EIXAMPLAMENT C/ VERGE MARIA (D).....	170
Art. 304 Àrea 4.45 LA FÀBRICA.....	170
Art. 305 Àrea 4.46 FERROS POCH.....	170
Art. 306 Àrea 4.47 CABRÉ - TELLA.....	171
Art. 307 Àrea 4.48 VALIRA.....	171
Art. 308 Àrea 4.49 C/ EVARIST FÀBREGAS.....	171
Art. 309 Àrea 4.50 ROBIN	171
Art. 310 Àrea 4.51 RODÉS (A).....	171
Art. 311 Àrea 4.52 RODÉS (B).....	172
Art. 312 Àrea 4.53 RODÉS (C).....	172
Art. 313 Àrea 4.54 FUSTES OLESTI.....	172
Art. 314 Àrea 4.55 PARCEL LES SIDÓS	172
Art. 315 Àrea 4.56 PAÏSOS CATALANS NUMS. 78-82	172
Art. 316 Àrea 4.58 VAPOR VELL	173
Art. 317 Àrea 4.59 AV. MEDITERRANI I C/ RIERA DE L'ESCORIAL	173
Art. 318 Àrea 4.60 C/ RAFAEL CASANOVES	173



Art. 319	Àrea 4.61 PLAÇA MARE DE DÉU DE MISERICÒRDIA.....	173
Art. 320	Àrea 4.62 CAMÍ VELL DE RIUDOMS (A).....	173
Art. 321	Àrea 4.63 CAMÍ VELL DE RIUDOMS (B).....	173
Art. 322	Àrea 4.64 CARRER MONCAYO.....	173
Art. 323	Àrea 4.65 CARRER LLOVERA.....	174
Art. 324	Àrea 4.66 CARRER MIAMI.....	174
Art. 325	Àrea 4.68 C/ BAIX DE SANT SALVADOR.....	174
Art. 326	Àrea 4.69 CARRERS MIRÓ, AMPLE I STA. HELENA.....	174
Art. 327	Àrea 4.70 ESCOLA RUBIÓ I ORS.....	174
Art. 328	Àrea 4.71 MASIA CRUSELLS.....	175
Art. 328a	Àrea 4.72 MAS IGLESIAS b.....	175
Art. 328b	Àrea 4.73 MAS IGLESIAS d.....	175
Art. 329	Àrea 4.74 FORN DEL SOTO.....	175
Art. 329a	Àrea 4.75 PLANTERS BORRÀS.....	176
Art. 329b	Àrea 4.76 CARRER SANT CELESTÍ.....	176
Art. 329c	Àrea 4.77 CAMÍ DE VALLS.....	176
Art. 330	Àrea 5.1 CTRA. VELLA DE L'ALEIXAR.....	177
Art. 331	Àrea 5.2 BESCÓS.....	177
Art. 332	Àrea 5.3 COGUL, SA.....	177
Art. 333	Àrea 5.4 DIJOC, SA.....	177
Art. 334	Àrea 5.5 ROMIKA.....	177
Art. 335	Àrea 5.6 SISTEMES INFORMÀTICS DE CONTROL.....	178
Art. 336	Àrea 5.7 MECÀNICA REUS.....	178
Art. 337	Àrea 5.8 ESCODA, SA.....	178
Art. 338	Àrea 5.9 UNIÓ FRUITS SA.....	179
Art. 339	Àrea 5.10 CRIVIC, SA I VULCANIZADO SEA.....	179
Art. 340	Àrea 5.11 MORCUSA.....	179
Art. 341	Àrea 5.12 PUIG, SA.....	179
Art. 342	Àrea 5.13 CARGILL.....	180
Art. 343	Àrea 5.14 CARRER JOAN FUSTER.....	180
Art. 344	Àrea 5.15 BUTAN REUS.....	180
Art. 345	Àrea 5.16 CTRA. DE RIUDOMS-BARRANC DELS CAPELLANS.....	180
Art. 346	Àrea 5.17 CARRER PRATDIP CTRA. DE VINYOLS.....	180
Art. 347	Àrea 5.18 LABORATORIS SERRA PÀMIES CTRA. CASTELLVELL.....	181
Art. 348	Àrea 5.19 AIQSA.....	181
Art. 349	Àrea 5.20 VAN LEER A LA CTRA. DE CONSTANTÍ.....	181
Art. 350	Àrea 5.21 TECNOLAMA A LA CTRA. DE CONSTANTÍ.....	181
CAPÍTOL CINQUÈ. EXTENSIONS PERIMETRALES.....		183
Art. 351	Definició.....	183
Art. 352	Desenvolupament del Pla.....	183
Art. 353	Cessions de verd, equipament i vialitat.....	183
Art. 354	Reparcel·lació.....	183
Art. 355	Àrea 6.1. MAS MAINER.....	184
Art. 356	Àrea 6.3 HORT DEL ROS.....	184
Art. 357	Àrea 6.4. GAUDÍ SUD.....	184
Art. 358	Àrea 6.5 GAUDÍ CARANDELL.....	184
Art. 359	Àrea 6.6 VELÒDROM.....	185
Art. 360	Àrea 6.7 PLANTERS BORRÀS <i>suprimit</i>	185
Art. 361	Àrea 6.8 GRANJA VILA.....	185
Art. 362	Àrea 6.9 AUTOVIA BELLISENS.....	185
Art. 363	Àrea 6.10 JUBUS.....	185
Art. 364	Àrea 6.11 AV. DELS JOCS OLÍMPICS.....	186
Art. 365	Àrea 6.12 AV. DEL COMERÇ.....	186
Art. 366	Àrea 6.13 GAUDI MAR - 1.....	186
Art. 367	Àrea 6.15 AMPLIACIÓ VEGÉ.....	187
Art. 368	Àrea 6.16 CENAVISA.....	187
Art. 369	Àrea 6.17 ENTORN PASSATGE MARE DE DEU DE MISERICÒRDIA.....	187
Art. 370	Àrea 6.20 EL CARRILET.....	187
CAPÍTOL SISÈ. ÀREES ESPECIALMENT BENEFICIADES PER ACTUACIONS AÏLLADES.....		188
Art. 371	Definició.....	188

Art. 372	Àrea 7.1 PASSEIG DELS PLÀTANS.....	188
Art. 373	Àrea 7.2 ROGER DE LLÚRIA.....	188
Art. 374	Àrea 7.3 C/ PERE CAVALLÉ.....	188
Art. 375	Àrea 7.4 C/ SERRA NEVADA.....	188
CAPÍTOL SETÈ. PLANS PARCIALS EXECUTATS		189
Art. 376	Definició.....	189
TÍTOL SISÈ:		190
SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT		190
PRIMERA PART:.....		191
REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT		191
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS		192
Art. 377	Sòl urbanitzable programat.....	192
Art. 378	Edificabilitat dels sectors.....	192
Art. 379	Destí del sòl en l'ordenació.....	193
Art. 380	Densitat d'habitatges.....	193
Art. 381	Aprofitament mitjà.....	193
Art. 382	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	193
Art. 383	Conservació.....	194
Art. 384	Entorn protegit.....	194
Art. 385	Infraestructures i serveis.....	194
Art. 386	Obres en sòl apte per a la urbanització.....	194
Art. 387	Zones de sòl apte per a la urbanització.....	195
CAPÍTOL SEGON. ZONA RESIDENCIAL "A".....		196
Art. 388	Definició.....	196
Art. 389	Condicions d'urbanització.....	196
Art. 390	Vialitat i comunicacions.....	197
Art. 391	Condicions d'edificació.....	197
Art. 392	Condicions per a l'edificació plurifamiliar continuada o exempta.....	198
Art. 393	Condicions per a les cases en renglera, unifamiliar o bifamiliars superposades.....	198
CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL B		201
Art. 394	Definició.....	201
Art. 395	Condicions d'urbanització.....	201
Art. 396	Vials i comunicacions.....	202
Art. 397	Condicions d'edificació.....	203
Art. 398	Condicions per a l'edificació plurifamiliar amb jardí privat.....	203
Art. 399	Condicions per a les cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.....	203
CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL C		204
Art. 400	Definició.....	204
Art. 401	Condicions d'urbanització.....	204
Art. 402	Vials i comunicacions.....	205
Art. 403	Condicions d'edificació.....	206
Art. 404	Condicions per a les edificacions plurifamiliars de poca alçada.....	206
Art. 405	Condicions per a les cases en renglera unifamiliars o bifamiliars superposades.....	206
Art. 406	Condicions per a les cases unifamiliars aparellades.....	207
Art. 407	Condicions per a les cases unifamiliars aïllades.....	208
CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA RESIDENCIAL D		209
Art. 408	Definició.....	209
Art. 409	Condicions d'urbanització.....	209
Art. 410	Vials i comunicacions.....	210
Art. 411	Condicions d'edificació.....	211



CAPÍTOL SISÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL	213
Art. 412 Definició.....	213
Art. 413 Condicions d'urbanització	214
Art. 414 Vials i comunicacions.....	215
Art. 415 Condicions d'edificació.....	216
Art. 416 Regles complementàries d'edificació.....	217
CAPÍTOL SETÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS	218
Art. 417 Definició.....	218
Art. 418 Vials i comunicacions.....	219
Art. 419 Condicions d'edificació.....	220
Art. 420 Regles complementàries d'edificació.....	221
CAPÍTOL VUITÈ. ZONA DE GRAN INDÚSTRIA	222
Art. 421 Definició.....	222
Art. 422 Condicions d'urbanització	222
Art. 423 Vials i comunicacions.....	222
Art. 424 Condicions d'edificació i ús.....	222
SEGONA PART	224
ORDENACIÓ DELS SECTORS:	224
A. ACTUACIÓ ZONA EST MONTBLANC-TARRAGONA	224
Art. 425 Sector: A.1 CAMÍ DEL BURGAR.....	224
Art. 426 Sector: A.2a CARRETERA DE MONTBLANC, SUD.....	224
Art. 427 Sector: A.2b CARRETERA DE MORELL, NORD.....	224
Art. 428 Sector: A.3 CARRETERA DE MORELL, SUD.....	224
Art. 429 Sector: A.4 CARRETERA DE CONSTANTÍ NORD.....	225
Art. 430 Sector: A.6 GRANJA VILA.....	225
Art. 431 Sector: A.8 ROUREDA	225
Art. 432 Sector: A.9a BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI.....	225
Art. 433 Sector: A.9b BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI.....	225
Art. 434 Sector: A.9c BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI.....	226
Art. 435 Sector: A.9d BARRANC MARTÍ O DEL CEMENTIRI.....	226
Art. 436 Sector: A.10 MAS CORT	226
Art. 437 Sector: A.12 RIERA DEL MOLINET	226
Art. 438 Sector: A.13 MAS TALLAPEDRA	226
B. ACTUACIÓ PASSEIG NORD	227
Art. 439 Sector: B.1 MAS LLOPIS.....	227
Art. 440 Sector: B.2 CAMÍ VELL DE CASTELLVELL.....	227
Art. 441 Sector: B.3 L'HOSPITALERA	227
Art. 442 Sector: B.4 MATET	228
Art. 443 Sector: B.5 PASSEIG BRIANSÓ	228
Art. 444 Sector: B.6 BARRANC DELS GOSSOS.....	228
Art. 445 Sector: B.7 ESTALLERS (AMPLIACIÓ URB. SANT JOAN).....	229
Art. 446 Sector: B.8 CEMENTIRI.....	229
Art. 447 Sector: B.9 PLANAS BOADA.....	229
Art. 448 Sector: B.10 CALDERONS NORD	230
Art. 449 Sector: B.11 CALDERONS SUD	230
Art. 450 Sector: B.12 MAS CREUS.....	230
Art. 451 Sector: B.13 PASSEIG NORD.....	231
C. ACTUACIÓ ALS BARRANCS DELS CAPELLANS I DEL ROQUÍS	232
Art. 452 Sector: C.1 CARMELITES	232
Art. 453 Sector: C.2a CTRA. D'ALCOLEA	232
Art. 454 Sector: C.2b CTRA. D'ALCOLEA	232
Art. 455 Sector: C.3a BARRANC DELS CAPELLANS.....	232
Art. 456 Sector: C.3b BARRANC DELS CAPELLANS.....	233
Art. 457 Sector: C.4 CTRA. DE RIUDOMS	233
Art. 458 Sector: C.5 BARRANC DE LA MINA.....	233



Art. 459	Sector: C.6 CAMÍ ROQUÍS	234
Art. 460	Sector: C.7 GRANJA GIL	234
Art. 461	Sector: C.8 LA COMARCAL	234
D. ACTUACIÓ INDUSTRIAL CARRETERA D'ALCOLEA		235
Art. 462	Sector: D.1 BARRANC DEL ROQUÍS	235
Art. 463	Sector: D.2 GRANJA ROIG	235
Art. 464	Sector: D.3a AIQSA	235
Art. 465	Sector: D.3b AIQSA	235
Art. 466	Sector: D.4 MAS DE BATLLE	235
Art. 467	Sector: D.5a PROLONGACIÓ C/ JOAN FUSTER	236
Art. 468	Sector: D.6 BARRANC DE LA BARRAQUETA	236
E. ACTUACIÓ RESIDENCIAL AV. MARIÀ FORTUNY		237
Art. 469	Sector: E.2 CAMÍ DE VALLS	237
Art. 470	Sector: E.3 PARTIDA VILA	237
Art. 471	Sector: F.1 MAS ANGLÈS	238
Art. 472	Sector: F.2 CAMÍ DELS MORTS	238
G. ACTUACIÓ CARRETERA SALOU		239
Art. 473	Sector: G.1 MAS IGLESIAS	239
Art. 474	Sector: G.2 GRANJA MASSÓ	239
Art. 475	Sector: G.6 URBANITZACIÓ MERCADER	239
Art. 476	Sector: G.8 MAS CASES	239
Art. 477	Sector: G.12 PÒRPORES-NORD	239
Art. 478	Sector: G.13 MAS BERTRAN	240
Art. 479	Sector: G.14 CAMÍ DE LA PLANA	240
Art. 480	Sector: G.15 CAPELLA - PÒRPORES	240
H. ACTUACIÓ CARRETERES: CAMBRILS, BELLISENS I TARRAGONA		241
Art. 481	Sector: H.4 MONTEROLS	241
Art. 482	Sector: H.5 MOLINS DE VENT	241
Art. 483	Sector: H.6 BELLISENS AUTOPISTA	243
Art. 484	Sector: H.7 BELLISENS ACTUAL N.340	243
Art. 485	Sector: H.8 CASTELLET	243
Art. 486	Sector: H.9 AIGÜESVERDS 2	243
Art. 487	Sector: H.11 BELLISENS OEST	243
Art. 488	Sector: H.12 MAS SUNYER	243
TÍTOL SETÈ:		244
SÒL NO URBANITZABLE		244
REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		245
CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS		245
Art. 489	Definició i finalitat	245
Art. 490	Desenvolupament del Pla	245
Art. 491	Llicències	246
Art. 492	Llicències d'edificació	246
Art. 493	Llicències de parcel·lació	246
Art. 494	Llicència de modificació de camins	247
Art. 495	Llicència de moviment de terres	247
Art. 496	Plans especials	247
Art. 497	Plans especials de millora	248
CAPÍTOL SEGON. L'ESTRUCTURA DEL TERRITORI		249
Art. 498	Elements del territori	249
Art. 499	Sistemes generals, carreteres, autopistes i ferrocarrils	249
Art. 500	Àmbits de protecció de traçats viaris futurs	250

Art. 501	Camins rurals	250
Art. 502	Recorreguts de paisatge	252
Art. 503	Barrancs i rieres	252
Art. 504	Masses de vegetació i fileres d'arbres	252
Art. 505	Edificis i conjunts d'interès històricoartístic	253
CAPÍTOL TERCER. ZONIFICACIÓ		254
Art. 506	<i>Definició</i>	254
Art. 507	<i>Àrea agrícola</i>	254
Art. 508	<i>Àrea de protecció del paisatge</i>	255
Art. 509	<i>Àrea de parcel·lacions preexistents</i>	262
CAPÍTOL QUART. SOBRE LA PARCEL·LACIÓ I L'EDIFICACIÓ		263
Art. 510	Parcel·lacions i segregacions	263
Art. 511	Remodelació de camps	263
Art. 512	Tanques	263
Art. 513	Edificis, definició, classificació	264
Art. 514	Residència familiar aïllada	264
Art. 515	<i>Instal·lacions agrícoles</i>	265
Art. 516	Indústries	266
Art. 517	<i>Equipaments existents</i>	266
Art. 518	Instal·lacions i equipaments a l'aire lliure	266
Art. 519	Instal·lacions d'utilitat pública	267
Art. 520	Instal·lacions d'obres públiques	267
	<i>Disposicions transitòries</i>	268