

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC
de reordenació de l'àmbit del **Centre Recreatiu Turístic** de Vila-seca i Salou



**II. NORMATIVA
URBANÍSTICA**

Aprovació provisional

Desembre 2016

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC DE VILA-SECA I SALOU

Document d'aprovació provisional

- 0. DOCUMENT COMPRENSIU
- I. MEMÒRIA
 - I.1 MEMÒRIA D'INFORMACIÓ
 - I.2 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ
- II. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ
- IV. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- V. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA I ESTUDI DE TRÀNSIT
- VI. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- VII. ANNEXOS:
 - VII.1 ESTUDI DE RISCOS GEOLÒGICS I GEOTÈCNICS
 - VII.2 ESTUDI D'INUNDABILITAT
 - VII.3 PLA D'ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC
 - VII.4 INFORMES
 - VII.5 DADES REGISTRALS
 - VII.6 ESTUDI HIDROLÒGIC SECTORS NORD I CTI
 - VII.7 ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
 - VII.8 ESTUDI D'IMPACTE ECONÒMIC I TURÍSTIC SOBRE EL TERRITORI
- VIII. INFORME DE PARTICIPACIÓ



ÍNDIX NORMATIVA URBANÍSTICA**TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Capítol 1. Naturalesa i abast del Pla director**

Article 1.	Definició i objectius del Pla director urbanístic	4
Article 2.	Àmbit territorial	4
Article 3.	Marc legal de referència	4
Article 4.	Obligatorietat	4
Article 5.	Vigència	4
Article 6.	Revisió	4
Article 7.	Modificació	4
Article 8.	Adaptació del planejament urbanístic general municipal	4
Article 9.	Desenvolupament del Pla mitjançant planejament derivat	4
Article 10.	Contingut documental	5
Article 11.	Interpretació	5

Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU

Article 12.	Reconeixement i regulació de les preexistències	5
Article 13.	Desenvolupament en relació amb la classificació del sòl urbà no consolidat	5
Article 14.	Desenvolupament en relació amb la classificació del sòl urbanitzable delimitat	6
Article 15.	Obres comunes d'urbanització	6
Article 16.	Desenvolupament en relació amb el sòl no urbanitzable	7
Article 17.	Sistema d'actuació urbanística, administració actuant i seguiment del Pla	7

Capítol 3. Afectacions de la legislació sectorial

Article 18.	Afectacions urbanístiques en matèria de seguretat industrial i protecció civil	7
Article 19.	Afectacions urbanístiques del sistema ferroviari	7
Article 20.	Afectacions urbanístiques del sistema aeroportuari	7
Article 21.	Afectacions urbanístiques en matèria de carreteres	8
Article 22.	Afectacions urbanístiques en matèria de costes	8

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 23.	Classificació del sòl	9
Article 24.	Qualificació del sòl	9
Article 25.	Precisió i ajustos de límits	9

TÍTOL III. SISTEMES URBANÍSTICS**Capítol 1. Regulació comuna dels sistemes urbanístics**

Article 26.	Identificació dels sistemes	9
Article 27.	Titularitat i afectació del sòl	9

Capítol 2. Sistema viari i d'estacionament (clau SX)

Article 28.	Definició	9
Article 29.	Desenvolupament	9
Article 30.	Protecció del sistema viari bàsic	9
Article 31.	Publicitat	9
Article 32.	Àrees d'aparcament	9

Capítol 3. Sistema d'espais lliures públics (clau SV)

Article 33.	Definició	9
Article 34.	Usos	10
Article 35.	Condicions i ordenació dels espais lliures públics	10

Capítol 4. Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)

Article 36.	Definició	10
Article 37.	Definició dels usos i condicions d'ordenació	10

Capítol 5. Sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA)

Article 38.	Definició i àmbit	10
Article 39.	Usos	10
Article 40.	Condicions d'ordenació	10

Capítol 6. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)

Article 41.	Definició i contingut	10
Article 42.	Condicions d'ús i funcionals	11

Capítol 7. Sistema hidràulic (clau SH)

Article 43.	Definició i règim	11
-------------	-------------------	----

TÍTOL IV. SÒL URBÀ**Capítol 1. Disposicions comunes**

Article 44.	Àmbit d'aplicació	11
Secció 1. Definició de conceptes i disposicions d'aplicació general		
Article 45.	Definició dels conceptes	11
Article 46.	Planta soterrani	12
Article 47.	Planta baixa	12
Article 48.	Planta pis	12
Article 49.	Planta golfes	12
Article 50.	Planta coberta	12

Article 51.	Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	12
Article 52.	Elements sobre la coberta	13
Article 53.	Elements tècnics de les instal·lacions i serveis comuns	13
Article 54.	Cossos sortints	13
Article 55.	Elements sortints	13
Article 56.	Ventilació i il·luminació	13
Article 57.	Celoberts	14
Article 58.	Patis de ventilació	14
Article 59.	Superfície mínima dels habitatges	14
Article 60.	Tanques provisionals	14
Secció 2. Regulació dels usos		
Article 61.	Conceptes	14
Article 62.	Classes d'usos globals o principals	14
Article 63.	Simultaneïtat d'usos	15
Article 64.	Usos del subsòl	15
Capítol 2. Normes particulars de l'àrea de la Rambla del Parc		
Article 65.	Àmbit	15
Article 66.	Classificació del sòl	15
Secció 1. Regulació dels sistemes urbanístics		
Article 67.	Definició	15
Secció 2. Regulació de les zones		
Subsecció 1. Disposicions comunes		
Article 68.	Paràmetres generals	15
Article 69.	Usos	15
Article 70.	Dotació mínima d'aparcament	15
Article 71.	Separació a llindars	16
Article 72.	Condicions estètiques comunes de les parcel·les i espais oberts	16
Subsecció 2. Disposicions específiques		
Article 73.	Zona Rambla del Parc d'ús principal hotel·ler (clau RP-H)	16
Article 74.	Zona Rambla del Parc d'ús principal comercial (clau RP-C)	16
Article 75.	Zona Rambla del Parc d'ús mixt a Salou (clau RP-HC)	16
Article 76.	Zona Rambla del Parc d'ús mixt a Vila-seca (clau RP-HC)	17
Article 77.	Zona de vialitat privada (clau Xp)	17
Capítol 3. Normes particulars de l'àrea Sud		
Article 78.	Àmbit	17
Article 79.	Classificació del sòl	17
Secció 1. Regulació de sistemes urbanístics		
Article 80.	Definició	17
Secció 2. Regulació particular de les zones		
Article 81.	Regulació dels paràmetres de l'edificació	17
Article 82.	Identificació de les zones	17
Article 83.	Ordenació en edificació aïllada	18
Subsecció 1. Regulació de l'edificació aïllada. Paràmetres específics		
Article 84.	Definició de conceptes	18
Article 85.	Forma i mida de la unitat edificatòria	18
Article 86.	Condicions de façana mínima de la unitat edificatòria	18
Article 87.	Ocupació màxima de la unitat edificatòria	18
Article 88.	Sòl no ocupat per l'edificació	18
Article 89.	Piscines	18
Article 90.	Planta baixa	18
Article 91.	Separacions mínimes	18
Article 92.	Cossos sortints	19
Article 93.	Desenvolupament del volum edificable	19
Article 94.	Condicions d'edificabilitat i aprofitament	19
Article 95.	Llargada i perímetre màxim de l'edificació	19
Article 96.	Construccions i elements auxiliars	19
Article 97.	Tanques	19
Article 98.	Adaptació topogràfica i moviment de terres	19
Subsecció 2. Disposicions particulars de les zones		
Article 99.	Zona residencial unifamiliar tipus 1 (clau Ru1)	20
Article 100.	Zona residencial unifamiliar tipus 2 (clau Ru2)	20
Article 101.	Zona residencial unifamiliar agrupada (clau Rf)	20
Article 102.	Zona residencial plurifamiliar (clau Rp)	21
Article 103.	Zona hotel·lera (clau H)	21
Article 104.	Zona comercial (clau C)	22
Article 105.	Zona de corredor d'activitats (clau CA)	22
Article 106.	Zona d'espais verds d'ús comunitari (clau EV)	22
Article 107.	Zona de vialitat bàsica estructurant (clau VB)	23
Article 108.	Zona d'elements de comunicació horitzontal (clau CH)	23
Subsecció 3. Aprofitament màxim de les illes o parcel·les		
Article 109.	Definició d'aprofitament màxim de les illes o parcel·les	23
Article 110.	Distribució de l'aprofitament	23
Capítol 4. Normes particulars dels sòls provinents de les cessions d'aprofitament de l'antic subsector 2		
Secció 1. Zona residencial plurifamiliar (clau RP)		
Article 111.	Definició	24
Article 112.	Paràmetres d'ordenació	24

<i>Secció 2. Zona Hotelera (clau H)</i>	24
Article 113. Definició	24
Article 114. Paràmetres d'ordenació	24
Capítol 5. Normes particulars del Sector 2 Nord	25
<i>Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució</i>	25
Article 115. Àmbit del sector	25
Article 116. Classificació i qualificació del sòl	25
Article 117. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector	25
Article 118. Cessions obligatòries	25
Article 119. Obres d'urbanització del sector	25
<i>Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics</i>	25
Article 120. Definició	25
Article 121. Condicions particulars dels sistemes viari (clau SX) i d'espais lliures (clau SV)	25
<i>Secció 3. Regulació particular de zones. Zona hotelera nord (clau HN)</i>	26
Article 122. Definició	26
Article 123. Desenvolupament i execució	26
Article 124. Condicions de parcel·lació	26
Article 125. Condicions d'edificació	26
Article 126. Condicions d'ús	26
Article 127. Condicions d'espai lliure	26
Capítol 6. Normes particulars del Sector 3 Centre de Convencions - CC	26
<i>Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució</i>	26
Article 128. Àmbit del sector	26
Article 129. Classificació i qualificació del sòl	26
Article 130. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector	26
Article 131. Cessions obligatòries	27
Article 132. Obres d'urbanització del sector	27
<i>Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics</i>	27
Article 133. Definició	27
Article 134. Condicions particulars del sistema d'espais lliures (clau SV)	27
<i>Secció 3. Regulació particular de zones</i>	27
<i>Subsecció 1. Zona centre de convencions (clau CC)</i>	27
Article 135. Definició	27
Article 136. Desenvolupament i execució	27
Article 137. Condicions de parcel·lació	27
Article 138. Condicions d'edificació	27
Article 139. Condicions estètiques	27
Article 140. Condicions d'ús	27
Article 141. Condicions d'espai lliure	28
<i>Subsecció 2. Zona d'aparcament centre de convencions (clau CC-p)</i>	28
Article 142. Definició	28
Article 143. Desenvolupament i execució	28
TÍTOL V. SÒL URBANITZABLE	28
Capítol 1. Sector 1 Complexos Turístics Integrats - CTI	28
<i>Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució</i>	28
Article 144. Àmbit del sector	28
Article 145. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector	28
Article 146. Cessions obligatòries	29
Article 147. Obres d'urbanització del sector	29
<i>Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics</i>	29
Article 148. Definició i identificació	29
Article 149. Condicions particulars dels sistemes d'espais lliures (clau SV)	29
Article 150. Condicions particulars del sistema d'equipaments (clau SE)	29
<i>Secció 3. Regulació particular de zones. Zona de complexos turístics integrats (clau CTI)</i>	29
Article 151. Definició	29
Article 152. Desenvolupament i execució	29
<i>Secció 4. Paràmetres per al desenvolupament de la zona</i>	30
Article 153. Condicions de parcel·lació	30
Article 154. Condicions d'edificació	30
Article 155. Condicions d'ús	31
Article 156. Condicions dels espais no edificats	31
TÍTOL VI. SÒL NO URBANITZABLE	32
Capítol 1. Disposicions comunes	32
Article 157. Àmbit d'aplicació	32
Article 158. Ordenació	32
Capítol 2. Disposicions particulars. Zona esportiva privada (clau Golf)	32
Article 159. Definició i àmbit	32
Article 160. Usos	32
Article 161. Condicions d'ordenació	32
Article 162. Desenvolupament	32
Capítol 3. Disposicions particulars. Zona de protecció especial (clau PEIN)	32
Article 163. Definició i àmbit.	32
Article 164. Usos i condicions d'ordenació	32

Article 165. Desenvolupament	32
Capítol 4. Disposicions particulars. Zona de serveis platja (clau BC)	32
Article 166. Definició i àmbit	32
Article 167. Usos	32
Article 168. Condicions d'ordenació	32
Article 169. Desenvolupament	33
TÍTOL VII. NORMATIVA GENERAL DE CARÀCTER AMBIENTAL	33
Article 170. Marc normatiu general	33
Capítol 1. Model d'ocupació del sòl	33
Article 171. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls	33
Capítol 2. Cicle de l'aigua	33
Article 172. Infiltració	33
Article 173. Hidrogeologia i protecció dels recursos hídrics	33
Article 174. Sanejament d'aigua	34
Article 175. Criteris per a l'estalvi d'aigua	34
Article 176. Adaptació al canvi climàtic en relació al cicle de l'aigua	34
Capítol 3. Energia	35
Article 177. Enllumenat exterior	35
Article 178. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació segons CTE	35
Article 179. Criteris d'eficiència energètica derivats del Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis	35
Article 180. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general	36
Article 181. Adaptació al canvi climàtic en relació a l'energia	36
Capítol 4. Soroll	36
Article 182. Objectius de qualitat acústica	36
Article 183. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert	36
Capítol 5. Contaminació atmosfèrica	37
Article 184. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector i de la seva explotació	37
Capítol 6. Emissions de gasos efecte hivernacle (GEH)	37
Article 185. Quantificació d'emissions GEH associades al planejament urbanístic	37
Article 186. Mesures per a la minimització d'emissions GEH	37
Article 187. Balanç de CO ₂ eq i mesures de compensació	37
Capítol 7. Contaminació lluminosa	37
Article 188. Regulacions referides a la contaminació lluminosa	37
Capítol 8. Radiació electromagnètica	37
Article 189. Implicacions normatives	37
Capítol 9. Materials i residus	37
Article 190. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció	37
Article 191. Distintius ambientals i acreditacions dels materials	38
Capítol 10. Espais lliures i enjardinament	38
Article 192. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans	38
Article 193. Criteris de restauració de les zones alterades	38
Article 194. Prevenció d'incendis forestals	38
Article 195. Plagues vegetals	38
Article 196. Conservació dels peus arboris rellevants existents	38
Article 197. Bones pràctiques en les actuacions de jardineria	38
Article 198. Prevenció d'incendis forestals en les masses arbustives i arbòries	38
Article 199. Mesures per a la integració paisatgística	38
Article 200. Adaptació al canvi climàtic en relació als espais lliures	39
Capítol 11. Mobilitat sostenible	39
Article 201. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	39
Article 202. Gestor de mobilitat	39
Capítol 12. Patrimoni cultural	39
Article 203. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic	39
Article 204. Preservació del patrimoni cultural a l'entorn del sector CTI	39
Article 205. Preservació del Patrimoni Cultural a la globalitat del PDU (exceptuant el CTI)	39
Capítol 13. Connectivitat i permeabilitat faunística	39
Article 206. Criteris per evitar la col·lisió de l'avifauna en les noves edificacions	39
Article 207. Permeabilització de les infraestructures viàries	39
Article 208. Incorporació de les determinacions de les Zones Especials de Conservació (ZEC) declarades a la regió mediterrània	39
Capítol 14. Mesures ambientals específiques del planejament	40
Article 209. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic	40
Capítol 15. Mesures de supervisió i control i gestió ambiental de les obres	40
Article 210. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres	40
Article 211. Pla de medi ambient	40
Article 212. Comissió mixta de seguiment ambiental	40
Article 213. Gestió de mobilitat i energia	40
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	41
DISPOSICIÓ FINAL	41
Entrada en vigor	41

ANNEX I. ORDENANCES RELATIVES A LES REGULACIONS ESPECÍFIQUES D'APLICACIÓ A L'ÀREA SUD	43
Capítol 1. Regulació dels espais enjardinats	44
Article 1. Objecte	44
Article 2. Limitacions a l'afectació de l'arbrat.	44
Article 3. Àmbits d'actuació definits en l'Estudi d'impacte ambiental (del Pla parcial del subsector 2 del CRT)	44
Article 4. Sòl no ocupat per l'edificació	44
Article 5. Mesures mediambientals	44
Article 6. Documentació en la sol·licitud de llicències	44
Capítol 2. Regulacions estètiques, requisits mínims de les edificacions i instal·lacions	44
Article 7. Façanes, obertures i cobertes	45
Article 8. Materials emprats	45
Article 9. Conjunts residencials o comercials	45
Article 10. Terrasses	45
Article 11. Requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars	45
Article 12. Desguàs d'aigües pluvials	45
Article 13. Desguàs d'aigües negres	45
Article 14. Instal·lacions	45
Article 15. Instal·lació de xemeneies	45
Article 16. Condicions de les xemeneies	45
Capítol 3. Regulació dels locals i activitats	46
Article 17. Objecte	46
Article 18. Normativa específica dels equipaments comercials	46
Article 19. Àmbit d'aplicació	46
Article 20. Condicions mínimes	46
Article 21. Activitats musicals	46
Article 22. Bars	46
Article 23. Bars musicals	46
Article 24. Discoteques	47
Article 25. Altres activitats	47
Capítol 4. Regulació dels sistemes de climatització	47
Article 26. Àmbit d'aplicació	47
Article 27. Climatització dels edificis de nova construcció	47
Capítol 5. Regulació de les vies internes	47
Article 28. Àmbit d'aplicació	47
Article 29. Desenvolupament	47
Article 30. Àrees d'aparcament	47
Article 31. Condicions de disseny	47
Capítol 6. Ús d'aparcament	47
Article 32. Definició	47
Article 33. Condicions dels espais d'aparcament i garatges	48
Article 34. Reserva de places de garatge en els edificis	48
Article 35. Previsions de garatges en ampliacions, modificacions o canvis d'ús.	48
Article 36. Ubicació de les places d'aparcament	48
Article 37. Dimensions constructives	48
Article 38. Trasters domèstics i cambres de depuració	48
Article 39. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges	48
Article 40. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics especials	49
Article 41. Prohibicions per a l'ús d'aparcament	49

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Capítol 1. Naturalesa i abast del Pla director

Article 1. Definició i objectius del Pla director urbanístic

1. Aquestes normes juntament amb la resta dels documents que formen part d'aquest pla d'acord amb el que estableix l'article 56.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU), constitueixen el Pla director urbanístic (en endavant PDU) de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, el qual té per objecte establir les determinacions i mesures necessàries per aconseguir els objectius del Pla definits a l'apartat 3 d'aquest article.

2. El Centre Recreatiu Turístic (en endavant CRT), de Vila-seca i Salou constitueix una actuació d'interès supramunicipal d'especial rellevància econòmica i social que va ser ordenada pel planejament urbanístic dels municipis afectats en compliment del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprovà la instal·lació del centre a l'empara de la Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics. Mitjançant aquest PDU s'estableix la reordenació urbanística de l'àmbit del centre, tal com preveu la disposició addicional segona de la Llei 6/2014, de 10 de juny, de modificació de la Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics.

3. El PDU, d'acord amb els objectius de la Llei 6/2014, d'impulsar l'oferta turística a Catalunya i afavorir nous projectes d'inversió que s'adaptin a les demandes del mercat turístic, estableix a l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou una nova ordenació dels usos del sòl i dels aprofitaments, a l'efecte de:

- Facilitar la implantació de noves activitats relacionades amb el turisme de negocis, combinant espais destinats a l'organització de seminaris, congressos, convencions i exposicions, amb espais destinats a activitats de lleure associades, com ara restaurants, comerços, locals d'espectacles i jocs i apostes, i amb espais destinats a l'allotjament dels turistes
- Ajustar els paràmetres dels sòls ja ordenats per tal de completar la tipologia de l'oferta per a activitat turística.
- Definir els criteris ambientals i de preservació per als sòls que no han de ser objecte de transformació.
- Mantenir els usos existents al parc temàtic i regular les possibilitats de la seva ampliació.
- Definir la zonificació de la resta de sòls.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del PDU coincideix amb el comprès dins el perímetre del CRT de Vila-seca i Salou delimitat pel Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprovà la instal·lació del centre. D'acord amb la medició efectuada sobre cartografia actualitzada, l'àmbit té una superfície de 816,3 ha.

Article 3. Marc legal de referència

1. El PDU es formula a l'empara del que preveu la disposició addicional segona de la Llei 2/1989 introduïda per la Llei 6/2014 i, en general, d'acord amb el que estableixen els articles 56.1.a, 56.1.g), 56.6 i 157bis TRLU i l'article 63 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU).

2. El PDU s'emmarca en la resta de determinacions legals que, per aquest centre, resulten de la Llei 2/1989, arran de la modificació operada per la Llei 6/2014 i en el no previst per aquesta llei, en les determinacions de la legislació urbanística, constituïda pel TRLU i els reglaments que la desenvolupen, aprovats pels Decrets 305/2006, de 18 de juliol i 64/2014, de 13 de maig. Així mateix, aquest Pla s'ha redactat d'acord amb la legislació sectorial vigent, així com amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació.

3. De conformitat amb allò establert a l'article 13 del TRLU, aquest Pla, en tant que instrument urbanístic, s'ha formulat en coherència amb les determinacions del Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat per acord de Govern de 12 de gener de 2010.

4. Així mateix, aquest Pla ha estat redactat d'acord amb la legislació sectorial vigent i amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació. De conformitat amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, pel que fa als preceptes no considerats bàsics per la legislació estatal. La legislació urbanística i sectorial aplicada i a la que es fa menció en aquest Pla,

s'ha d'entendre aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda per la legislació posterior que es promulgui i la derogui.

Article 4. Obligatorietat

1. Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix aquest Pla.

2. La regulació continguda en el PDU constitueix un conjunt de determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic municipal, així com pels instruments de gestió i edificació que el desenvolupin en l'àmbit territorial que abasta.

Article 5. Vigència

El PDU té vigència indefinida, sens perjudici de la possibilitat que sigui modificat o revisat, d'acord amb el que estableixen els articles següents.

Article 6. Revisió

Correspon la revisió del Pla si es constata que la regulació urbanística proposada no és eficaç en la consecució dels objectius del Pla i calgui adoptar nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica, o el model d'ordenació o de classificació del sòl establert.

Article 7. Modificació

1. Correspon la modificació del Pla quan s'hagin d'adequar les seves determinacions a circumstàncies no previstes o que es detectin en el seu seguiment o execució, sense que suposin l'adopció de nous criteris respecte dels elements a què fa referència l'article 1.

2. El projecte de modificació del Pla que es redacti, ha de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un PDU i a la memòria s'ha de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta en aquest Pla, la seva adaptació als seus criteris i objectius i els efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial.

3. No tenen la consideració de modificació la variació dels límits dels àmbits d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla, sempre que persegueixin un millor desenvolupament del sector i que la variació no suposi un increment o disminució de la superfície dels àmbits delimitats superior al 5% respecte de la superfície original.

4. A l'efecte de la tramitació de possibles modificacions del PDU, d'acord amb el que preveu l'article 96.d) del TRLU, són determinacions pròpies de planejament general les contingudes a l'article 14. Les determinacions pròpies de planejament derivat són les següents:

- L'ordenació detallada dels sectors de sòl urbà i dels sectors de sòl urbanitzable.
- L'ordenació detallada del sòl urbà provinent de planejaments anteriors, corresponents a l'àrea de la Rambla del Parc i a l'àrea Sud.
- La fixació de terminis per executar les obres d'urbanització.
- L'assenyalament d'alineacions i rasants.

5. La delimitació dels polígons d'actuació urbanística i del sistema d'actuació es poden modificar per part de l'administració actuant mitjançant el procediment que preveu l'article 119 del TRLU.

Article 8. Adaptació del planejament urbanístic general municipal

1. El PDU és aplicable immediatament des de la seva entrada en vigor sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic municipal.

2. El planejament urbanístic general municipal de Vila-seca i Salou s'ha d'adaptar a les determinacions d'aquest PDU amb motiu de la seva revisió o modificació, i com a màxim, en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor del PDU.

Article 9. Desenvolupament del Pla mitjançant planejament derivat

A banda dels sectors delimitats i ordenats per aquest PDU, s'identifiquen quins àmbits poden desenvolupar les seves determinacions mitjançant un pla especial urbanístic.

Article 10. Contingut documental

1. Aquest PDU, de conformitat amb l'article 56.2 del TRLU, conté la documentació següent:

- a) Document comprensiu.
- b) Memòria d'informació i d'ordenació.
- c) Normativa urbanística.
- d) Plànols d'informació i d'ordenació.
- e) Estudi ambiental estratègic.
- f) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i Estudi de trànsit.
- g) Avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica.
- h) Annexos:
 - 1 Estudi del riscs geològics i geotècnics
 - 2 Estudi d'inundabilitat
 - 3 Pla d'adaptació al canvi climàtic
 - 4 Informes
 - 5 Dades registrals
 - 6 Estudi hidrològic sectors Nord i CTI
 - 7 Estudi d'integració paisatgística
 - 8 Estudi d'impacte econòmic i turístic sobre el territori

i) Informe de participació.

2. Llista de plànols:

Plànols d'informació

i.01	Marc territorial i àmbit del PDU	e. 1/50.000
i.02	Ortofotomapa	e. 1/10.000
i.03	Topogràfic	e. 1/10.000
i.04.1	Hipsomètric	e. 1/10.000
i.04.2	Modelització	e. 1/10.000
i.05	Pendents	e. 1/10.000
i.06	Xarxa de comunicacions existents	e. 1/20.000
i.07	PTPCT. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures	e. 1/50.000
i.08	PDUSC i PDU activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona	e. 1/20.000
i.09	Context urbanístic (Mapa urbanístic de Catalunya)	e. 1/10.000
i.10	Planejament vigent. Classificació del sòl	e. 1/8.000
i.11	Planejament vigent. Qualificació del sòl	e. 1/8.000
i.12	Àrees de risc	e. 1/20.000
i.13	Afectacions	e. 1/8.000
i.14	Estructura de la propietat	e. 1/10.000
i.15	Anàlisi dels valors paisatgístics	e. 1/10.000
i.16	Cobertes del sòl	e. 1/8.000
i.17	Sensibilitat ambiental	e. 1/10.000
i.18	Estratègies ambientals	e. 1/8.000

Plànols d'ordenació

o.00	Suspensió de llicències	e. 1/8.000
o.01	Estructura general i orgànica del territori	e. 1/10.000
o.02.1	Classificació del sòl. Delimitació del sòl	e. 1/8.000
o.02.2	Classificació del sòl. Sectors	e. 1/8.000
o.03.1	Qualificació del sòl. Àmbit global CRT	e. 1/8.000
o.03.2	Qualificació del sòl. Sectors	e. 1/4.000
o.04.1	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.2	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.3	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.4	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.5	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.6	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.7	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.8	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.04.9	Qualificació del sòl. Condicions d'ordenació de l'edificació	e. 1/2.000
o.05.1	Xarxa viària proposada. Planta	e. 1/3.000
o.05.2	Xarxa viària proposada. Seccions	e. 1/250
o.06.1	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Aigües potables	e. 1/6.000
o.06.2	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Aigües residuals	e. 1/6.000
o.06.3	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Aigües pluvials	e. 1/6.000
o.06.4	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Elèctrica	e. 1/6.000
o.06.5	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Telecomunicacions	e. 1/6.000
o.06.6	Esquema de xarxes de serveis existents i proposats. Gas	e. 1/6.000

o.07.1	Ordenació indicativa (no vinculant)	e. 1/4.000
o.07.2	Imatges de conjunt indicatives	s/e
o.07.3	Imatges de conjunt indicatives	s/e
o.07.4	Imatges de conjunt indicatives	s/e
o.07.5	Imatges de conjunt indicatives	s/e
o.07.6	Seccions generals indicatives	e. 1/200
o.08	Actuacions singulars	e. 1/8.000

3. Aquestes normes, juntament amb els plànols d'ordenació normatius, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a la legislació urbanística, d'ordenació del territori i sectorial, aplicable en cada cas.

4. El contingut de la memòria d'aquest PDU, té caràcter descriptiu i justificatiu de les directrius, determinacions i delimitacions de reserves de sòl que s'estableixen en aquest PDU. Els estudis complementaris que acompanyen aquest PDU, també formen part de la memòria, pel seu caràcter d'estudis específics que avalen i justifiquen sectorialment les determinacions i directrius que aquest PDU estableix. La interpretació d'aquesta normativa s'ha de fer d'acord als continguts de la memòria.

5. Els documents d'informació, entre ells, els plànols indicatius, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 11. Interpretació

1. Les determinacions del PDU s'interpreten atenent al contingut d'aquestes normes i les determinacions establertes en els plànols d'ordenació, de conformitat amb els objectius definits a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques i explicitats a la memòria.

2. En cas de dubte o contradicció en la interpretació dels documents, prevalen les determinacions expressades de manera més precisa en la documentació gràfica o en les normes urbanístiques, a la llum dels objectius del PDU o, en tot cas, d'aquelles determinacions que millor garanteixen l'adequada regulació amb els objectius pretesos.

3. En tot cas, són d'aplicació les regles d'interpretació del planejament urbanístic que estableix l'article 10 del TRLU.

Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU**Article 12. Reconeixement i regulació de les preexistències**

1. El PDU reconeix com a sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys de la rambla del Parc, que formaven part del subsector 1 del sector originari del CRT.
- b) Del subsector 2 del sector originari del CRT, els sòls d'aprofitament privat situats al sud de l'autovia C-31b, els sòls de sistemes i els corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà, obtinguts per execució del planejament.

2. El PDU manté la classificació com a sòl no urbanitzable de:

- a) Els camps de golf executats en l'àmbit del CRT.
- b) L'espai PEIN de la Sèquia Major.
- c) El beach club.
- d) El parc temàtic de Port Aventura, al qual li reconeix els usos existents en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 6/2014, del 10 de juny, de modificació de la Llei 2/1989, del 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics, i d'establiments de normes en matèria de tributació, comerç i joc.

Ateses les seves característiques i origen, aquests sòls es qualifiquen de sistema general d'equipaments comunitaris.

Article 13. Desenvolupament en relació amb la classificació del sòl urbà no consolidat

1. El PDU delimita i ordena 2 sectors en sòl urbà no consolidat, segons consta a la delimitació dels plànols d'ordenació, amb els paràmetres bàsics d'obligat compliment següents:

- a) Sector 2 Nord: inclou una part de la superfície de l'antiga parcel·la XXIIa2 de l'anterior subsector 2 del CRT, situat al nord de l'autovia C-31b adjacent a l'avinguda Batlle Pere Moles. Aquest sector té com a càrrega externa el tram del vial d'accés des de l'avinguda Batlle Pere Moles.

- b) Sector 3 Centre de Convencions: inclou la superfície de l'antiga parcel·la XXIIa1 de l'anterior subsector 2 del CRT, i una part de la superfície de l'antiga parcel·la XXIIa2, les quals es troben separades pel corredor d'activitats.

Aquest PDU estableix l'ordenació detallada d'aquests sectors, amb el grau de precisió d'un pla de millora urbana, de conformitat amb l'article 56.6 del TRLU

2. Els paràmetres bàsics d'obligat compliment per al sector 2 Nord són els següents:

TOTAL SECTOR 2 NORD	108.352 m²
SÒL CESSIONS MÍNIMES SISTEMES	18,9%
SV Espais lliures mínims	11,8%
SÒL PRIVAT MÀXIM	81,1%
Usos previstos	Hoteler
Índex edificabilitat bruta	0,46 m ² st/ m ²
Sostre màxim	50.000 m ² st

3. Els paràmetres bàsics d'obligat compliment per al sector 3 Centre de Convencions són els següents:

TOTAL SECTOR 3 CENTRE DE CONVENCIONS	52.188 m²
SV Espais lliures mínims	2.000 m ²
Usos previstos	Centre de convencions i hoteler
Índex edificabilitat bruta	0,47 m ² st/ m ²

Article 14. Desenvolupament en relació amb la classificació del sòl urbanitzable delimitat

- El PDU delimita i ordena un sector en sòl urbanitzable delimitat, sector 1 CTI, en el qual i amb l'objecte de crear un nou pol d'activitat econòmica en el conjunt de Catalunya, s'implanta l'ús de complex turístic integrat. Aquest tipus de complex turístic es caracteritza per incloure, entre d'altres, usos hotelers; de centres de reunions, de convencions i congressos; zones comercials; teatres i sales d'espectacles; espais de restauració; i àrees de joc.
- Al sector 1 CTI li són d'aplicació les determinacions que per aquesta classificació de sòl preveu la legislació urbanística vigent, amb les especificacions que pel sector es determinen en aquest PDU.
- S'inclouen en l'àmbit del sector 1 CTI l'antiga parcel·la XXIIb de l'anterior subsector 2 del CRT, situada a l'est del corredor d'activitats, i una part de la superfície anteriorment classificada com a sòl no urbanitzable, confrontant amb els esmentats terrenys, situada entre l'autovia C-31b i el camí del Racó.
- El PDU estableix l'ordenació detallada del sector CTI amb el grau de precisió d'un pla parcial urbanístic, de conformitat amb l'article 56.6 del TRLU.
- Els paràmetres bàsics d'obligat compliment per al sector 1 CTI són els següents:

TOTAL 1 SECTOR CTI	1.017.110 m²
SÒL CESSIONS MÍNIMES SISTEMES	62,2 %
SV Espais lliures mínims	20,8 %
SE Equipaments mínims	14,9 %
SÒL PRIVAT MÀXIM	37,7 %
Usos principals	Hoteler, àrea de joc, comercial, oci
Usos complementaris	Aparcament, serveis tècnics, etc.
Índex edificabilitat bruta	0,73 m ² st/ m ²
Sostre màxim sobre rasant	745.000 m ² st
Sostre màxim per usos principals	83,9%

6. La situació dels espais lliures i equipaments s'ha de concentrar a la part oriental de l'àmbit, i els equipaments s'han de situar recolzats sobre la vialitat.

7. El desenvolupament del sector ha de tenir en compte la canonada que distribueix aigua des del dipòsit situat entre l'àmbit i el límit amb el parc temàtic, mantenint-ne la funcionalitat i garantint l'accés lliure per al seu manteniment i reparació així com els del dipòsit.

8. Els usos turístics queden limitats a la modalitat d'hotel sense que aquests establiments es puguin constituir en règim de propietat horitzontal o altres règims de condomini.

9. S'han de tenir en compte l'Ordre INT/323/2012 i l'Ordre INT/324/2012, relatives a les mesures extraordinàries de prevenció d'incendis per edificis de gran alçada, al nombre de façanes accessibles per bombers i al disseny de la vialitat pel que fa a hidrants.

Article 15. Obres comunes d'urbanització

1. En el plànol *o.08 Actuacions singulars* i en l'estudi dels costos d'urbanització es fa una aproximació de les noves infraestructures externes plantejades per a donar servei als nous usos proposats, tant a nivell de costos com de disseny, que es concretaran per mitjà dels estudis informatius, plans especials, projectes d'urbanització o documents que correspongui.

Es consideren prioritàries les alternatives mallades, a través de les millores i ampliacions dels actuals accessos a Port Aventura i/o amb la nova connexió Oest amb l'AP-7 i l'A-7 i el seu enllaç amb la nova vialitat prevista en el POUM de Salou. S'evitaran, sempre que sigui possible, les noves vies a diferent nivell per l'impacte paisatgístic que puguin generar.

2. És a càrrec dels propietaris dels tres sectors delimitats pel PDU (sector 1 CTI, sector 2 Nord i sector 3 Centre de Convencions), el cost d'adquisició del sòl i de les obres previstes en l'apartat anterior i assenyalades amb els números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 al plànol d'ordenació *o.08 Actuacions singulars*, en els percentatges fixats en proporció als sostres atribuïts a cadascun d'aquests àmbits. D'acord amb la documentació econòmica i de programació del PDU aquests percentatges de distribució de les càrregues d'obres d'urbanització externes de servei als nous sectors delimitats són els següents:

Sector 1 CTI	92,71%
Sector 2 Nord	6,04%
Sector 3 Centre de Convencions	1,25%

3. És a càrrec dels propietaris dels dos sectors delimitats pel PDU en sòl urbà no consolidat (sector 2 Nord i sector 3 Centre de Convencions), el cost d'adquisició del sòl i de les obres relatives a la infraestructura de connexió viària d'accés des de l'avinguda Batlle Pere Molas, assenyalada amb el número 9 al plànol d'ordenació *o.08 Actuacions singulars*, en els percentatges fixats en proporció als sostres atribuïts a cadascun d'aquests àmbits. Els percentatges de distribució d'aquesta càrrega d'obres d'urbanització externa són els següents:

Sector 2 Nord	82,86%
Sector 3 Centre de Convencions	17,14%

4. En el marc del desenvolupament del present Pla Director Urbanístic s'ha de garantir, en tot cas, un correcte tractament de les aigües residuals generades pels nous sectors delimitats, de conformitat amb les necessitats reals del desenvolupament urbanístic de tots els sectors. Aquest tractament es durà a terme a través de l'actual ampliació en tràmit de la depuradora de Vila-seca/ Salou o, en cas que aquesta ampliació esdevingui insuficient per atendre les necessitats futures, es complementarà amb una nova planta de depuració en un altre emplaçament que l'Agència Catalana de l'Agua consideri adient.

El projecte d'urbanització ha de preveure la instal·lació de dipòsits, connectats a la xarxa de sanejament, de retenció de pluvials al final del col·lector de pluvials i abans dels abocaments al mar o al canal.

En relació amb la xarxa d'aigües pluvials, el projecte d'urbanització ha de garantir un drenatge eficient de les àrees urbanitzades a l'àmbit del CRT per proporcionar la funció bàsica d'evacuació de les aigües pluvials als esmentats sectors.

5. Els projectes d'urbanització que resultin del present planejament urbanístic preveuran, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, la instal·lació de conductes soterrats per a les xarxes de telecomunicacions tant en els trams troncal com en els accessos a cada parcel·la. En els trams on no sigui possible aquest soterrament, els projectes d'urbanització concretaran la millor solució aèria per al traçat de les xarxes de telecomunicacions.

6. Prèviament a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització caldrà que l'administració actuant de cada un dels sectors d'interès supramunicipal, l'ajuntament de Salou, l'ajuntament de Vila-seca i l'ACA signin un conveni de sanejament per formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament.

Article 16. Desenvolupament en relació amb el sòl no urbanitzable

Per als sistemes i zones en sòl no urbanitzable s'estableixen en cada cas els instruments que han de possibilitar el seu desenvolupament que, en tot cas, caldrà tramitar d'acord amb la legislació urbanística.

Article 17. Sistema d'actuació urbanística, administració actuant i seguiment del Pla

1. En la regulació de cada sector s'estableix el sistema d'actuació urbanística i modalitat previstos per a la seva execució.
2. La modificació del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat establerta per aquest PDU es pot dur a terme per l'administració actuant mitjançant el procediment que preveu l'article 119.2 TRLU.
3. L'administració actuant dins de l'àmbit del PDU és el Consorci del CRT, amb tots els drets i facultats que estableix l'article 23 del TRLU.
4. El seguiment de l'execució del PDU correspon a l'administració actuant i a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (en endavant DGOTU), amb el suport dels ajuntaments afectats, en el marc de llurs respectives competències.

Capítol 3. Afectacions de la legislació sectorial**Article 18. Afectacions urbanístiques en matèria de seguretat industrial i protecció civil**

1. Part de l'àmbit del PDU està afectat per les distàncies de seguretat provinents de la indústria química veïna. Així mateix, hi ha una petita part al nord de l'àmbit afectat pel risc químic en el transport de mercaderies de l'autovia A-7. Els usos que resultin incompatibles amb aquestes afectacions no s'apliquen sobre situacions existents.
2. En els plànols d'ordenació *o.03 Qualificació del sòl. Plànol Índex* i la sèrie *o.04 Qualificació del sòl. Condicions de l'ordenació de l'edificació*, es representen gràficament els àmbits afectats d'acord amb la normativa sectorial en matèria de seguretat industrial i protecció civil.
3. Per a qualsevol actuació en aquests àmbits cal sol·licitar els informes de l'administració competent i incorporar les mesures pertinents per a garantir la seguretat de les persones i els possibles béns afectats i, si s'escau, aplicar les mesures pertinents per tal de reduir la zona d'indefensió.
4. Els ajuntaments de Vila-seca i Salou han d'adaptar i revisar els seus plans d'actuació municipals per incorporar les noves actuacions proposades en el PDU.
5. Els projecte d'urbanització dels sectors han de contenir els elements necessaris per a garantir els avisos massius a la població en cas d'emergència.

Article 19. Afectacions urbanístiques del sistema ferroviari

1. La línia ferroviària València-Tarragona-Barcelona discorre externa a l'àmbit del PDU pel seu límit oest.
2. En els plànols d'ordenació *o.03 Qualificació del sòl. Plànol Índex* i la sèrie *o.04 Qualificació del sòl. Condicions de l'ordenació de l'edificació*, es representen gràficament la zona de domini públic ferroviari, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent: Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LSF) i Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, per qual s'aprova el reglament del sector ferroviari (RSF), o la normativa sectorial que els substitueixi.
3. Llevat que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions a la propietat dels terrenys adjacents a la línia fèrria són les següents:
 - a) La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació (1). No obstant això, en sòl classificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a 5 metres.
 - b) La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de la aresta exterior de l'explanació (1) més propera. No obstant això, en sòl classificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més

precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a 8 metres.

- c) Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma (2), mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant això, en els trams de les línies que discorren per zones urbanes, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.
 - d) (1) L'explanació és la superfície de terreny en què s'ha modificat la topografia natural del terreny, per construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmunt, del terraplè o, si s'escau, dels murs de sosteniment. En els casos de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'explanació seran les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny, sent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre aquestes línies. En aquells casos en què les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, conformarà aquesta aresta exterior una línia imaginària, paral·lela a l'eix de la via, situada a una distància de 3 metres mesurats, perpendicularment a aquest eix, des del vora externa del carril exterior.
 - e) (2) La plataforma és la coronació de l'explanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'explanació.
4. En les zona de domini públic ferroviari, zona de protecció i línia límit d'edificació són d'aplicació les limitacions a la propietat que estableix la normativa sectorial ferroviària esmentada anteriorment. En cas d'actuacions d'obres situades en aquestes zones s'haurà de sol·licitar autorització prèvia a ADIF.
 5. En matèria de sorolls i vibracions, relatius a la línia ferroviària actual, s'ha de tenir en compte la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de soroll, o normativa sectorial que la substitueixi. Qualsevol actuació que es realitzi en les zones esmentades s'ha d'atènyer al que disposa la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, en el que es refereix a la línia ferroviària actual. Per tant, no comportarà per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora del mateix, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària. Qualsevol obra que es dugui en les zones esmentades i que tingui per finalitat preservar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries serà costejada pels promotors de les mateixes.

Article 20. Afectacions urbanístiques del sistema aeroportuari

1. L'àmbit del PDU està afectat per les servituds aeroportuàries delimitades a l'aeroport de Reus.
2. En els plànols d'ordenació *o.03 Qualificació del sòl. Plànol Índex* i la sèrie *o.04 Qualificació del sòl. Condicions de l'ordenació de l'edificació*, es representen gràficament aquestes línies d'acord amb la normativa sectorial aeroportuària, la qual està integrada per:
 - a) Llei 48/60, de 21 de juliol, sobre navegació aèria; modificada per la Llei 55/99, de 29 de desembre, sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social.
 - b) Decret 584/72, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques; modificat per Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost, i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril.
 - c) Reial Decret 368/2011, d'11 de març, pel que s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus.
 - d) Ordre FOM/2616/2006 del Ministeri de Foment, de 13 de juliol de 2006, per la qual és aprovat el Pla director de l'aeroport de Reus.
3. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en els àmbits objecte del PDU afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, conforme a la disposició addicional segona del Reial Decret 2591/1998 en la seva actual redacció, per al que es sol·licitarà informe abans de l'aprovació inicial del planejament. A manca de sol·licitud de l'informe preceptiu així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en allò que afecti a l'exercici de les competències estatals.
4. En trobar-se la totalitat de l'àmbit del PDU inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).
5. L'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar les activitats que s'ubiquin dins de la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus que un perill per a les operacions aèries i per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facul·tin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats i abastarà, entre d'altres:

- a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
 - b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
 - c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
 - d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
 - e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
 - f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
 - g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altra índole.
6. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en l'àmbit, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus, que vénen representades en la sèrie de plànols 0.04 i en els plànols 0.3.1 i 0.3.2, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

Article 21. Afectacions urbanístiques en matèria de carreteres

1. Per l'àmbit del PDU transcorren les següents vies amb afectacions sobre el territori: autovia A7, la carretera de la Pineda i l'autovia C31b.
2. Les línies d'edificació, protecció i servitud respecte a la xarxa viària bàsica queden determinades per allò establert a la normativa sectorial de carreteres i representades gràficament en els plànols d'ordenació 0.03 *Qualificació del sòl. Plànol Índex* i la sèrie 0.04 *Qualificació del sòl. Condicions de l'ordenació de l'edificació*.
3. Per qualsevol actuació en aquestes zones cal sol·licitar informe a l'administració competent en matèria de carreteres.
4. Per a les noves construccions pròximes a carreteres de l'Estat, existents o previstes, serà necessari que amb caràcter previ a l'atorgament de llicències d'edificació es portin a terme els estudis corresponents de determinació dels nivells sonors esperables, així com l'obligació d'establir limitacions a la edificabilitat o de disposar de mitjans de protecció acústica imprescindibles en cas de superar-se els llindars establerts per la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll i en el Reial Decret 1367/2007, de 9 d'octubre, i, en el seu cas, en la normativa autonòmica o local. L'estudi de soroll ha de contenir els corresponents mapes d'isòfones
5. No es podran concedir noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió mesurats o calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació a les corresponents àrees acústiques (article 20 de la Llei 37/2003 del soroll).
6. Els mitjans de protecció acústica que resultin necessaris seran executats amb càrrec als promotors dels desenvolupaments, prèvia autorització del Ministeri de Foment si afectessin a les zones de protecció del viari estatal, i no podran ocupar terrenys de domini públic.
7. L'edificació residencial, i la assimilada a la mateixa en relació a la zonificació i immissió acústiques conformes a la legislació vigent en matèria de soroll, estaran sotmeses, amb independència de la distància de separació respecte a la carretera, a les restriccions que resultin de l'establiment de les zones de servitud acústica que es defineixin com a conseqüència dels mapes o estudis específics de soroll realitzats pel Ministeri de Foment, i de la seva posterior aprovació després del corresponent procediment d'informació pública.
8. Les millores, connexions o ampliacions que poguessin ser necessàries realitzar en l'autovia A-7, de titularitat del Ministeri de Foment, per a dotar d'una mobilitat adequada als futurs ocupants del sector a desenvolupar en cada cas, aniran a càrrec del promotor de l'actuació o en el seu defecte de la Generalitat de Catalunya.

Article 22. Afectacions urbanístiques en matèria de costes

1. Els terrenys de l'àrea Sud afectats per les servituds establertes a la normativa sectorial de costes han de respectar el règim d'usos establert en l'esmentada normativa.
2. L'àrea Sud també té una part situada dins la zona d'influència fixada per la Llei de costes en 500 m a partir del límit interior de la ribera del mar.
3. En els plànols d'ordenació 0.3 *Qualificació del sòl. Plànol Índex* i la sèrie 0.04 *Qualificació del sòl. Condicions de l'ordenació de l'edificació*, es representen gràficament aquestes línies d'acord amb la normativa sectorial de costes.
4. Per a qualsevol actuació en les zones de servituds del domini públic marítimo-terrestre cal sol·licitar informe a l'administració competent en matèria de costes.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 23. Classificació del sòl

1. El sòl comprès a l'àmbit del PDU es classifica en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable.
2. El sòl urbà es classifica en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.
3. La delimitació del tipus de sòl es fa als plànols 0.02. *Classificació del sòl*, a escala 1/8.000.

Article 24. Qualificació del sòl

1. El PDU qualifica de sistemes aquells elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament territorial atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Es defineix com a zona les superfícies del sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.
3. El PDU qualifica els sòls destinats a zones i sistemes urbanístics que resulten de l'ordenació dels àmbits i sectors que delimita i ordena. S'estableix una sèrie de determinacions generals, sens perjudici de les que estableixi de manera més específica en la legislació sectorial vigent així com en la regulació pròpia de cada àmbit o sector.
4. La documentació gràfica de l'ordenació detallada dels àmbits i sectors d'actuació urbanística distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de zones i sistemes que s'hi estableixen.
5. En sòl urbà consolidat, el PDU inclou aquelles zones i sistemes ja previstos pel planejament vigent incorporant, si és el cas, ajustos en les seves regulacions específiques.
6. Per tot allò no regulat en aquest PDU pel que fa a zones i sistemes s'estarà al que disposen els planejament generals de Vila-seca i Salou.

Article 25. Precisió i ajustos de límits

1. Els límits i les superfícies dels sectors d'actuació urbanística delimitats en aquest PDU, poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta del sector quan s'efectuïn en els termes següents:
 - a) Atermenament del domini públic hidràulic.
 - b) Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - c) Característiques topogràfiques dels terrenys.
 - d) Límits de la propietat rústica o urbana.
 - e) Existència d'arbres o altres elements d'interès.
 - f) Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.
2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc no es poden produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augmentos o disminucions de superfície de més del 5% dels àmbits delimitats.
3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.
4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

TÍTOL III. SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol 1. Regulació comuna dels sistemes urbanístics

Article 26. Identificació dels sistemes

Els sistemes establerts pel PDU tenen les claus identificatives següents:

SX	Sistema viari i d'estacionament
SV	Sistema d'espais lliures públics
SE	Sistema d'equipaments comunitaris
EPA	Sistema d'equipament comunitari recreatiu
ST	Sistema de serveis tècnics i ambientals
SH	Sistema hidràulic

Article 27. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquest PDU.
2. Els sistemes previstos per aquest PDU, excepte el sistema d'equipament comunitari recreatiu del parc d'atraccions i els sistemes de serveis tècnics, han de ser de titularitat pública. Per als nous sistemes previstos per al PDU la titularitat pública s'obté per cessió obligatòria i gratuïta de l'actuació corresponent. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.

Capítol 2. Sistema viari i d'estacionament (clau SX)

Article 28. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària i dedicat a l'ús de vialitat, els quals permeten l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del Pla, i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
2. També comprèn les àrees d'aparcament.

Article 29. Desenvolupament

Les línies que en els plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària no executada indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a vialitat, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Aquesta secció podrà ser adaptada o modificada en els corresponents projectes d'urbanització.

Article 30. Protecció del sistema viari bàsic

Les línies d'edificació, protecció i servitud respecte a la xarxa viària bàsica queden determinades per allò establert a la normativa sectorial de carreteres i representades gràficament en els plànols.

Article 31. Publicitat

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

Article 32. Àrees d'aparcament

L'ordenació dels espais adscrits al sistema urbanístic de vialitat i aparcament és lliure en funció de les necessitats de l'entorn, i la seva ordenació ha d'incloure arbrat i jardineria adients.

Capítol 3. Sistema d'espais lliures públics (clau SV)

Article 33. Definició

1. Aquest sistema comprèn els sòls de titularitat pública que el PDU destina a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
2. L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans i l'esbarjo de la població i únicament s'hi admeten les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. També s'admeten elements propis dels serveis tècnics exclusivament en aquells sòls que representin un escreix respecte les reserves mínimes previstes per la llei, ocupant la mínima superfície de sòl necessària i adoptant, en la mesura dels possible, mesures d'adaptació paisatgística, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total d'espais lliures de cada sector.
3. En el subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Article 34. Usos

1. En el sistema d'espais lliures públics només es permeten els usos i activitats de caràcter públic compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. En els espais lliures que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial).

Article 35. Condicions i ordenació dels espais lliures públics

1. Als àmbits qualificats com a espais lliures públics es planteja preferentment la recuperació de les masses boscoses i de vegetació existents, realitzant una lleugera neteja i esbrossada, i en tot cas plantació d'elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Es tindrà en compte sobretot que aquests tractaments permetin afavorir la protecció de la biodiversitat.
2. El projecte d'urbanització ha de definir l'ordenació de les zones verdes i espais lliures d'ús públic, atenent a llur situació relativa dins el sector delimitats en aquest PDU.
3. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats han d'estar homologats pels ajuntaments.
4. En els espais lliures s'admeten elements propis dels serveis tècnics exclusivament en aquells sòls que representin un escreix respecte les reserves mínimes previstes per la llei, ocupant la mínima superfície de sòl necessària i adoptant, en la mesura del possible, mesures d'adaptació paisatgística.
5. En cada sector es defineixen les condicions particulars d'aquest sistema, si és el cas.

Capítol 4. Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)

Article 36. Definició

1. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social, que en cada sector es preveuen de cessió.
2. El sòl ha de ser sempre de domini públic, si no s'estableix el contrari, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat mitjançant qualsevol dels sistemes de gestió previstos en la legislació.

Article 37. Definició dels usos i condicions d'ordenació

1. Per a la definició dels usos i condicions d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE, cal tramitar un pla especial urbanístic d'acord amb la normativa aplicable en cadascun dels municipis.
2. Els usos dels diferents equipaments s'han d'escollir entre els admesos amb caràcter general pels sistemes d'equipaments segons les determinacions del planejament vigent a cadascun dels municipis.
3. Les condicions d'ordenació han de ser les corresponents a l'edificació aïllada i, si no es regula de forma expressa en els paràmetres del sector o en el pla especial per necessitats concretes de l'ús previst, l'índex d'edificabilitat net màxim ha de ser d'1 m²/st/ m².
4. En els sòls d'equipaments que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial).

5. Els projectes d'urbanització poden implantar infraestructures de serveis en el subsòl del sistema d'equipaments, sempre que no sigui possible la ubicació en el subsòl del sistema de vialitat. En tot cas, el projecte haurà de garantir la funcionalitat i característiques pròpies del lloc i de la qualificació com a sistema de titularitat pública del sòl.

Capítol 5. Sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA)

Article 38. Definició i àmbit

El sistema general d'equipament comunitari recreatiu correspon a l'àmbit ocupat pel parc temàtic de Port Aventura i comprèn els terrenys, de 192 ha, destinats a aquest parc en virtut del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual es va aprovar la instal·lació d'un centre recreatiu a Vila-seca i Salou, a l'empara de la Llei 2/1989, de 16 de febrer. El PDU qualifica els terrenys de sistema d'equipament comunitari recreatiu de titularitat privada (clau EPA).

Article 39. Usos

1. L'ús global del sistema d'equipament comunitari del parc temàtic d'atraccions és el recreatiu, caracteritzat per referir-se a manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure en un recinte on es combinen les atraccions mecàniques amb altres activitats recreatives, esportives, culturals i d'espectacles adreçades al mateix públic.
2. Els usos que s'admeten en aquest àmbit són els existents en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 6/2014, del 10 de juny, d'acord amb la disposició addicional primera que aquesta llei ha introduït en la Llei 2/1989. Aquests usos són els següents:
 - a) Atraccions mecàniques.
 - b) Parc aquàtic.
 - c) En general, aquelles activitats recreatives, d'espectacles, culturals o esportives que tinguin com a potencial destinatari al públic del parc temàtic d'atraccions i que puguin conviure en harmonia amb els usos existents.
 - d) S'admeten com a usos complementaris els d'aparcament, restauració, comerç i hotels temàtics vinculats i integrats funcionalment a les àrees i nusos temàtics del parc. Tots aquests usos complementaris han d'estar al servei dels usuaris del parc temàtic d'atraccions.
3. Es prohibeix l'ús residencial, el de jocs i apostes i els no expressament admesos a les condicions anteriors.

Article 40. Condicions d'ordenació

1. Les condicions d'ordenació de les diferents àrees i usos existents corresponen a les del projecte executat i que es va autoritzar en el seu dia.
2. Per a noves instal·lacions i edificacions s'ha de tenir present de garantir la integració paisatgística del conjunt i el respecte amb les activitats que es preveuen en l'entorn, de manera que es mantinguin les distàncies i proteccions adequades per a garantir que no es produeixin molèsties acústiques, visuals o d'altra mena entre els usos admesos.
3. La finca de l'àmbit de l'equipament recreatiu ha de ser única i indivisible.

Capítol 6. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)

Article 41. Definició i contingut

1. Aquest PDU defineix l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, així com el traçat de les xarxes bàsiques, de conformitat amb el que regula la legislació tècnica específica sobre cada matèria i qualifica de sistema de serveis tècnics els terrenys que ocupi la instal·lació que així ho requereixen per no ser soterrades o precisar d'espais propis.
2. El sistema de serveis tècnics inclou, quan sigui necessari, sòls ocupats per: abastament d'aigua potable, subministrament d'aigua pel reg, sanejament d'aigües residuals i pluvials, instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica, instal·lacions de subministrament de gas, gestió de residus sòlids urbans i sistemes de captació d'energies alternatives.

Article 42. Condicions d'ús i funcionals

1. S'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, segons es determina per a cadascun dels àmbits qualificats en els plànols, i els plànols dels serveis corresponents, amb les condicions de funcionament regulades a la legislació específica sobre cada matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions situats a l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament d'enjardinament i d'integració.
3. Les conduccions i instal·lacions bàsiques destinades a aquests serveis han de ser subterrànies.

Capítol 7. Sistema hidràulic (clau SH)**Article 43. Definició i règim**

1. Comprèn les rieres, barrancs i torrents, i els espais laterals que constitueixen el seu curs i lleres delimitats d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys. Aquest sistema es subjecta a la legislació sectorial aplicable, en virtut de la qual tenen una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic.
2. En les lleres de les rieres i torrents són de domini públic aquells espais que conformen el domini públic hidràulic d'acord amb la normativa sectorial.
3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau SH.
4. Per a qualsevol actuació situada a menys de 100 m de la zona de domini públic hidràulic cal demanar informe a l'ACA.

TÍTOL IV. SÒL URBÀ**Capítol 1. Disposicions comunes****Article 44. Àmbit d'aplicació**

Les disposicions d'aquest títol són d'aplicació en tot aquell sòl que el PDU classifica de sòl urbà, independentment de si té consideració de sòl urbà consolidat o de sòl urbà no consolidat.

Secció 1. Definició de conceptes i disposicions d'aplicació general**Article 45. Definició dels conceptes**

Els conceptes que s'indiquen a continuació, tenen el següent significat:

1. Condicions de parcel·la
 - a) Parcel·la. S'entén per parcel·la la superfície de terreny desllindada com unitat predial i registrable. Les condicions de parcel·la són d'aplicació per a totes les obres de nova edificació, i se senyalarà en el règim corresponent a l'ús al que es destina, i en la regulació particular de la zona.
 - Superfície de parcel·la: s'entén per superfície de parcel·la la dimensió de la projecció horitzontal de l'àrea compresa dintre dels llinars de la parcel·la.
 - Parcel·la mínima: les ordenances particulars de cada zona, fixen la parcel·la mínima en funció del compliment conjunt dels paràmetres de superfície mínima i façana mínima.
 - Relació edificació-parcel·la: tota edificació estarà indissolublement vinculada a una parcel·la, circumstància aquesta que quedarà degudament registrada amb l'assenyalament de l'edificabilitat o altres condicions urbanístiques sota les que s'hagués edificat.
 - Segregació: la segregació o subdivisió de parcel·les podrà realitzar-se sempre que les parcel·les resultants compleixin amb les superfícies i façanes mínimes establertes en cada ordenança específica de la zona on s'ubiqui, i estiguin dotades d'accés públic rodat i de vianants. Regirà per a les parcel·les resultants de tals segregacions, les ordenances particulars o específiques de la zona en qüestió.
 - b) Solar. Parcel·la que al reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes i a l'article 29 del TRLU, és apta per a ser edificada immediatament.
 - c) Llinars. S'entén per llinars les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen dels seus confrontants i dels espais públics. Es pot distingir els diferents tipus de llinars següents:
 - Llinar frontal, és el que delimita la parcel·la amb la via pública, bé sigui de vianants o de tràfic rodat, són llinars laterals els restants, essent el tester el llinar oposat geomètricament al frontal.
 - Quan les parcel·les confrontin amb més d'una via pública, tindran consideració de llinar frontal totes elles, si bé s'entendrà com a front de parcel·la aquell llinar frontal en el que s'hagi projectat l'accés a la parcel·la. En el cas de complimentar l'anterior varis llinars, el frontal de parcel·la serà el que estigui circumdat per la jerarquia més gran. Els ajuntaments podran exigir al propietari d'una parcel·la l'assenyalament dels seus llinars quan sigui necessari per motius urbanístics.
2. Condicions de l'edificació:
 - a) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que assenyalen les normes.
 - b) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa, estant així mateix per sota la rasant del terreny dins els límits que assenyalen les normes.
 - c) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb les condicions mínimes establertes a la present normativa.
 - d) Planta golfes. És aquella planta habitable situada sota la coberta inclinada de l'edifici per sobre de l'alçada reguladora màxima.
 - e) Planta àtic. És aquell cos edificat habitable situat a la planta coberta de l'edifici per sobre l'alçada reguladora màxima, constituint habitatge independent.

- f) **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú a dit edifici, com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; estació depuradora d'aigües brutes; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor i, fins i tot, per accés d'aquests al pla de terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba; i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) **Cossos sortints.** Són els voladissos que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats o oberts.
- h) **Elements sortints.** Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació a les peces.
- j) **Peces principals d'un habitatge.** Tenen aquesta consideració les sales i dormitoris d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.
- k) **Superfície útil mínima dels habitatges.** La superfície útil mínima fixada per aquestes Normes que ha de complir qualsevol tipus d'habitatge no podrà ser inferior a 60 m² útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons ni porxos.
- l) **Contorn de l'edificació.** És el que resulta en funció dels paràmetres o constants del sistema d'ordenació.

Article 46. Planta soterrani

1. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semisoterrada, sempre que la cara superior del forjat-sostre estigui a 1 m o menys d'1 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1 m per sobre d'aquest nivell té, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
2. En els edificis emplaçats en terrenys en què existeixi gran diferència de nivell entre la vorera del carrer, o part anterior de l'edifici, i la posterior o interior del solar, pot ser habitable la part baixa d'aquell, encara que resulti soterrani en relació amb el carrer o part anterior, sempre que, considerada la façana posterior com a principal i com a rasant el nivell del terreny definitiu en ella, s'observin en relació amb les dites façanes i rasants posteriors, pels seus diversos locals, totes les altres prescripcions que conté aquesta Normativa.
3. L'accés principal a l'edificació no es pot realitzar per la planta soterrani.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani de les noves edificacions ha de ser com a mínim de 2,30 m.
5. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de dormitoris a l'ús hotel·ler, i només pot ser dedicat a aparcament de vehicles, trasters particulars, serveis, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars. A excepció dels establiments hotelers, que es regeixen per normativa específica, en planta soterrani no es pot desenvolupar cap altra activitat que la de pàrking.
6. Els soterranis només es poden dividir en diferents unitats quan aquestes estiguin vinculades directament a locals situats a la planta baixa. En cap cas es poden segregat unitats independents de la planta soterrani.
7. La planta soterrani no computa a efectes de sostre màxim edificable si no s'hi ubiquen usos principals i es destina a aparcaments o magatzems vinculats a les plantes superiors, excepte que les ordenances específiques determinin el contrari.
8. En els edificis d'habitatges almenys un dels elements verticals de comunicació (escala, ascensor), ha de comunicar obligatòriament amb la part d'ús comunitari de la planta soterrani.
9. La part de la planta soterrani que sobresurti més d'1 m respecte el nivell del sòl exterior ha de situar-se necessàriament sota la projecció de l'edifici i dels seus cossos sortints per tal que no computi a efectes d'ocupació màxima.
10. La planta soterrani, pot situar-se i/o ampliar-se sota les zones de reculada amb els llindars de la finca i amb la via pública, sempre que es mantingui una separació mínima d'1,20 m respecte qualsevol dels llindars, i la rampa que li dona accés es separi un mínim d'1 m.

Article 47. Planta baixa

1. És el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits que amb referència a la rasant assenyalen aquestes normes.
2. La planta baixa per poder ser habitable ha de tenir, com a mínim, entre el terreny i el paviment una cambra d'aire sanitària de 30 cm.
3. L'alçada mínima de la planta baixa de les noves edificacions és de 3,5 m per a usos comercials i hotelers i de 2,50 m en el cas d'habitatges. L'alçada màxima de la planta baixa és de 4 m llevat que la normativa específica de cada zona digui el contrari.
4. A les plantes baixes palafítics només comptabilitzen a efectes d'edificabilitat, la part coberta i tancada perimetralment per almenys tres dels seus costats.

Article 48. Planta pis

1. S'entén per planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre la planta baixa.
2. L'alçada lliure de les plantes pis no pot ser en cap cas inferior a 2,50 m, i s'han de complir en tot moment les normatives vigents en matèria d'habitatge i activitats.

Article 49. Planta golfes

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

Article 50. Planta coberta

1. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no pot superar l'alçada reguladora màxima i ha de partir de l'extrem del ràfec. El pendent de la teulada no pot ser superior al 35%, ni la part superior del carener situar-se a més de 3,50 m per damunt del forjat sostre de l'última planta.
2. Els espais sotacoberta tenen la consideració de planta sempre i quan siguin susceptibles de ser utilitzats, i comptabilitzant per tant, quant a l'alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes i l'edificabilitat.
3. Per sobre dels plans definits per la teulada, poden sobresortir les llucanes, els penells, els badalots d'escalas i/o ascensors, els elements de ventilació, xemeneies i altres elements tècnics, antenes i claraboies.
4. Per als edificis acabats amb coberta plana, es considera el pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

Article 51. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

1. Es defineixen els següents conceptes:
 - a) Alçada reguladora màxima. És la dimensió vertical màxima que poden assolir les edificacions.
 - b) Nombre màxim de plantes. És el que resulta permès dins de l'alçada reguladora màxima.
 - c) S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
2. El punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora màxima de les edificacions es determina per a cada volum d'edificació a partir de la cota/nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

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

4. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjecta a l'alçada màxima que correspongui pel que fa a cada una de les parts esmentades, on l'edificabilitat total no pot superar aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

5. En cap dels casos en la tipologia d'edificació aïllada, les cotes de referència de les plantes baixes no poden ser establertes amb una variació absoluta de més d'1 m per sobre ni més de 2 m per sota en relació amb la cota del terreny natural.

6. En els conjunts residencials formats per més d'una edificació, l'alçada màxima s'ha d'amidar en funció de l'alçada que correspon a cadascun dels edificis. No s'admeten amidaments realitzats en funció del centre de gravetat del conjunt.

7. Als efectes del còmput del nombre màxim de plantes s'ha de comptabilitzar els altells sempre i quan la seva superfície afecti a un mínim del 50% de la planta o part de la planta en la qual se situen.

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

9. Es permet una alçada lliure màxima entre forjats de planta pis de 3,00 m quan es prevegi la instal·lació d'aire condicionat mitjançant sistema centralitzat.

Article 52. Elements sobre la coberta

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

- La coberta definitiva de l'edifici, l'arrencada de la qual se situa conforme a l'especificat al precepte que regula la planta coberta.
- Les baranes de façana i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre la planta coberta. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1 m per sobre el nivell del paviment. El disseny d'aquestes baranes ha de ser unitari pel conjunt de tot l'edifici.
- Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquests elements no podrà sobrepassar 1 m per sobre el paviment en el pla de la façana; tanmateix, es poden aixecar fins a 1,80 m en els plans perpendiculars a la façana.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, aparells d'aire condicionat, etc.
- Els badalots d'ascensors i escales (tant privades com comunitàries) tenen una alçada màxima de 3,30 m havent-se de separar 3 m de la línia d'edificació.
- Piscina i els elements necessaris pel seu funcionament, no podent tenir una alçada major de 1,50 m sobre la planta coberta, i una separació mínima a les façanes de 3 m.
- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu que no siguin susceptibles de cobriment ni tancament lateral, amb una alçada màxima de 2,10 m. S'admet la realització d'elements tipus pèrgoles amb cobriment translúcid o amb elements lineals, sempre que la part opaca no superi 1/3 del total de la superfície coberta.
- Pantalles acústiques separades 3 m respecte la façana i amb una alçada màxima de 3,30 m.

Article 53. Elements tècnics de les instal·lacions i serveis comuns

- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes normes, s'han de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
- En cas que es trobin situats sobre la planta coberta no podran superar els 3 m d'alçada màxima, havent de recular 3 m respecte el pla de façana i d'estar envoltats per un perímetre delimitador. Quant a les xemeneies, s'han de separar un mínim d'1 m del límit de l'edificació.

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

5. Les instal·lacions de refrigeració i climatització han de seguir les disposicions sobre regulació dels sistemes de climatització, definides en la present Normativa.

6. Les antenes han de situar-se a la coberta de l'edifici no sent autoritzable la seva instal·lació als cossos sortints ni a les zones no ocupades per l'edificació. Les antenes podran assolir l'alçada mínima necessària que assegurï la seva funcionalitat.

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

Article 54. Cossos sortints

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

2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments desmuntables o no desmuntables. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computa a efectes de l'ocupació màxima i de la superfície de sostre edificable. No es poden situar sobre els espais de reculada dels edificis respecte dels llindars, ni poden volar sobre la vialitat rodada o de vianants d'accés.

3. Són cossos sortints semioberts els cossos volats que tanquin dos dels costats perpendiculars a la façana, bé sigui amb elements no desmuntables o desmuntables. La superfície en planta dels cossos sortints semioberts computa a efectes d'ocupació màxima. Als efectes del càlcul del sostre màxim edificable, regeix el següent:

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

4. Són cossos sortints oberts aquells elements volats com les terrasses i els balcons que surten de la línia de la façana i que no tenen cap mena de peu dret estructural ni cap tipus d'element de tancament en cap dels seus costats. La superfície en planta dels cossos sortints oberts computa als efectes de l'ocupació màxima sobre la parcel·la, i no computa a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Aquests cossos no poden situar-se en les zones de reculada mínima de l'edificació respecte dels llindars mínims de la parcel·la.

5. En els cossos sortints oberts no es poden instal·lar rentadores, calderes, ni altres elements o instal·lacions de tipus tècnic.

Article 55. Elements sortints

1. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables, no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació

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

- No s'admeten elements decoratius amb una coberta 100% opaca (marquesines, pèrgoles, etc) que puguin afavorir una ulterior ampliació de superfície. La part opaca d'aquests elements ha de ser com a màxim d'1/3 de la superfície coberta.
- Les marquesines quant a vol han de seguir l'establert pels cossos sortints oberts.

Article 56. Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, despatxos, sales d'estar, i en general les peces principals, no poden autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació directament des del perímetre exterior de l'edificació. La ventilació i il·luminació de les altres dependències i peces auxiliars interiors, poden fer-se mitjançant patis de ventilació.

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

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

4. Als habitatges no es poden fer trasters interiors de superfície superior o igual a 4 m² si no estan ventilats i il·luminats des d'un espai exterior, pati d'illa, celobert o mitjançant shunts o elements similars.

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

6. La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la.

Article 57. Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixts. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixts els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels celoberts interiors depèn de la seva alçada i ha de ser uniforme per a totes les plantes. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 m que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de 2 m i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	9
3	12

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

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

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

- Les distàncies mínimes entre murs de celobert no poden reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs, ràfecs, etc.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície (que ha de ser uniforme a totes les plantes), s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
- El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 1 m per damunt del nivell del paviment de la dependència a il·luminar o ventilar.
- Els celoberts poden cobrir-se amb claraboies sempre que entre les parets del celobert i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.

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

Article 58. Patis de ventilació

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

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

3. Les dimensions i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a 1/7 de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m i que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de 2 m, i amb una superfície mínima segons la següent taula:

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

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

- No és permès de reduir les distàncies mínimes interiors amb sortints, ràfecs, safareigs, etc.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- El paviment del pati ha d'estar, com a màxim a 1 m per damunt del nivell del paviment de la dependència a ventilar o il·luminar.

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

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

7. No s'admet el cobriment amb tendals, ni el tancament dels espais interiors dels patis de ventilació.

Article 59. Superfície mínima dels habitatges

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

Article 60. Tanques provisionals

1. Tot terreny urbà o solar no edificat que confronti amb la vialitat pública ha de tancar-se provisionalment, amb una tanca metàl·lica, vegetal, o de material similar, opaca o translúcida, per tal d'assegurar uns nivells mínims de seguretat. Aquestes tanques han de tenir 2 m d'alçada màxima i mantenir-se en bon estat fins que s'executi la tanca definitiva.

2. Les tanques provisionals han d'aixecar-se seguint la línia i la rasant oficial de la vialitat estructurant.

Secció 2. Regulació dels usos

Article 61. Conceptes

- Ús admissible. És aquell la implantació del qual està permesa per les normes específiques de cada zona.
- Ús prohibit. És aquell la implantació del qual no és permesa per les normes específiques de cada zona.
- Ús principal o global. És el que es defineix com a tal atenent a l'especialització d'usos de cada sector.
- Ús complementari. És aquell que actua com a complement de l'ús global, però que en cap cas pot esdevenir l'ús principal de la zona.
- Usos compatibles. Són aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. La compatibilitat d'un ús respecte el global implica que la seva presència pot ser simultània, sens perjudici de què aquesta interrelació obligui a assenyalar restriccions en la intensitat de l'ús compatible en funció del paràmetres de l'ús global.

Article 62. Classes d'usos globals o principals

Segons la seva funció es distingeixen en:

- Ús residencial d'habitatge. Comprèn l'edifici destinat a allotjament familiar. Es divideix en les categories següents:
 - Habitatge unifamiliar. Comprèn l'habitatge o conjunt d'habitatges unifamiliars agrupats horitzontalment amb accés independent des del vial.
 - Habitatge plurifamiliar. Comprèn un conjunt d'habitatges en un mateix edifici i unitat edificatòria comuna de forma que participen d'accessos, estructura i instal·lacions comunes.
- Ús residencial comunitari. Comprèn les instal·lacions destinades a allotjament comunitari.

- a) Turístic – Hotel·er. Edificis destinats a allotjament de transeünts, com poden ser hotels, hotels apartaments, apartaments turístics i, en general, els del ram de l'hostaleria.
- b) Residència especial. Edificis que es destinen a l'allotjament d'una pluralitat de persones en condicions diferents a l'ús turístic-hotel·er com són les residències, residències geriàtriques, d'estudiants i similars.
3. **Ús comercial.** És el que té per finalitat la prestació de serveis al públic sent, en general, complementari a l'ús residencial, segons la normativa sectorial vigent: Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueix i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació del establiments comercials (article 6). Comprèn els següents usos detallats:
- a) Comerç. Correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o seguretat de les persones o de les coses es regiran per l'establert a l'ús industrial. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat de l'edifici.
- b) Oficines. Inclou les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat. Cal distingir:
- Oficines: quan és una entitat que presta el servei. Oficines bancàries, immobiliàries, etc.
 - Despatxos professionals domèstics: quan el servei el dona el titular en el seu propi habitatge. Despatxos de professionals liberals, advocats, arquitectes, metges, etc.
- c) Bar. Correspon als locals l'ús principal dels quals és la venda de begudes, tapes i entrepans per a ser consumides o no en el mateix local. Inclou bars, gelateries, cafeteries, licoreries.
- d) Restauració. Es consideren adscrits a aquest ús aquells locals l'activitat dels quals consisteix en l'elaboració, venda i/o degustació de productes alimentaris. Dintre d'aquesta categoria hi ha els restaurants, pizzeries, els locals de venda de menjar preparat, pastisseries, etc.
- e) Recreatiu. Engloba aquelles instal·lacions que allotgen activitats d'esbargiment i distracció com salons de màquines recreatives, jocs d'atzar, jocs infantils, i espectacles.
- f) Activitats musicals. Comprèn els locals que ofereixen música com a part fonamental de l'activitat, com per exemple, discoteques, sales de ball, bars musicals, pubs, cafès concert, cafès teatre, etc.
4. **Ús dotacional.** És el que serveix per proveir als ciutadans de l'equipament que fa possible la seva educació, enriquiment cultural, servei sanitari i, per tant, tenen un caràcter comunitari. Als efectes del seu detall es distingeixen:
- a) Educatiu. Comprèn els centres d'ensenyament en tots els graus i modalitats. Escoles bressol, centres d'idiomes, acadèmies, etc.
- b) Cultural. Inclou centres de conservació i transmissió del coneixement. Galeries d'art, sales d'exposicions, museus, sales de congressos, sales de conferències, centres d'associacions, col·legis professionals, agrupacions, biblioteques, etc.
- c) Sanitari - assistencial. Comprèn la prestació d'assistència mèdica i serveis quirúrgics en règim d'ambulatori o d'hospitalització. S'exclouen els despatxos professionals. També inclou la prestació d'assistència no específicament sanitària a les persones mitjançant serveis socials. Inclou clíniques, dispensaris, consultoris, asils, així com clíniques veterinàries, etc.
- d) Esportiu. Quan es destina a dotació d'instal·lacions per a la pràctica de la cultura física i de l'esport.
- e) Serveis. Es comprenen en aquest ús les activitats que comporten una prestació de servei directe i que no suposen producció industrial.
- f) Aparcament. Comprèn aquelles àrees situades fora de la calçada i aquelles edificacions destinades a l'estacionament de vehicles. Aquest ús es regula de manera específica.

Article 63. Simultaneïtat d'usos

1. Quan una activitat compregui varis dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre sí, cadascun d'ells ha de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.
2. El que es disposa en l'apartat anterior s'aplica també als usos que, per la seva mateixa naturalesa, no sols siguin compatibles sinó que complementin l'activitat considerada.

Article 64. Usos del subsòl

Els usos del subsòl vénen determinats en la normativa específica de cada zona. En qualsevol cas és d'aplicació el disposat a l'article 39 del TRLU.

Capítol 2. Normes particulars de l'àrea de la Rambla del Parc

Article 65. Àmbit

1. Es correspon amb els terrenys situats en front del parc temàtic de Port Aventura, delimitats per les avingudes de Joan Fuster i Batlle Pere Moles, els quals es van regular en el Pla parcial de la Rambla del Parc, aprovat definitivament el 20 de desembre de 1996, i en les seves modificacions, aprovades definitivament en dates 12 de novembre de 2003 i 30 d'octubre de 2008.
2. El PDU, partint de la regulació vigent, estableix una harmonització normativa i una adaptació cartogràfica a escala 1/1000 actualitzada segons consta en els plànols d'ordenació.
3. Aquesta normativa substitueix completament les regulacions aprovades en els documents esmentats que deixen de tenir vigència en el moment de la publicació del present document.

Article 66. Classificació del sòl

Els terrenys d'aquest àmbit es classifiquen de sòl urbà consolidat en haver assolit aquesta classificació per l'execució de l'obra urbanitzadora prevista pel Pla parcial de la Rambla del Parc i la recepció per part dels ajuntaments dels terrenys destinats a sistemes públics, mitjançant el corresponent procediment de reparcel·lació, sense que el PDU els subjecti a cap actuació de transformació urbanística.

Secció 1. Regulació dels sistemes urbanístics

Article 67. Definició

1. La definició i regulació dels sistemes inclosos a l'àrea de la Rambla del Parc és l'establerta al títol III d'aquesta normativa urbanística junt amb allò previst en els planejaments generals municipals vigents.
2. En aquest àmbit, el PDU recull els sistemes urbanístics públics establerts pel Pla parcial de la Rambla del Parc i ja cedits als ajuntaments respectius.

Secció 2. Regulació de les zones

Subsecció 1. Disposicions comunes

Article 68. Paràmetres generals

1. La superfície d'ús privat total de les zones de l'àmbit de la Rambla del Parc es la resultant dels plànols d'ordenació on és determina orientativament la superfície resultant segons la urbanització executada.
2. Per tot allò no establert en aquesta normativa s'estarà a allò que disposen els planejaments generals de cadascun dels municipis. Concretament les zones situades al terme municipal de Vila-seca es regulen d'acord amb el tipus d'ordenació segons ordenació específica i les zones situades al terme municipal de Salou es regulen d'acord amb regulació de l'edificació aïllada.

Article 69. Usos

Per a cada zona es determinen els usos principals i complementaris i en cap d'elles no són autoritzables els usos següents: habitatge, càmping, magatzem, ús industrial, ús de serveis, així com tots aquells usos que no tinguin relació amb els usos lúdics complementaris del parc temàtic.

Article 70. Dotació mínima d'aparcament

La previsió mínima de places d'aparcament es fixa per als establiments hotelers amb una unitat cada 5 places d'allotjament, en els locals d'ús recreatiu i d'ús d'activitats musicals en una unitat cada 4 persones d'aforament, i

finalment, per a l'ús comercial es preveurà una plaça d'aparcament per cada 25 m² construïts, i en el cas de grans establiments comercials s'aplicarà la ràtio segons la normativa vigent d'equipaments comercials.

Article 71. Separació a llindars

1. Al terme municipal de Salou, la separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de:

Espais lliures avinguda Batlle Pere Molas	10 m
Avinguda Joan Fuster	8 m
Espais lliures avinguda Països Catalans	8 m
Veïns i vialitat d'ús públic i titularitat privada	5 m
Resta de vials de titularitat pública	8 m

2. Al terme municipal de Vila-seca, la separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de 5 m i de 50 m envers la línia ferroviària.

Article 72. Condicions estètiques comunes de les parcel·les i espais oberts

1. Totes les façanes de les edificacions han de tenir necessàriament la consideració de façana principal i conseqüentment, han de tractar-se com a tals.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions que hagin de situar-se sobre l'edificació o a l'exterior, no han de ser visibles des del carrer o altres edificis, havent-se de protegir de les vistes.

3. Les àrees de maniobra, càrrega i descàrrega estaran protegides de la seva vista des de l'exterior per tanques, parets o vegetació impermeable.

Subsecció 2. Disposicions específiques

Article 73. Zona Rambla del Parc d'ús principal hotel·ler (clau RP-H)

1. Es correspon amb les dues illes identificades en els plànols d'ordenació amb les claus RP-H1 i RP-H2, i amb les antigues claus C1.1 i C1.2 i P del planejament anterior, resultants de l'execució del Pla parcial de la Rambla del Parc. En els plànols d'ordenació s'indica de forma orientativa la seva superfície.

2. Els paràmetres d'aquestes parcel·les són els següents:

a) Condicions de parcel·la: La superfície mínima és la corresponent a cada illa existent identificades amb a les claus RP-H1 i RP-H2.

b) Condicions de l'edificació:

- El sostre màxim edificable és de 30.000 m²st per a cada parcel·la.
- L'ocupació màxima sobre parcel·la és del 50%.
- La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la és com a mínim de 10 m.
- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables dins d'aquesta alçada reguladora correspon a PB+5PP.
- La longitud de l'edificació és lliure.
- L'aparcament es pot ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior, sempre que no superi el 25% d'ocupació de la parcel·la i no envaeixi l'espai de reculada.

c) Condicions d'ús:

- Ús principal: hotel·ler.
- Usos complementaris: oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals, educatiu, cultural, esportiu, aparcament, i comercial alimentari (com a màxim, el 15% de la superfície de venda d'ús comercial que s'implanti a cada parcel·la. En cap cas, la superfície destinada a ús comercial alimentari podrà excedir del 10% de l'edificabilitat corresponent a cada parcel·la).

Article 74. Zona Rambla del Parc d'ús principal comercial (clau RP-C)

1. Es correspon amb les tres illes identificades amb les claus RP-C1, RP-C2 i RP-C3, i amb les antigues claus parcel·la R i parcel·la restant del planejament anterior, resultants de l'execució del Pla parcial de la Rambla del Parc. En els plànols d'ordenació s'indica de forma orientativa la seva superfície.

2. Els paràmetres d'aquestes parcel·les són els següents:

a) Condicions de parcel·la:

- La superfície mínima de parcel·la és de 20.000 m².
- El front mínim de parcel·la s'estableix en 100 m.

b) Condicions de l'edificació:

- El sostre màxim edificable es fixa per a cada parcel·la d'acord amb la distribució ponderada del sostre total que definia el planejament anterior per a les 3 parcel·les en:

RP-C1: 50.790 m²st.

RP-C2: 26.635 m²st.

RP-C3: 40.307 m²st.

- L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 40%.
- La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la és com a mínim de 10 m.
- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables és de PB+5PP.
- La longitud de l'edificació és lliure.
- Les places d'aparcament no poden situar-se a la zona de reculada i, a més, cal que segueixin les disposicions següents:
 - a) A l'ús comercial aquest aparcament es pot ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior, sempre que no superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.
 - b) A l'ús hotel·ler complementari aquest aparcament es pot ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici. A l'exterior s'ha de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles amb una superfície màxima del 10% de la parcel·la.

c) Condicions d'ús:

- Ús principal: comercial (comerç, oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals i alimentari -com a màxim, el 15% de la superfície de venda d'ús comercial que s'implanti a cada parcel·la. En cap cas, la superfície destinada a ús comercial alimentari pot excedir del 10% de l'edificabilitat corresponent a cada parcel·la).
- Usos complementaris: hotel·ler, educatiu, cultural, esportiu, aparcament.

Article 75. Zona Rambla del Parc d'ús mixt a Salou (clau RP-HC)

1. Es correspon amb les quatre illes del municipi de Salou identificades en els plànols d'ordenació amb les claus RP-HC1, RP-HC2, RP-HC3 i RP-HC4, i amb les antigues claus H2, H3, C2 i C3, del planejament anterior resultants de l'execució del Pla parcial de la Rambla del Parc. En els plànols d'ordenació s'indica de forma orientativa la seva superfície.

2. Els paràmetres d'aquestes illes són els següents:

a) Condicions de parcel·la:

- La superfície mínima de parcel·la es fixa en 12.000 m².
- El front mínim de parcel·la s'estableix en 60 m.

b) Condicions de l'edificació:

- El sostre màxim edificable es fixa en:

RP-HC3: 21.000 m²st.

RP-HC4: 4.500 m²st.

RP-HC1: 15.000 m²st.

RP-HC2: 16.893 m²st.

- L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 40%.

- La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la és com a mínim de 10 m.
- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables és de PB+5PP.
- La longitud de l'edificació és, com a màxim, de 70 m per a l'ús hotel·ler i 55 m per a la resta d'usos.
- Les places d'aparcament no poden situar-se a la zona de reculada i a més, cal que segueixin les disposicions següents:
 - a) A l'ús hotel·ler aquest aparcament es pot ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici. A l'exterior s'ha de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles amb una superfície màxima del 10% de la parcel·la.
 - b) A l'ús comercial aquest aparcament es pot ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior, sempre que no superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.
- c) Condicions d'ús:
 - Usos principals: hotel·ler i comercial (comerç, oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals i alimentari -com a màxim, el 15% de la superfície de venda d'ús comercial que s'implanti a cada parcel·la. En cap cas, la superfície destinada a ús comercial alimentari podrà excedir del 10% de l'edificabilitat corresponent a cada parcel·la).
 - Usos complementaris: tots aquells que complementin l'hotel·ler i els usos educatiu, cultural, esportiu, i d'aparcament

Article 76. Zona Rambla del Parc d'ús mixt a Vila-seca (clau RP-HC)

1. Es correspon amb l'illa RP-HC5 situada al terme municipal de Vila-seca, corresponent amb l'antiga clau CV-5, resultant de l'execució del Pla parcial de la Rambla del Parc. En els plànols d'ordenació s'indica de forma orientativa la seva superfície.
2. Els paràmetres d'aquesta illa són els següents:
 - a) Condicions de parcel·la:
 - La superfície mínima de parcel·la es fixa en 1.000 m².
 - El front mínim de parcel·la s'estableix en 10 m.
 - b) Condicions de l'edificació:
 - El sostre màxim edificable es fixa en: RP-HC5: 12.375 m²st.
 - L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 50%.
 - L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 20 m. El nombre màxim de plantes autoritzables és de PB+5PP.
 - La superfície mínima de la parcel·la destinada a aparcament ha de ser el 25% de la parcel·la neta.
 - La superfície mínima enjardinada és del 10% de la parcel·la neta.
 - c) Condicions d'ús:
 - Usos principals: hotel·ler i comercial
 - Usos complementaris: oficina, magatzem de l'apartat 1, industrial 1a i 2a categoria, aparcament, educatiu, cultural, esportiu, lleure, recreatiu.

Article 77. Zona de vialitat privada (clau Xp)

1. Es correspon amb la vialitat existent de propietat privada situada entre les avingudes Batlle Pere Moles i Joan Fuster, delimitant les zones RP-C1, RP-C2, RP-C3 i RP-H1.
2. Es manté la titularitat privada d'aquesta zona havent de garantir el seu ús públic i de mantenir el seu traçat, assegurant l'actual connexió entre el baixador de RENFE i el parc d'atraccions.

Capítol 3. Normes particulars de l'àrea Sud

Article 78. Àmbit

1. Es correspon als terrenys situats al sud de l'autovia C-31b provinents del Pla parcial del subsector 2 del CRT, exclosos els sòls cedits en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig, que es regulen en el capítol següent d'aquest títol.
2. Es tracta d'una àrea que abasta diverses peces de sòl integrades en els camps de golf, més 2 peces situades entre l'avinguda del Pla de Maset i la línia de mar.
3. L'accés a les diferents zones s'efectua mitjançant el camí del Racó i les avingudes del Pla de Maset i la Pedrera, que donen pas a la vialitat interna de caràcter privat.

Article 79. Classificació del sòl

El sòl inclòs dins l'àrea Sud té la consideració de sòl urbà consolidat.

Secció 1. Regulació de sistemes urbanístics

Article 80. Definició

1. La definició i regulació dels sistemes de vials i aparcaments i espais lliures és l'establerta al títol III d'aquesta normativa urbanística.
2. En aquest àmbit, el PDU recull els sistemes urbanístics públic establerts pel Pla parcial del subsector 2 i ja cedits als ajuntaments respectius.

Secció 2. Regulació particular de les zones

Article 81. Regulació dels paràmetres de l'edificació

1. El PDU defineix els paràmetres urbanístics aplicables mitjançant la regulació de les diferents zones o tipologies edificatòries. Així mateix es defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Per a aquesta finalitat, el PDU fixa l'aprofitament màxim de cada tipologia que correspon a cada illa o parcel·la.

Els paràmetres no definits a la present normativa en relació amb cada illa en els quadres específics que regulen llur aprofitament, admeten variació en el marc d'una concreció volumètrica posterior, sens perjudici de la concreció volumètrica indicativa de cada parcel·la que es realitza en el PDU.

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

3. En el desenvolupament de qualsevol de les zones d'aquesta àrea són d'aplicació les determinacions que s'estableixin en la documentació ambiental que forma part del PDU, així com a les ordenances relatives a les regulacions específiques d'aplicació a l'àrea sud.

Article 82. Identificació de les zones

Les zones establertes pel PDU en aquesta àrea tenen les claus identificatives següents:

Ru1	Zona residencial unifamiliar tipus 1
Ru2	Zona residencial unifamiliar tipus 2
Rf	Zona residencial unifamiliar agrupada
Rp	Zona residencial plurifamiliar
H	Zona hotelera
C	Zona comercial
CA	Corredor activitats
VP	Verd privat
Vb	Vialitat bàsica estructurant
EV	Espais verds d'ús comunitari
CH	Elements de comunicació horitzontal

Article 83. Ordenació en edificació aïllada

1. Aquest tipus d'ordenació correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i superfície de la unitat edificatòria interior de cadascuna de les parcel·les grafiades en els plànols d'ordenació i regulades de manera específica en els articles següents d'aquesta normativa. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes als llindars.

2. És el tipus d'ordenació amb el que s'ordena la totalitat de les zones edificables d'aquesta àrea.

Subsecció 1. Regulació de l'edificació aïllada. Paràmetres específics**Article 84. Definició de conceptes**

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

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

Article 85. Forma i mida de la unitat edificatòria

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

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

Article 86. Condicions de façana mínima de la unitat edificatòria

En la tipologia residencial unifamiliar agrupada amb tots els habitatges ubicats en una mateixa unitat edificatòria, aquests han de tenir possibilitat d'accés de vianants directe des de la vialitat rodada o de vianants, ja sigui aquesta de caràcter públic o privat.

Article 87. Ocupació màxima de la unitat edificatòria

1. És la superfície màxima de la unitat edificatòria ocupable per l'edificació, estant compresa dins el perímetre format per la projecció de l'edificació sobre un pla horitzontal de totes les zones forjades de l'edifici, incloent els celoberts, patis de ventilació, cossos sortints i planta soterrani, quan aquesta sobresurti de la rasant del terreny definitiu segons els criteris definits en aquest PDU.

2. El coeficient d'ocupació màxima és la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la unitat edificatòria. El seu assenyalament s'estableix com a percentatge màxim de la superfície d'unitat edificatòria que pot ser ocupada.

3. El coeficient d'ocupació es fixa com a ocupació màxima. Si de la conjunció d'aquest paràmetre amb altres derivats de les condicions de posició en resulta una superfície menor, és aquest últim valor el que cal aplicar.

4. Pel còmput de l'ocupació màxima s'han de tenir en compte els elements següents:

- Totes les zones forjades de l'edificació.
- Els cossos sortints oberts, semitancats i tancats.

c) La planta soterrani, quan aquesta sobresurti del terreny definitiu de la unitat edificatòria, en les condicions plantejades en el present PDU.

d) No comptabilitzen els patis interiors de l'edificació quan tinguin una superfície superior a 36 m², es pugui inscriure en el seu interior un cercle de 6 m de diàmetre, la planta baixa sigui lliure i el pati central estigui enjardinat.

e) Els patis oberts no comptabilitzen a efectes d'ocupació d'unitat edificatòria.

Article 88. Sòl no ocupat per l'edificació

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

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

3. Els espais no ocupats per l'edificació s'han d'enjardinar seguint els paràmetres fixats a les ordenances annexes a aquesta normativa.

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

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

Article 89. Piscines

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

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

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

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

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

Article 90. Planta baixa

A les zones edificables dintre de les parcel·les XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXIV, el nivell del paviment de les plantes baixes ha d'estar sempre en el marge entre + 0,50 m i - 0,50 m respecte el nivell natural del terreny urbanitzat.

Article 91. Separacions mínimes

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

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

Article 92. Cossos sortints

1. La volada dels cossos sortints es limita per la separació d'aquests als límits laterals de parcel·la, que han de ser com a mínim de 4 m en general i de 3 m en les edificacions unifamiliars.
2. La volada màxima dels cossos sortints pot ser com a màxim de 2,50 m. Aquesta dimensió s'amida perpendicularment al pla de façana.

Article 93. Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada unitat edificatòria pot desenvolupar-se en una o més edificacions principals i destinar-se part d'aquest volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació, aquests s'han de respectar encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.
3. S'entén per increment de volum l'execució d'obres o instal·lacions que d'acord amb l'article següent impliquin l'augment del sostre edificat.

Article 94. Condicions d'edificabilitat i aprofitament

1. La condició d'edificabilitat i aprofitament és la que acota la dimensió de les edificacions que poden realitzar-se a una unitat edificatòria. Les condicions que s'assenyalen són d'aplicació per a totes les parcel·les i venen fixades per la clau específica de cada zona.
2. El sostre màxim edificable és la suma de les superfícies edificades de cada planta que s'obtenen pel còmput de la superfície compresa entre els límits exteriors de l'edificació.
3. Als efectes del càlcul del sostre màxim edificable no s'han de tenir en compte les plantes soterrani, els elements tècnics propis de l'edifici o similar, o bé quan a les determinacions específiques així es determini.
4. Han de ser computades pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents a les edificacions, instal·lacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
5. Pel que fa referència al còmput d'edificabilitat dels cossos sortints, s'estarà al que es defineix en els articles 54 i 55 d'aquesta normativa.

Article 95. Llargada i perímetre màxim de l'edificació

1. La llargada màxima de les edificacions es defineix de manera particular per a cada clau de zona.
2. Les unitats d'edificació, definides segons els criteris de cada clau de zona, poden unir-se mitjançant elements de planta baixa sempre que es respecti que la distància mínima entre les edificacions principals no sigui inferior a la semisuma de les alçades d'aquestes.

Article 96. Construccions i elements auxiliars

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

Article 97. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics o comunitaris interns de parcel·la s'han de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials, encara que en determinats casos es permet tirar-les enrere o recular-les amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial o de l'element de comunicació horitzontal. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació d'ús públic s'ha de mantenir amb jardineria a compte del propietari de la parcel·la.
2. Les tanques han de tenir una alçada màxima de 2,00 m que es pot fer amb material massís fins una cota màxima de 0,50 m per damunt la rasant de la vorera i s'ha d'acabar amb elements calats, bruc o vegetació arbustiva. En la part opaca s'han d'integrar les caixes de connexió elèctrica i altres serveis.
3. En el cas de terrenys inclinats, la tanca es pot organitzar per trams de coronament horitzontal i en aquest cas l'alçada de la tanca no pot augmentar més de 50 cm per sobre de les alçades màximes definides. El coronament de la mateixa també pot seguir la mateixa pendent del carrer i en aquest cas les alçades màximes són les mateixes que les definides en l'apartat anterior, mesurades verticalment.
4. Les tanques de parcel·la o d'unitat edificatòria que limiten un conjunt residencial han de tenir idèntiques directrius estètiques per a tot el conjunt.
5. En aquells edificis amb porxo o pati a la planta baixa, es permet la delimitació d'aquest espai amb tanca de ferro totalment calada a base de brèndoles amb una alçada màxima de 1,80 m.
6. Les tanques hauran de constituir-se amb elements vegetals o que permetin la permeabilitat per a mamífers petits, evitant murs o elements que suposin una barrera a aquesta permeabilitat. En cas que siguin tanques no vegetals, preferiblement haurien de garantir una llum mínima de 30 cm.

Article 98. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Als efectes de l'adaptació topogràfica s'entén com a cota natural del terreny l'alçada relativa de cada punt del terreny abans d'executar les obres. I com a cota d'anivellament o cota definitiva l'alçada del terreny una vegada finalitzada la seva urbanització.
2. En els casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes s'han de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - a) Les plataformes d'anivellament no poden situar-se a més de 2,00 m per damunt o a més de 1,50 m per sota de la cota natural del terreny.
 - b) Els murs de contenció de terres no poden tenir una alçada superior a 3,50 m i sobre els mateixos només es pot realitzar una tanca totalment calada o amb material vegetal, bruc, bardissa o similar d'1 m d'alçada com a màxim.
3. Als llandars de la unitat edificatòria on hi hagi desnivells entre el terreny natural immediat de la unitat edificatòria i el vial, element de comunicació horitzontal o finques veïnes, es permet la realització de murs de contenció d'una alçada màxima d'1,50 m comptats des de la part superior del mur fins la rasant de la vorera o del terreny natural. Quan a causa del desnivell l'anivellament del terreny s'hagi de realitzar amb més d'un mur, la separació mínima entre murs ha de ser d' 1,50 m i les terres compreses entre ambdós murs poden tenir com a màxim un pendent de 1:3. Damunt d'aquests murs únicament pot instal·lar-se una tanca totalment calada o amb material vegetal, bruc, bardissa o similar, d'1 m d'alçada com a màxim.
4. Com a norma general, no s'admeten dins el solar:
 - a) Moviments de terres no compensats com a mínim en un 90%, és a dir, que requereixin aportacions de rebliment o fins i tot creació de volums buits que produeixin el mateix efecte. En tot cas, els esmentats volums buits computen com a edificació.
 - b) Solucions discordants amb els carrers, elements de comunicació horitzontal o finques veïnes en els quals es produeixin desnivells superiors a 1,5 m.
5. En el projecte d'edificació, hi ha de figurar el plànol topogràfic del solar amb les dades altimètriques suficients per a donar idea del relleu del terreny original. Com a justificació d'aquest aspecte s'admeten únicament plànols topogràfics, no essent admeses les bases cartogràfiques e:1/500 procedents de vols.

Subsecció 2. Disposicions particulars de les zones**Article 99. Zona residencial unifamiliar tipus 1 (clau Ru1)**

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

1. Condicions de la unitat edificatòria
 - a) La superfície mínima de la unitat edificatòria és de 1.500 m².
 - b) El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat o elements de comunicació horitzontal s'estableix en 30 m.
2. Condicions de l'edificació
 - a) L'índex d'edificabilitat neta màxima per unitat edificatòria qualificada de zona residencial unifamiliar tipus 1 (clau Ru1) que s'integrin en les parcel·les que es defineixen en els plànols d'ordenació és de 0,293 m²st/m².
 - b) El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria és d'1 habitatge.
 - c) L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 25%, inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.
 - d) La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria és del 40% i pot situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.
 - e) La planta soterrani ha de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50% de la seva superfície.
 - f) El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP.
 - g) La planta sotacoberta (golfes) pot ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener és de 3,50 m per sobre del nivell del forjat de la última planta.
 - h) La separació mínima de la façana de l'edificació respecte a qualsevol dels lindars és de 5 m.
 - i) Les separacions entre edificis d'una màxima unitat edificatòria és com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.
 - j) La previsió de places de garatge ha de ser com a mínim de quatre per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
 - k) Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.
 - S'ha de deixar un mínim del 40% de la unitat edificatòria no pavimentada.
 - l) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: residencial habitatge unifamiliar aïllat.
 - Usos complementaris: aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació); oficines i despatxos professionals; serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).
 - Usos prohibits: industrial; magatzem; aparcament en edificació de caràcter exclusiu; recreatiu en la resta de modalitats; activitats musicals.

Article 100. Zona residencial unifamiliar tipus 2 (clau Ru2)

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

1. Condicions de la unitat edificatòria
 - a) La superfície mínima de la unitat edificatòria és de 850 m².
 - b) El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat s'estableix en 20 m.
2. Condicions de l'edificació

- a) L'índex d'edificabilitat neta màxima per unitat edificatòria qualificada de zona residencial unifamiliar tipus 2 (clau Ru2) que s'inclouin en les parcel·les que es defineixen en els plànols d'ordenació és de 0,305 m²st/m².
- b) El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria és d'1 habitatge.
- c) L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 25%, inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.
- d) La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria és del 40% i pot situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.
- e) La planta soterrani ha de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50% de la seva superfície.
- f) El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP.
- g) La planta sotacoberta (golfes) pot ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener és de 3,50 m per sobre del nivell del forjat de la última planta.
- h) La separació mínima de la façana de l'edificació respecte al lindar frontal és de 5 m i respecte la resta de lindars serà de 4 m.
- i) Les separacions entre edificis d'una màxima unitat edificatòria són com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.
- j) La previsió de places de garatge ha de ser com a mínim de tres per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
- k) Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea .
 - S'ha de deixar un mínim del 40% de la unitat edificatòria no pavimentada.
- l) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: residencial habitatge unifamiliar aïllat.
 - Usos complementaris: aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació); oficines i despatxos professionals; serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).
 - Usos prohibits: industrial; magatzem; aparcament en edificació de caràcter exclusiu; recreatiu en la resta de modalitats; activitats musicals.

Article 101. Zona residencial unifamiliar agrupada (clau Rf)

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

1. Condicions de la unitat edificatòria
 - a) La superfície mínima de la unitat edificatòria és de 250 m².
 - b) El front mínim d'unitat edificatòria a la vialitat o element de comunicació horitzontal s'estableix en 10 m.
2. Condicions de l'edificació
 - a) L'edificabilitat màxima de la zona residencial agrupada (clau Rf) per a cadascuna de les parcel·les definides en els plànols d'ordenació és la indicada en l'article 110.
 - b) El número màxim d'habitatges qualificats de Rf per a cadascuna de les parcel·les definides en el plànols d'ordenació és el definit en l'article 110.
 - c) El nombre màxim d'habitatges per unitat edificatòria és d'1 habitatge.
 - d) L'execució de les edificacions a les unitats edificatòries que siguin contigües s'ha de fer en virtut de projecte.
 - e) Es defineix com a unitat de projecte el conjunt d'habitatges entre mitgeres que defineixen una unitat d'edificació i de disseny. És obligatori que els habitatges que formin part d'una unitat de projecte es realitzin mitjançant projecte únic.
 - f) Es permet l'agrupació d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, fins a un màxim de 10 unitats.

- g) L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 50% inclòs el garatge en el cas de construcció en superfície.
- h) La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. La seva ocupació màxima de la unitat edificatòria és del 60%, i podrà situar-se com a màxim en un 20% fora de la projecció de l'edificació principal.
- i) La planta soterrani ha de destinar-se principalment a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a l'esmentat ús un mínim del 50% de la seva superfície. Dintre d'una unitat de projecte es pot realitzar en planta soterrani un aparcament comunitari.
- j) El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP.
- k) La planta sotacoberta (golfes) pot ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màxima del carener és de 3,50 m per sobre del nivell del forjat de la última planta.
- l) La separació mínima de la façana d'una unitat de projecte del llindar frontal i dels llindars laterals és de 4 m. La separació mínima d'una unitat de projecte del llindar posterior és de 6 m.
- m) Les separacions entre edificis d'una màxima unitat edificatòria és com a màxim la semisuma de les alçades d'ambdues edificacions.
- n) La previsió de places de garatge és com a mínim de dues per unitat d'habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
- o) No s'autoritza l'execució d'obres parcials de reforma o ampliació que alterin la composició arquitectònica del conjunt de la unitat de projecte.
- p) Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.
 - S'ha de deixar un mínim del 40% de la unitat edificatòria no pavimentada.
- q) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: residencial habitatge unifamiliar agrupat.
 - Usos complementaris: aparcament (en planta baixa o soterrani si s'escau, o en superfície a l'exterior de l'edificació); oficines i despatxos professionals; serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).
 - Usos prohibits: industrial; magatzem; aparcament en edificació de caràcter exclusiu; recreatiu en la resta de modalitats; activitats musicals.

Article 102. Zona residencial plurifamiliar (clau Rp)

1. Condicions de la unitat edificatòria.

Les unitats edificatòries de clau Rp que s'integrin en les parcel·les definides en els plànols d'ordenació, es consideren indivisibles.
2. Condicions de l'edificació.
 - a) La tipologia de l'edificació és de bloc aïllat.
 - b) L'edificabilitat neta màxima de la zona residencial plurifamiliar (clau Rp) per a cadascuna de les parcel·les definides en els plànols d'ordenació és la definida en l'article 110.
 - c) El número màxim d'habitatges, l'alçada màxima de les edificacions i el nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçada reguladora es fixa per a cadascuna de les unitats edificatòries qualificades com a Rp, segons es defineix en el quadre de l'article 110.
 - d) L'alçada reguladora màxima és de PB+2 i pot ser de PB+3 en el cas que la PB es destini a ús comercial.
 - e) L'ocupació màxima total sobre unitat edificatòria és del 60%.
 - f) La separació mínima de l'edificació respecte qualsevol dels llindars de la unitat edificatòria és de 5 m.
 - g) Les separacions entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria és com a mínim la semisuma de les alçades màximes de cadascun.
 - h) La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria és com a mínim de 2 places per habitatge.

- i) L'accés rodat a l'interior de la unitat edificatòria es pot realitzar amb connexions a la vialitat rodada o els elements de comunicació horitzontal amb un màxim d'una connexió cada 50 m de façana a vial principal.
- j) Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:
 - Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.
 - S'ha de deixar un mínim del 50% de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari
- k) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: residencial habitatge plurifamiliar.
 - Usos complementaris: aparcament (en soterrani, en planta baixa, o en superfície a l'exterior de l'edificació); oficines i despatxos professionals; educatiu; comercial, únicament en planta baixa; recreatiu en la modalitat d'activitats i jocs infantils; cultural; sanitari – assistencial; serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).
 - Usos prohibits: industrial; magatzem; aparcament en edificació de caràcter exclusiu; recreatiu en la resta de modalitats; activitats musicals.

Article 103. Zona hotelera (clau H)

1. Condicions de la unitat edificatòria

Les unitats edificatòries amb la qualificació de zona hotelera (clau H) es consideren unitats edificatòries indivisibles. L'edificabilitat màxima d'us hotelers per a cada parcel·la es defineix en l'article 110.

2. Condicions de l'edificació

- a) La tipologia de l'edificació és de bloc aïllat.
- b) L'ocupació màxima de les edificacions principals sobre la unitat edificatòria és del 40%.
- c) L'ocupació màxima de la planta soterrani és del 50%, situant la major part d'aquesta planta sota la projecció de l'edifici.
- d) El número màxim de plantes de les edificacions en totes les zones Hoteleres és de PB+3PP.
- e) L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús d'habitacions és de 3 m. L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús diferent del d'habitacions és de 4,7 m. L'alçada màxima total de l'edificació és de 17,7 m.
- f) Es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i altell, dintre de l'alçada màxima destinada a planta baixa. Aquest altell no comptabilitza pel número màxim de plantes permès.
- g) La separació mínima de la façana de les edificacions respecte qualsevol dels llindars de la unitat edificatòria és de 10 m.
- h) La separació mínima entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria és com a mínim la semisuma de les alçades de cadascun dels bolcs, amb un mínim de 12 m.
- i) La llargada màxima de qualsevol de les façanes d'un volum d'edificació és de 100 m, tenint el volum una amplada no superior a 40 m. L'edificació no pot tenir en cap cas més de dues façanes de 100 m contigües o en el mateix pla de façana.
- j) Quan en una única unitat edificatòria pertanyent a la mateixa explotació hotelera s'hi vulgui realitzar més d'una edificació es permet la unió de les diferents edificacions a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbuls o pas. Aquests espais comptabilitzen a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.
- k) En cap cas s'admeten conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
- l) Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permet que a nivell de planta coberta els nuclis d'accessos centrals se situïn en façana.
- m) La planta soterrani no és computable a efectes de sostre màxim edificable.
- n) La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions tipus pati anglès, suposa la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.

- o) El vestíbul d'accés a l'establiment hotelier no pot situar-se en planta soterrani.
- p) Elements auxiliars:
- En els espais no ocupats per l'edificació es poden realitzar construccions de fusta destinades a guarderies, amb una superfície màxima de 50 m², inclòs el porxo, i una separació mínima de 3 m, respecte als llindars.
 - S'admet la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelier i de l'activitat de la piscina, sempre separades un mínim de 3 m respecte als llindars.
 - Es permet la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants en la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:
 - La construcció ha de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc.
 - L'alçada màxima és de 7 m i l'amplada màxima ha de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.
 - La volada no pot envair els element de comunicació horitzontals.
 - Han de tenir els laterals i el frontal totalment descoberts i la coberta no pot ser utilitzada per a cap mena d'ús.
 - S'hi pot incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.
- q) La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria és com a mínim d'1 plaça per cada habitació, podent-se situar el 100% d'aquestes a l'espai lliure de la unitat edificatòria no ocupat per l'edificació. Les condicions d'aquestes places han de seguir els criteris definits per a les places d'aparcament en els criteris generals d'aquestes normes i ordenances annexes.
- r) Cal preveure una zona per aparcament d'autocars l'interior de la unitat edificatòria, amb la previsió d'una plaça per cada 100 habitacions. L'espai d'accés a aquestes places ha de garantir la mobilitat i gir dels autocars, sense haver d'envair l'exterior de la unitat edificatòria.
- s) Cal fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui fàcilment accessible des de l'element de comunicació horitzontal d'ús comunitari o des de la via pública. La superfície mínima és de 4m²/100 places d'allotjament i ha de disposar de refrigeració estar dotada de bonera.
- t) Condicions dels espais no ocupats per l'edificació
- Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.
 - S'ha de deixar un mínim del 50% de l'espai lliure de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari
- u) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
- Ús principal: ús residencial comunitari: ús hotelier (en planta baixa i plantes pis) i turístic.
 - Usos compatibles: ús residencial comunitari i ús residencial especial.
 - Usos complementaris: comerç (planta baixa i planta pis); oficines (totes les plantes); bar i restauració (totes les plantes); recreatiu (totes les plantes); activitats musicals (totes les plantes); aparcament (planta baixa i plantes soterrani); serveis i instal·lacions (en planta baixa i planta soterrani, i únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als hotels); magatzem (en plantes soterrani); cultural (sales d'exposicions, auditoris, sempre inclosos dins del volum principal de l'edificació hotelera); dotacional sanitari - assistencial (planta baixa); esportiu (totes les plantes); activitats de talassoteràpia (piscines amb aigua de mar), piscines termals, balneari o similars (planta baixa i planta soterrani).
 - Per sota de la primera planta soterrani únicament es permet ubicar les instal·lacions, magatzems i aparcaments.
 - Usos prohibits: residencial habitatge; industrial; aparcament en edificació de caràcter exclusiu.

Article 104. Zona comercial (clau C)

1. Condicions de la unitat edificatòria

Les unitats edificatòries amb la qualificació de zona comercial (clau C) es consideren indivisibles.

2. Condicions de l'edificació

- a) La tipologia de l'edificació és de bloc aïllat.
- b) L'edificabilitat màxima comercial per a cadascuna de les unitats edificatòries d'ús comercial en cada parcel·la són les detallades en el quadre de l'article 110.
- c) L'ocupació màxima de les edificacions principals sobre la unitat edificatòria és del 40%.
- d) L'ocupació màxima de la planta soterrani és del 50%, situant la major part d'aquesta planta sota la projecció de l'edifici.
- e) El número màxim de plantes és de PB+1PP. L'alçada lliure màxima de la planta baixa és de 7,00 m.
- f) La separació mínima de la façana de les edificacions respecte qualsevol dels llindars de la unitat edificatòria és de 5 m.
- g) La separació mínima entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria és com a mínim la semisuma de les alçades de cadascun dels blocs, amb un mínim de 12 m.
- h) En cap cas s'admeten conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
- i) La planta soterrani no és computable a efectes de sostre màxim edificable.
- j) La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions tipus pati anglès, suposa la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.
- k) Són d'aplicació les ordenances sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea .
- l) La previsió mínima de places d'aparcament és d'1 plaça de garatge per cada 50 m² construïts o fracció de superfície construïda.
- m) L'accés rodat a l'interior de la unitat edificatòria es pot realitzar amb connexions a la vialitat rodada amb un màxim d'una connexió cada 50 m de façana a vial principal.
- n) Condicions d'ús. S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:
 - Ús principal: comercial.
 - Usos complementaris: bar i restauració (totes les plantes); recreatiu (totes les plantes); activitats musicals (totes les plantes); aparcament (planta baixa i plantes soterrani); serveis i instal·lacions (en planta baixa i planta soterrani, i únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments); magatzem (en plantes soterrani).
 - Usos prohibits: residencial habitatge; industrial; aparcament en edificació de caràcter exclusiu.

Article 105. Zona de corredor d'activitats (clau CA)

1. Els sòls qualificats com a zona de corredor d'activitats (clau CA) es consideren indivisibles.

2. Els sòls qualificats de zona de corredor d'activitats (clau CA) es consideren no edificables, atès el seu caràcter estructurador. No obstant, poden implantar-se en aquesta zona les edificacions que formin part del conjunt funcional del corredor d'activitats.

3. En tot cas, són d'aplicació les ordenances corresponents sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.

4. Condicions d'ús: En les zones qualificades amb la clau CA, únicament s'admeten els usos de jardins d'ús públic, vialitat de caràcter de vianants.

Article 106. Zona d'espais verds d'ús comunitari (clau EV)

1. Els espais inclosos en parcel·les que no configuren unitats edificatòries ni elements de comunicació horitzontal són considerats espais verds d'ús comunitari, s'identifiquen amb la clau EV i seran indivisibles.

2. Els espais amb la clau EV es consideren no edificables.

3. Són d'aplicació les ordenances corresponents sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes, i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.

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

Article 107. Zona de vialitat bàsica estructurant (clau VB)

1. Aquesta zona comprèn els vials que donen accés a diferents illes del sector, s'identifiquen amb la clau VB i són indivisibles

2. Les zones qualificades de vialitat bàsica estructurant es consideren no edificables.

3. Únicament s'admet l'ús de vialitat pel trànsit rodat i de vianants d'accés a les illes.

Article 108. Zona d'elements de comunicació horitzontal (clau CH)

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

2. Les superfícies qualificades com a clau CH es consideren no edificables.

3. En tot cas, són d'aplicació les ordenances corresponents sobre els espais enjardinats, sobre les vies internes i qualsevol altre normativa d'aplicació total o parcial de les definides en les ordenances d'aquesta àrea.

4. Condicions d'ús: únicament s'admet l'ús de vialitat pel trànsit rodat i de vianants per donar accés i intercomunicar les diferents unitats edificatòries de cada parcel·la entre si, amb les zones EV i amb la vialitat exterior a la parcel·la.

Subsecció 3. Aprofitament màxim de les illes o parcel·les

Article 109. Definició d'aprofitament màxim de les illes o parcel·les

1. En aquesta subsecció es defineixen els paràmetres que configuren l'aprofitament màxim per cadascuna de les tipologies zonals de cada illa o parcel·la. Aquest aprofitament no pot ser superat en cap cas.

2. Els paràmetres que s'estableixen per a cadascuna de les parcel·les en aquesta subsecció tenen caràcter vinculant en quant a la seva dimensió global màxima.

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

Article 110. Distribució de l'aprofitament

Cadascuna de les illes o parcel·les identificades en els plànols d'ordenació tenen l'aprofitament i usos següents:

		Superfície màx. (%)	Superfície mín. (%)	Edificabilitat (m2st)			Total	Núm. habitatges	Alçada màx.
				Residencial	Comercial	Hotelera			
Ia				70.821			70.821	530	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	4,3		1.871				7	PB+1
Rf	Residencial agrupat	19,0		11.700				65	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	39,8		57.250				458	PB+2
H	Hotel								PB+3
EV	Espais verds		17,3						
CH	Elements comunicació horitzontal		19,6						
Ib							41.000		
H	Hotel						41.000		PB+3
II				51.525	5.500		57.025	369	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	7,5		3.965				9	PB+1
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	2,5		1.315				5	PB+1
Rf	Residencial agrupat	5,3		6.120				34	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	24,0		40.125	4.500			321	PB+2 PB+3
H	Hotel								PB+3
C	Comercial	3,7			1.000				PB+1
EV	Espais verds		39,0						
CH	Elements comunicació horitzontal		18,0						

		Superfície màx. (%)	Superfície mín. (%)	Edificabilitat (m2st)			Total	Núm. habitatges	Alçada màx.
				Residencial	Comercial	Hotelera			
III				9.459				28	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	36,1		5.307				12	PB+1
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	27,1		4.152				16	PB+1
EV	Espais verds		11,9						
CH	Elements comunicació horitzontal		24,9						
IV				3.160				10	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	33,6		1.334				3	PB+1
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	44,10		1.826				7	PB+1
EV	Espais verds		9,8						
CH	Elements comunicació horitzontal		12,5						
V				2.902				11	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	45,6		2.902				11	PB+1
EV	Espais verds		46,3						
CH	Elements comunicació horitzontal		8,1						
VI				35.945				160	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	17,4		9.522				21	PB+1
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	26,8		15.293				57	PB+1
Rf	Residencial agrupat	2,8		2.880				16	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	5,3		8.250				66	PB+2
EV	Espais verds		34,7						
CH	Elements comunicació horitzontal		13,0						
VII				14.805	1.850		16.655	83	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	10,1		1.775				4	PB+1
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	21,6		3.930				15	PB+1
Rf	Residencial agrupat	9,5		3.600				20	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	12,0		5.500	1.000			44	PB+2
C	Comercial	3,2			850				PB+1
EV	Espais verds		33,1						
CH	Elements comunicació horitzontal		10,5						
VIII				23.015				138	
Ru1	Residencial unifamiliar tipus 1	24,10		5.285				12	PB+1
Rf	Residencial agrupat	18,20		6.480				36	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	15,9		11.250				90	PB+2
EV	Espais verds		36,3						
CH	Elements comunicació horitzontal		5,5						
IXa				25.308	1.470		26.778	153	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	21,7		5.148				19	PB+1
Rf	Residencial agrupat	24,5		11.160				62	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	14,3		9.000	1.470			72	PB+2
H	Hotel								PB+2
EV	Espais verds		16,0						
CH	Elements comunicació horitzontal		23,5						
IXb							14.300		
H	Hotel						14.300		PB+2
X				15.995				77	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	27,6		6.635				25	PB+1
Rf	Residencial agrupat	19,8		9.360				52	PB+1
EV	Espais verds		41,1						
CH	Elements comunicació horitzontal		11,5						
XI				12.750				102	
Rp	Residencial plurifamiliar			12.750				102	PB+2
XII				31.250				250	
Rp	Residencial plurifamiliar			31.250				250	PB+2
XIII				3.960				22	
Rf	Residencial agrupat	41,7		3.960				22	PB+1
EV	Espais verds		58,3						
XIV				3.960				22	
Rf	Residencial agrupat	33,5		3.960				22	PB+1
EV	Espais verds		66,5						
XV				10.750	1.050		11.800	86	
Rp	Residencial plurifamiliar			10.750	1.050			86	PB+2

		Superfície màx.(%)	Superfície mín. (%)	Edificabilitat (m2st)			Núm. habitatges	Alçada màx.
				Residencial	Comercial	Hotelera		
XVI				2.880			16	
Rf	Residencial agrupat			2.880			16	PB+1
XVII				6.500			52	
Rp	Residencial plurifamiliar			6.500			52	PB+1
XVIII				7.500			60	
Rp	Residencial plurifamiliar	54,7		7.500			60	PB+1
EV	Espais verds		38,2					
CH	Elements comunicació horitzontal		7,10					
XIX				8.802			43	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	33,7		3.222			12	PB+1
Rf	Residencial agrupat	27,2		5.580			31	PB+1
EV	Espais verds		16,4					
CH	Elements comunicació horitzontal		22,7					
XX				3.500			28	
Rp	Residencial plurifamiliar			3.500			28	PB+1
XXI				17.253			113	
Ru2	Residencial unifamiliar tipus 2	20,1		2.854			11	PB+1
Rf	Residencial agrupat	24,7		5.400			30	PB+1
Rp	Residencial plurifamiliar	27,5		9.000			72	PB+1
EV	Espais verds		9,8					
CH	Elements comunicació horitzontal		17,9					

Capítol 4. Normes particulars dels sòls provinents de les cessions d'aprofitament de l'antic subsector 2

Secció 1. Zona residencial plurifamiliar (clau RP)

Article 111. Definició

Correspon a l'antiga parcel·la XXV, àmbit platja, del Pla parcial del subsector 2 cedida en concepte del 10% d'aprofitament a l'ajuntament de Salou, per a la qual es mantenen els paràmetres vigents.

Article 112. Paràmetres d'ordenació

1. Condicions de la unitat edificatòria

Les unitats edificatòries que s'integrin en les parcel·les definides en els plànols d'ordenació es consideren indivisibles.

2. Condicions de l'edificació

- La tipologia de l'edificació és de bloc aïllat.
- Sostre màxim: 24.771 m²st
- Nombre màxim d'habitatges: 124
- Nombre màxim de plantes: PB+2PPP, podent ser de PB+3PPP en el cas que la PB es destini a ús comercial.
- L'ocupació màxima de l'edificació respecte qualsevol dels llinars de la unitat edificatòria és de 5 m.
- La separació entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria és com a mínim la semisuma de les alçades màximes de cadascun.
- La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria és com a mínim de 2 places per habitatge.
- L'accés rodar a l'interior de la unitat edificatòria es pot realitzar amb connexions a la vialitat rodada o els elements de comunicació horitzontal amb un màxim d'una connexió cada 50 m de façana a vial principal.
- S'ha de deixar un mínim del 50% de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

3. Condicions d'ús

a) Ús principal: residencial habitatge plurifamiliar.

b) Usos complementaris: aparcament (en soterrani, en planta baixa o en superfície a l'exterior de l'edificació); oficines i despatxos professionals; educatiu; comercial (únicament en planta baixa); recreatiu en la modalitat d'activitats i jocs infantils; cultural; sanitari-assistencial; serveis (únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als habitatges).

c) Usos prohibits: industrial; magatzem; aparcament en edificació de caràcter exclusiu; recreatiu en la resta de modalitats; activitats musicals.

4. Per tot allò no regulat en aquest capítol s'apliquen els paràmetres comuns del PDU i els paràmetres particulars de l'àmbit sud.

Secció 2. Zona Hotelera (clau H)

Article 113. Definició

Correspon a les antigues parcel·les XXIII, àmbit Parc, i XXIV, àmbit Sèquia, del Pla parcial del subsector 2 cedides en concepte de 10% d'aprofitament als ajuntaments de Salou i de Vila-seca, per a les quals es mantenen els paràmetres vigents següents:

Parcel·la XXIII Sostre màxim: 18.120 m²st

Nombre màxim de plantes: PB+3PPP

Parcel·la XXIV Sostre màxim: 6.651 m²st

Nombre màxim de plantes: PB+2PPP

Article 114. Paràmetres d'ordenació

1. Condicions de la unitat.

Les unitats edificatòries amb la qualificació de zona hotelera es consideren unitats edificatòries indivisibles.

2. Condicions de l'edificació.

- La tipologia de l'edificació és de bloc aïllat.
- L'ocupació màxima de les edificacions principals sobre la unitat edificatòria és del 40%.
- L'ocupació màxima de la planta soterrani és del 50%, situant la major part d'aquesta planta sota la projecció de l'edifici.
- L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús d'habitacions és de 3,00 m. L'alçada lliure màxima de les plantes amb un ús diferent del d'habitacions és de 4,7 m. L'alçada total de l'edificació és de 17,70 m.
- Es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i altell, dintre de l'alçada màxima destinada a planta baixa. Aquest altell no comptabilitza pel número màxim de plantes permès.
- La separació mínima de la façana de les edificacions respecte qualsevol dels llinars de la unitat edificatòria és de 10 m.
- La separació mínima entre edificis d'una mateixa unitat edificatòria és com a mínim la semisuma de les alçades de cadascun dels blocs, amb un mínim de 12 m.
- La llargada màxima de qualsevol de les façanes d'un volum d'edificació és de 100 m, tenint el volum una amplada no superior a 40 m. L'edificació no pot tenir en cap cas més de dues façanes de 100 m, contigües o en el mateix pla de façana.
- Quan en una única unitat edificatòria pertanyent a la mateixa explotació hotelera s'hi vulgui realitzar més d'una edificació es permet la unió de les diferents edificacions a nivell de planta baixa i altell mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbuls o pas. Aquests espais comptabilitzen a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.
- En cap cas s'admeten conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
- Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permet que a nivell de planta coberta els nuclis d'accés centrals es situïn en façana.

- l) La planta soterrani no és computable a efectes de sostre màxim edificable.
- m) La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions tipus pati anglès, suposa la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.
- n) El vestíbul d'accés a l'establiment hotelier no pot situar-se en planta soterrani.
- o) Elements auxiliars:
- En els espais no ocupats per l'edificació es poden realitzar construccions de fusta destinades a guarderies, amb una superfície màxima de 50 m², inclòs el porxo, i una separació mínim de 3 m respecte als llindars.
 - S'admet la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelier i de l'activitat de la piscina, sempre separades un mínim de 3 m respecte els llindars.
 - Es permet la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants en la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:
 - La construcció ha de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc.
 - L'alçada màxima és de 7 m i l'amplada màxima ha de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.
 - El vol no pot envair els elements de comunicació horitzontals.
 - Han de tenir els laterals i el frontal totalment descoberts i la coberta no pot ser utilitzada per a cap mena d'ús.
 - S'hi pot incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà del 15% de l'alçada lliure de la marquesina.
- p) La previsió mínima de places d'aparcament per unitat edificatòria és com a mínim d'1 plaça per cada habitació, podent-se situar el 100% d'aquests a l'espai lliure de la unitat edificatòria no ocupat per l'edificació.
- q) S'ha de preveure una zona per aparcament d'autocars a l'interior de la unitat edificatòria, amb la previsió d'1 plaça per cada 100 habitacions. L'espai d'accés a aquestes places ha de garantir la mobilitat i gir dels autocars, sense haver d'envair l'exterior de la unitat edificatòria.
- r) Cal fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui fàcilment accessible des de l'element de comunicació horitzontal d'ús comunitari o des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m²/100 places d'allotjament, i ha de disposar de refrigeració i estar dotada de bonera.
- s) S'ha de deixar un mínim del 50% de l'espai lliure de la unitat edificatòria no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.
3. Condicions d'ús
- a) Ús principal: ús residencial comunitari; ús hotelier (en planta baixa i plantes pis) i turístic.
- b) Usos complementaris: comerç (en planta baixa i planta pis); oficines; bar i restauració; recreatiu; activitats musicals; aparcament (planta baixa i plantes soterrani); serveis i instal·lacions (planta baixa i plantes soterrani, i únicament els necessaris per garantir els correctes subministraments als hotels); magatzems (en plantes soterrani); cultural (sales d'exposicions, auditoris. Sempre inclosos dins del volum principal de l'edificació hotelera); dotacional sanitari-assistencial (planta baixa); esportiu; activitats de talassoteràpia (piscines amb aigua de mar), piscines termals, balneari o similar (planta baixa i plantes soterrani).
- c) Per sota la primera planta soterrani únicament tes permet ubicar les instal·lacions, magatzems i aparcaments.
- d) Usos prohibits: residencial habitatge; industrial; aparcament en edificació de caràcter exclusiu.
4. Per tot allò no regulat en aquest capítol s'aplicaran els paràmetres comuns del PDU i els paràmetres particulars de l'àmbit sud.

Capítol 5. Normes particulars del Sector 2 Nord

Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució

Article 115. Àmbit del sector

1. L'àmbit territorial del sector 2 Nord limita al nord amb l'àmbit del parc d'atraccions i amb el vial que connecta el parc i el centre de convencions amb l'avinguda Batlle Pere Moles que vertebrava el sector Rambla del Parc. Al sud limita amb el nou vial estructurant inclòs en el sector CTI i amb el vial que articula l'accés al complex d'apartaments turístics Paradise Village. Inclou una part de la superfície de l'antiga parcel·la XXIIa2 de l'anterior subsector 2 del CRT. La longitud del sector en la dimensió paral·lela al nou vial sud és de l'ordre dels 500 m.

2. L'accés rodat al sector es produeix per la mateixa avinguda Batlle Pere Moles quedant també articulada pel vial cívic que ha de recórrer l'àmbit del PDU des del parc d'atraccions fins a la línia de platja en direcció nord-sud.

Article 116. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl inclòs dins el sector 2 Nord té la consideració de sòl urbà no consolidat.

2. Els sistemes i zones previstos per a aquest sector són els que s'identifiquen en els plànols d'ordenació del PDU i que es recullen en el quadre següent:

TOTAL SECTOR		108.339 m ²	100%
SISTEMES		20.447 m²	18,9%
SV	Espais lliures	12.824 m ²	11,8%
SX	Vials	7.623 m ²	7,0%
ZONES		87.892 m²	81,1%
HN	Zona hotelier nord		

3. El sostre màxim sobre rasant del sector és de 50.000 m²st.

Article 117. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector

El sector 2 Nord s'ha d'executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Article 118. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística els propietaris del sector tenen obligació de cedir el sòl, lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i els terrenys qualificats de sistemes urbanístics inclosos dins del sector.

Article 119. Obres d'urbanització del sector

1. Els propietaris del sector tenen l'obligació de cedir i urbanitzar els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta inclosos dins el sector.

2. També són a càrrec dels propietaris del sector les obres externes a què fa referència l'article 15 d'aquesta normativa.

3. Els projectes d'urbanització hauran de garantir el manteniment o, si s'escau, la reposició o substitució de les xarxes de serveis preexistents, garantint en tot moment, la seva funcionalitat.

Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics

Article 120. Definició

La definició i regulació dels sistemes és l'establerta al títol III d'aquesta normativa urbanística, amb les condicions particulars que es determinen en els articles següents.

Article 121. Condicions particulars dels sistemes viari (clau SX) i d'espais lliures (clau SV)

1. Els sistemes viari i d'espais lliures del sector es concentra al sud del sector, amb l'objecte de completar l'estructura viària i l'eix de connexió social, un eix que creua transversalment l'àmbit del CRT connectant entre si els diversos sectors.

2. Cal que l'ordenació d'aquests sistemes es faci d'acord a la part de l'eix cívic existent, garantint uns paràmetres adequats per assolir una òptima qualitat urbanística i paisatgística de la proposta.

3. La urbanització dels espais lliures ha de contenir vials per a bicicletes i vianants entre aquest sector i l'entorn més immediat. A aquest efecte es preveuran, si és necessari per tal de donar continuïtat als recorreguts, passeres per a vianants i bicicletes independents del trànsit motoritzat.

Secció 3. Regulació particular de zones. Zona hotelera nord (clau HN)

Article 122. Definició

1. Aquesta zona comprèn la totalitat del sòl susceptible d'aprofitament privat existent en el sector.
2. Es tracta d'una zona destinada íntegrament a l'ús turístic-hoteler en la modalitat d'hotel, sense que aquests establiments es puguin constituir en règim de propietat horitzontal o altres règims de condomini.

Article 123. Desenvolupament i execució

El desenvolupament de la zona, independentment dels establiments o activitats previstos s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt de tot el sector.

Article 124. Condicions de parcel·lació

Número màxim parcel·les	Parcel·la única i indivisible
-------------------------	-------------------------------

Article 125. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada: la forma de l'edificació es determina a partir dels paràmetres bàsics següents:	separacions mínimes	Segons gàlib delimitat al plànol d'ordenació
		ocupació màxima	Segons el present article, en funció del gàlib
		alçada reguladora màxima nombre màxim de plantes	Segons el present article
Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima	15 m = PB +3		
Regles per a la determinació d'alçades	L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.		
	Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, sempre dins l'envolvent de l'edifici i sense visió des de l'exterior: <ul style="list-style-type: none"> - la coberta definitiva de l'edifici - les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60 cm - les baranes fins una alçada màxima d'1,80 m - els elements tècnics de les instal·lacions - els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu amb 3m d'alçada màxima. 		
Planta baixa i cota de referència	La planta baixa és la planta situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer.		
	La cota de referència a partir de la qual s'ha de comptar l'alçada màxima de l'edificació coincideix amb la cota d'implantació de la planta baixa i s'emplaça en el punt mig de la façana al carrer X, sempre tenint en compte la limitació d'alçada aparent del sòcol de l'edificació.		
	Hi poden haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici en funció de la pendent del carrer. En qualsevol cas, les cotes de referència de les plantes baixes fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.		
Sostre màxim	Es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes.		
	50.000 m ² st		
	També s'ha de computar els cossos sortints tancats o semitancats, El sostre edificat que correspondria als celoberts, patis de ventilació i als dobles espais computa al superar el 15% el sostre edificat.		
L'edificabilitat total no pot superar, a les parcel·les amb pendent, la que resulti de			

	l'edificació en terreny en pla horitzontal.
Volumetria	Longitud màxima de front continu de façana de 70 m.

Article 126. Condicions d'ús

Ús principal del sector	Turístic hotelera	
Usos generals en la zona	Permesos	Turístic-hoteler, només en la modalitat d'hotel i sense que s'admeti la divisió en propietat horitzontal o qualsevol altre règim de condomini
		Terciari d'oficines vinculat a l'ús principal. Els propis del sistema d'equipaments, de serveis tècnics, etc.
	Prohibits	Tots els no expressament permesos
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça d'aparcament / 10 persones d'allotjament En el tràmit de llicència, en el qual s'haurà de presentar un estudi de mobilitat més detallat, s'hauran de concretar les reserves d'aparcament necessàries segons el resultat de l'estudi presentat, que poden ser més elevades que el mínim fixat.	
Dotació mínima d'aparcament de bicicletes	1 plaça/ 100 m ² sòl (ús d'espais lliures)	

Article 127. Condicions d'espai lliure

Espai lliure de parcel·la	Els espais lliures de parcel·la han d'estar enjardinats o pavimentats i no es poden destinar a magatzems a l'aire lliure, i estar vinculats funcionalment a l'ús de l'edificació
---------------------------	--

Capítol 6. Normes particulars del Sector 3 Centre de Convencions - CC

Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució

Article 128. Àmbit del sector

1. L'àmbit territorial del sector 3 Centre de Convencions limita al nord amb el parc d'atraccions, a l'est amb el sector CTI i a l'oest amb el sector Nord. Inclou la superfície de l'antiga parcel·la XXIIa1 de l'anterior del subsector 2 del CRT.

2. Actualment l'accés principal es produeix per l'oest, des de l'avinguda Batlle Pere Moles. A l'est té un accés de servei. També s'hi arriba per un vial existent que recorre el perímetre del parc d'atraccions pel nord i per l'est. El camí del Mar que des de l'accés principal a Port Aventura creua l'autovia actual per un pas elevat i arriba fins la línia de costa, divideix el sector en dos.

Article 129. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl inclòs dins el sector 3 Centre de Convencions té la consideració de sòl urbà no consolidat.
2. Els sistemes i zones previstos per a aquest sector són els que s'identifiquen en els plànols d'ordenació del PDU i que es recullen en el quadre següent:

TOTAL SECTOR		52.188 m²	100%
SISTEMES		2.000 m²	3,8%
SV	Espais lliures	2.000 m ²	3,8%
ZONES		50.188 m²	96,2%
CC	Zona centre convencions		

3. El sostre màxim sobre rasant del sector és de 24.612 m²st.

Article 130. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector

El sector 3 Centre de Convencions s'ha d'executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 131. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística els propietaris del sector tenen obligació de cedir el sòl, lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de sostre) i els terrenys qualificats de sistemes urbanístics inclosos dins del sector.

Article 132. Obres d'urbanització del sector

1. Els propietaris del sector tenen l'obligació de cedir i urbanitzar els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta inclosos dins el sector.
2. També són a càrrec dels propietaris del sector les obres externes a què fa referència l'article 15 d'aquesta normativa.
3. La urbanització dels espais lliures ha de contenir vials per a bicicletes i vianants entre aquest sector i l'entorn més immediat. A aquest efecte es preveuran, si és necessari per tal de donar continuïtat als recorreguts, passeres per a vianants i bicicletes independents del trànsit motoritzat.
4. Els projectes d'urbanització hauran de garantir el manteniment o, si s'escau, la reposició o substitució de les xarxes de serveis preexistents, garantint en tot moment, la seva funcionalitat.

Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics**Article 133. Definició**

La definició i regulació dels sistemes és l'establerta al títol III d'aquesta normativa urbanística, amb les condicions particulars que es determinen en els articles següents.

Article 134. Condicions particulars del sistema d'espais lliures (clau SV)

1. El sistema d'espais lliures del sector es concentra al sud del sector, amb l'objecte de completar l'eix de connexió social, un eix que creua transversalment l'àmbit del CRT connectant entre si els diversos sectors.
2. Cal que l'ordenació i urbanització d'aquest sistema es faci d'acord a la part de l'eix cívic existent, garantint uns paràmetres adequats per assolir una òptima qualitat urbanística i paisatgística de la proposta.

Secció 3. Regulació particular de zones**Subsecció 1. Zona centre de convencions (clau CC)****Article 135. Definició**

1. Aquesta zona comprèn bona part del sòl susceptible d'aprofitament privat existent en el sector.
2. Es tracta de la parcel·la on actualment s'hi emplaça el centre de convencions i on es preveu la seva ampliació. També s'admet que la totalitat del sostre es pugui destinar a l'ús turístic-hoteler en la modalitat d'hotel, sense que aquests establiments es puguin constituir en règim de propietat horitzontal o altres règims de condomini.

Article 136. Desenvolupament i execució

1. Aquesta zona s'ha de desenvolupar en una única parcel·la.
2. El desenvolupament de la zona s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt de tot el sector que inclourà la zona d'aparcament del centre de convencions (clau CC-p).

Article 137. Condicions de parcel·lació

Número màxim parcel·les	Parcel·la única i indivisible
-------------------------	-------------------------------

Article 138. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada: la forma de l'edificació es determina a partir dels paràmetres bàsics següents:	separacions mínimes	Segons gàlib delimitat al plànol d'ordenació
		ocupació màxima	Segons el present article, en funció del gàlib
		alçada reguladora màxima nombre màxim de plantes	Segons el present article
Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima	10,5 m des de la cota més baixa = PB +2PP		
Regles per a la determinació d'alçades	L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, sempre dins l'envolvent de l'edifici i sense visió des de l'exterior: <ul style="list-style-type: none"> - la coberta definitiva de l'edifici - les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60 cm - les baranes fins una alçada màxima d'1,80 m - els elements tècnics de les instal·lacions - els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu amb 3 m d'alçada màxima. 		
Planta baixa i cota de referència	S'entén com a planta baixa la planta situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer. La cota de referència a partir de la qual s'ha de comptar l'alçada màxima de l'edificació coincideix amb la cota d'implantació de la planta baixa i s'emplaça en la cota més baixa de la parcel·la allí on es troba amb la zona verda. Hi poden haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici en funció de la pendent del carrer. En qualsevol cas, les cotes de referència de les plantes baixes fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació. Es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes.		
Sostre màxim	24.612 m ² st També s'ha de computar els cossos sortints tancats o semitancats, El sostre edificat que correspondria als celoberts, patis de ventilació i als dobles espais computa al superar el 15% el sostre edificat. L'edificabilitat total no pot superar, a les parcel·les amb pendent, la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.		
Ocupació màxima	80% del gàlib		

Article 139. Condicions estètiques

1. Cal que la nova edificació s'entengui com una ampliació de l'edifici existent, mantenint la seva formalització relativa a la volumetria, estètica, materials, etc.
2. Cal garantir la òptima qualitat arquitectònica de la proposta.

Article 140. Condicions d'ús

Ús principal del sector	Centre de convencions i turístic-hoteler	
Usos generals en la zona	Permesos	Centre de convencions. Turístic-hoteler, només en la modalitat d'hotel i sense que s'admeti la divisió horitzontal o qualsevol altre règim de condomini.
		Terciari d'oficines vinculat a l'ús principal. Els propis del sistema d'equipaments, de serveis tècnics, etc.
	Prohibits	Tots els no expressament permesos.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça d'aparcament / 8 persones d'aforament (ús centre de convencions)	
	1 plaça d'aparcament/ 10 places d'allotjament (ús hotelier) En el tràmit de llicència, en el qual s'haurà de presentar un estudi de mobilitat més detallat, s'hauran de concretar les reserves d'aparcament necessàries segons el resultat de l'estudi presentat, que poden ser més elevades que el mínim fixat.	
Dotació mínima d'aparcament de bicicletes	1 plaça/ 100 m ² st (ús centre de convencions)	
	1 plaça/ 100 m ² sòl (ús d'espais lliures)	

Article 141. Condicions d'espai lliure

Espai lliure de parcel·la	Els espais lliures de parcel·la han d'estar enjardinats o pavimentats i no es poden destinar a magatzems a l'aire lliure i han d'estar vinculats funcionalment a l'ús de l'edificació.
---------------------------	--

Subsecció 2. Zona d'aparcament centre de convencions (clau CC-p)**Article 142. Definició**

Es qualifica de zona d'aparcaments del centre de convencions l'esplanada actualment destinada a aparcament, amb l'objecte que en mantingui l'ús actual.

Article 143. Desenvolupament i execució

1. Aquesta zona forma part de la parcel·la única del centre de convencions (clau CC).
2. El desenvolupament de la zona s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt de tot el sector.

TÍTOL V. SÒL URBANITZABLE**Capítol 1. Sector 1 Complexos Turístics Integrats - CTI****Secció 1. Definició del sector i condicions d'execució****Article 144. Àmbit del sector**

1. L'àmbit territorial del sector 1 Complexos Turístics Integrats, en endavant CTI, limita al nord amb l'àmbit del parc d'atraccions de Port Aventura; a l'est amb la carretera de la xarxa local TV-3148 de Vila-seca a la Pineda; al sud amb l'autovia C-31b de Tarragona a Salou; i a l'oest amb el sector Centre de Convencions i l'àrea sud. S'inclouen en l'àmbit l'antiga parcel·la XXIIb de l'antic subsector 2 del CRT i una part de la superfície anteriorment classificada com a sòl no urbanitzable.

2. L'àmbit del sector s'estén en forma de banya en paral·lel a l'autovia C-31b, per sota els sòls inclosos en els sectors Nord i Centre de Convencions. El camí del Mar (corredor d'activitats), d'ús privatiu, creua elevat sobre l'autovia i el sector. L'estructura viària del sector planteja la substitució del tram de la C-31b actual al qual confronta, passant a configurar una nova vialitat que integri tot el trànsit i que connecti a l'oest amb el centre urbà de Salou. Es contemplen tres accessos principals: l'accés nord, on arriba el trànsit procedent de l'autopista i l'autovia; l'accés est, amb la nova rotonda on es proposa que finalitzi l'actual C-31b; i l'accés oest, on s'ubica una nova rotonda de connexió amb el centre urbà de Salou. La mobilitat no motoritzada que connecta el centre urbà de Salou amb el nou parc de la Pineda es vehicula mitjançant un parc lineal situat en el límit sud del sector.

3. Les superfícies dels sistemes i les zones amb aprofitament del sector són les que figuren en el quadre següent:

TOTAL SECTOR		1.017.110 m²	100%
SISTEMES		633.403 m²	62,3%
SH	Hidràulic	18.569 m ²	1,8%
SV	Espais lliures	211.772 m ²	20,8%
SE	Equipaments	151.749 m ²	14,9%
SX	Vials	251.313 m ²	24,7%
ZONES		383.707 m²	37,7%
Zona CTI	Complex turístic integrat		

4. El sostre màxim sobre rasant del sector és de 745.000 m²st, repartit en funció dels usos de la manera següent:

SOSTRE sobre rasant	745.000 m²st	100%
Hoteler	425.000 m ² st	57,0%
Àrea de joc	30.000 m ² st	4,0%
Comercial	50.000 m ² st	6,7%
Oci	120.000 m ² st	16,1%

Els 120.000 m²st restants de sostre sobre rasant s'han de destinar a altres usos al servei del sostre d'activitat econòmica (serveis tècnics, aparcament, etc.) sense perjudici que s'hi destini una major superfície en cas de no esgotar el sostre màxim establert per als usos hoteler, àrea de joc, comercial i d'oci.

Els altres usos al servei del sostre d'activitat econòmica, es refereixen a usos complementaris de l'activitat principal com són l'aparcament i els serveis tècnics, entenent aquests últims com aquells usos necessaris pel desenvolupament de l'activitat principal però que no requereixen d'una presència de persones, com poden ser sales de maquinària (aigua, electricitat, climatització, residus, etc) o de comptadors i altres elements tècnics, i no incloent, per tant, dins d'aquesta categoria les cuines, bugaderies, magatzems i altres espais, també necessaris, però que formen part de l'ús principal.

Article 145. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector

El sector 1 CTI s'ha d'executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article 146. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística els propietaris del sector tenen obligació de cedir, lliure de càrregues d'urbanització, el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i els terrenys qualificats de sistemes urbanístics inclosos dins del sector.

Article 147. Obres d'urbanització del sector

1. Els propietaris del sector tenen l'obligació de cedir i urbanitzar els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta inclosos dins el sector.
2. També són a càrrec dels propietaris del sector les obres externes a què fa referència l'article 15 d'aquesta normativa.
3. Els projectes d'urbanització hauran de garantir el manteniment o, si s'escau, la reposició o substitució de les xarxes de serveis preexistents, garantint en tot moment, la seva funcionalitat

Secció 2. Regulació dels sistemes urbanístics**Article 148. Definició i identificació**

1. La definició i regulació dels sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments resultants de l'ordenació detallada d'aquest sector, és l'establerta al títol III d'aquesta normativa urbanística, amb les condicions particulars que es determinen en els articles següents.
2. Els sistemes previstos per aquest sector són els que s'identifiquen en els plànols d'ordenació d'aquest PDU.

Article 149. Condicions particulars dels sistema d'espais lliures (clau SV)

1. El sistema d'espais lliures es situa a llevant de l'àmbit en els sòls situats entre el raval de Mar i els sòls l'aprofitament privat i conformen un gran parc equipat al servei del CRT. Aquest parc es complementa amb el parc lineal en paral·lel al nou vial estructurant que substitueix el tram de l'actual autovia C-31b, amb l'objectiu de configurar un sistema d'espais entrelaçat que doni continuïtat als recorreguts de vianants i bicicletes.
2. La urbanització dels espais lliures ha de contenir vials per a bicicletes i vianants entre aquest sector i l'entorn més immediat. A aquest efecte es preveuran, si és necessari per tal de donar continuïtat als recorreguts, passeres per a vianants i bicicletes independents del trànsit motoritzat.
3. En aquests espais lliures es poden admetre usos recreatius a l'aire lliure. També s'admeten elements propis dels serveis tècnics exclusivament en aquells sòls que representin un escreix respecte les reserves mínimes previstes per la llei, ocupant la mínima superfície de sòl necessària i adoptant, en la mesura del possible, mesures d'adaptació paisatgística.
4. En els sòls d'espais lliures que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses, s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial i resolució IRP/971/2010).
5. Els sòls qualificats d'espais lliures afectats pel risc químic en establiments industrials, compliran amb el condicionants específics següents, d'acord amb el punt 4.6 de la resolució IRP/971/2010:
 - a) El disseny d'aquests espais ha d'evitar que el seu ús quotidià generi condicions de pública concurrència que alhora puguin suposar afectacions col·lectives en cas d'emergència per risc químic en instal·lacions que manipulen substàncies perilloses. Així, el disseny ha de preveure que no se supera la xifra de 500 persones en aquests àmbits i que hi ha condicions estructurals que generen baixa densitat de població. Els dissenys han de preveure la utilització de recursos com ara zones d'arbrat i jardins no transitables, llacs o masses d'aigua, o d'altres similars, per a assegurar que es dona compliment als valors anteriors.
 - b) Les zones no s'han de destinar ni total ni parcialment a la població especialment vulnerable com són els infants, la gent gran i les persones amb mobilitat reduïda o similars (com malats crònics, entre d'altres). Per tant, no s'han de preveure parcs infantils ni àrees de jocs.
 - c) No es poden realitzar activitats, ni puntuals ni permanents, que suposin la pública concurrència com ara: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic o zones d'acampada, entre d'altres.

Article 150. Condicions particulars del sistema d'equipaments (clau SE)

1. Els sòls d'equipaments es concentren en l'àmbit oriental del sector en continuïtat amb els sòls d'espais lliures i es regularan d'acord amb les determinacions del planejament municipal vigent per aquest sistema amb les condicions particulars que fixa aquest PDU.
2. Els usos i edificacions admeses seran de caràcter tou sense edificabilitats elevades i integrats en el parc, amb una edificabilitat màxima de 0,3 m²st/m². La concreció d'usos, de les activitats i de la volumetria a implantar en els sòls qualificats de sistema d'equipaments es concretaran mitjançant la tramitació del corresponent pla especial urbanístic, que donarà compliment a les determinacions de protecció civil sobre risc químic en establiments industrials recollides a la resolució IRP/971/2010. Es garantirà l'accés des de la via pública.
3. En els sòls d'equipaments que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses, s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial i resolució IRP/971/2010).
4. En els sòls qualificats d'equipaments, cal resoldre la següent reserva d'aparcament dels vehicles necessaris per al seu correcte funcionament incloent el de bicicletes: 1,19 aparc./100 m²st.

Secció 3. Regulació particular de zones. Zona de complexos turístics integrats (clau CTI)**Article 151. Definició**

1. Aquesta zona comprèn la totalitat del sòl susceptible d'aprofitament privat existent en el sector CTI, delimitat per aquest PDU destinada a acollir els complexos turístics integrats caracteritzats per incloure, entre d'altres, hotels, centres de reunions, convencions i congressos, zona comercial, teatres i sales d'espectacles, espais de restauració i àrees de joc.
2. Es tracta d'una zona que defineix un model d'ordenació en el qual s'interrelacionen els espais amb usos públics i privats, a diferents nivells i amb diferents destinacions i usos.

Article 152. Desenvolupament i execució

1. Es preveu que en aquesta zona es puguin concretar en el projecte de reparcel·lació entre 1 i 4 parcel·les urbanístiques corresponents a cadascuna de les possibles autoritzacions per a la instal·lació i explotació de casinos de joc que es podrien arribar a adjudicar en el corresponent concurs públic, a més de la parcel·la urbanística de cessió del 15% de l'aprofitament.
2. En qualsevol cas, el desenvolupament de la zona s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt, amb independència del nombre de parcel·les urbanístiques en el qual es divideixi, les quals poden tenir una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics, segons resulti de l'esmentat concurs públic i del projecte de reparcel·lació conseqüent. Per garantir la coherència global i efectuar la concreció de volums cal la formulació d'un pla de millora urbana, previ a l'atorgament de les corresponents llicències urbanístiques.

Aquest pla de millora urbana s'ha de redactar a partir de la proposta arquitectònica unitària ajustada a les determinacions d'aquest PDU corresponent a l'operador o operadors que hagin obtingut autorització per a la instal·lació i explotació de casinos de joc, amb les modificacions que, si s'escau, s'acordin en la resolució del concurs per a l'obtenció de les possibles autoritzacions.

Aquest pla de millora urbana ha de tenir com a objecte garantir la qualitat arquitectònica i la integració paisatgística del projecte unitari

3. El pla de millora urbana a què fa referència l'apartat 2 ha de:

- a) Ser d'iniciativa pública.
- b) Vetllar especialment per la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades.
- c) Contenir un Estudi d'integració paisatgística.
- d) Efectuar la concreció de volums a partir de les parcel·les urbanístiques que s'estableixin en el projecte de reparcel·lació.

Dins de cadascuna de les parcel·les urbanístiques es podrà constituir el règim de comunitat que correspongui d'acord amb la legislació aplicable que garanteixi l'administració i conservació dels elements comuns del conjunt edificatori o del complex immobiliari que determini el pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2. Les unitats parcel·làries mínimes privatives d'aquest conjunt han de complir les condicions que determina l'article

següent, a concretar pel pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2, que hauran de ser coherents amb el disseny arquitectònic i volumètric que reculli el referit instrument.

S'entendrà per parcel·les urbanístiques les referides a l'apartat 1 d'aquest article; s'entendrà per unitats parcel·làries aquelles finques registrals independents resultants del règim de divisió horitzontal o complex immobiliari privat que es constitueixi, en el seu cas, a cada parcel·la urbanística.

En tot cas s'han de respectar els paràmetres fixos que estableix aquest pla director. La resta de paràmetres els ha d'establir el pla de millora urbana, dins dels marges de variació que en alguns casos es determinen i sense alterar l'aprofitament urbanístic global de la zona.

e) Assenyalar els espais no edificats i la vialitat interna, així com la programació de les obres d'urbanització i d'edificació a realitzar.

f) En el cas que l'execució de la zona no es faci de manera unitària, cal garantir que en cadascuna de les etapes d'execució coexisteixen tots els usos previstos, segons els percentatges fixats.

Secció 4. Paràmetres per al desenvolupament de la zona

Article 153. Condicions de parcel·lació

Nombre màxim de parcel·les urbanístiques	La zona CTI es pot dividir en, com a màxim, 5 parcel·les urbanístiques (4 corresponents a les possibles autoritzacions de joc i 1 corresponent a la cessió del 15% de l'aprofitament). La divisió de la zona CTI en diverses parcel·les urbanístiques s'ha de fer de manera que cadascuna d'elles confronti al nou vial projectat en el límit sud de la zona. Les parcel·les urbanístiques podran ser objecte de règims de comunitat de propietaris o complexos immobiliaris privats, en els termes que determini el pla de millora urbana, d'acord amb l'apartat 3.d) de l'article anterior.
Superfície mínima de parcel·la urbanística	50.000 m ²
Front mínim de parcel·la urbanística	200 m al llarg del nou vial del límit sud de la zona
Superfície mínima d'unitat parcel·laria	25.000 m ²
Gestió i desenvolupament	La gestió urbanística i desenvolupament de la zona s'ha de fer per parcel·la urbanística sencera, sens perjudici de les etapes d'execució que es puguin determinar. En cas que l'execució de la zona es faci en més d'una parcel·la urbanística, cal garantir que en cadascuna de les parcel·les urbanístiques coexisteixin tots els usos previstos i en els percentatges fixats, excepte en la parcel·la de cessió del 15% de l'aprofitament on no s'admet l'ús d'àrea de joc. No es limita el nombre d'establiments, llevat dels destinats a l'ús d'àrea de joc, per als quals s'estableix un màxim de 4 en tot el sector. Cadascun dels establiments podrà constituir-se en unitat parcel·laria o finca/ques registral/s independent/s dins del règim de comunitat o complex immobiliari que es pugui constituir sempre d'acord amb les determinacions del pla de millora urbana. En qualsevol cas i independentment del nombre, tipus i ús de les activitats, ha de constar un gestor únic per a cadascuna de les parcel·les urbanístiques.

Article 154. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada: la forma de l'edificació es determina a partir dels paràmetres bàsics següents:	forma i mida de la parcel·la	Segons l'article anterior <i>Segons gàlib delimitat als plànols d'ordenació escala 1/2000, possibilitant arribar a límit de parcel·la com a màxim al llarg d'un 10% de la longitud total del front posterior que limita amb el recinte de Port Aventura.</i>
		Separacions mínimes	
		Ocupació màxima	Segons el present article, en funció del gàlib
		Alçada reguladora màxima Nombre màxim de plantes	Segons el present article

	L'edificació s'estructura en 3 parts: sòcol, sobre sòcol i volum en alçada, amb condicions d'edificació i usos propis, atenent a aspectes com les possibles relacions amb l'exterior, el perfil volumètric i l'encaix paisatgístic buscat, la funcionalitat i optimització dels usos, entre d'altres.	
Regles per a la determinació de les parts de l'edifici	La definició de cadascuna de les 3 parts de l'edifici (sòcol, sobre sòcol i volum en alçada) es farà a partir de la definició de la cota de referència vinculada a la cota definitiva del vial límit sud de la zona, d'acord amb les seccions esquemàtiques adjuntes.	
Alçada reguladora màxima	Total	75 m des de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 91 sobre el nivell del mar), amb l'excepció relativa als volums en alçada que es detalla a l'apartat corresponent d'aquest quadre.
	Sòcol	Fins a 16 m des de la cota de referència equivalent, com a màxim, a 4 plantes. Si a causa del pendent del carrer, queden vistes plantes o parts de planta soterrani, l'alçada aparent final en qualsevol punt de la façana a aquest carrer podrà ser, com a màxim, de 20 m, amb una possible variació de com a màxim una planta. (Veure figura 1 adjunta)
	Sobre sòcol	Fins a 32 m de la cota de referència equivalent, com a màxim, a 4 plantes més per sobre de la cota 16 m de coronament del sòcol, amb una possible variació de com a màxim una planta. (Veure figura 1 adjunta)
	Volum en alçada	Resta de plantes fins a l'alçada de 75 m des de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 91 sobre el nivell del mar). (Veure figura 2 adjunta) En el terç est de la zona CTI s'admet assolir l'alçada de 90 m des de la cota de carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 106 sobre el nivell del mar).
Regles per a la determinació d'alçades	L'alçada màxima de l'edificació del sòl i del sobre sòcol es comptarà a partir de la cota de referència. L'alçada màxima de l'edificació de volum en alçada es comptarà a partir de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (cota 16 cota sobre nivell del mar), i que s'identifica en els plànols d'ordenació de les sèries o.03 i o.04. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, sempre dins l'envolvent de l'edifici i sense visió des de l'exterior: <ul style="list-style-type: none"> - la coberta definitiva de l'edifici - les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60 cm - les baranes fins una alçada màxima d'1,80 m - els elements tècnics de les instal·lacions - els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu amb 3 m d'alçada màxima. 	
	Planta baixa i cota de referència	La planta baixa és la planta situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer. La cota de referència a partir de la qual s'ha de comptar l'alçada màxima de l'edificació, s'emplaça en els quatre punts mitjos resultants de dividir tot el front de façana del carrer en 4 parts iguals.
Sostre màxim per activitat econòmica	625.000 m ² st En el còmput d'edificabilitat s'ha d'incloure les superfícies de totes les plantes amb usos propis de la zona CTI (hoteler, àrea de joc, comercial, oci), independentment de si es tracta d'una planta soterrada o no. També s'han de computar els cossos sortints tancats o semitancats.	
Ocupació màxima	Plantes soterrani	75%
	Sòcol	75%
	Sobre sòcol	40%
	Volum en alçada	5%
Volumetria	Sòcol	Cal evitar l'aparició d'una façana paral·lela i contínua al llarg del carrer.
	Sobre sòcol	Pot adquirir la mateixa volumetria que el volum en alçada essent d'aplicació les condicions d'ús pròpies.

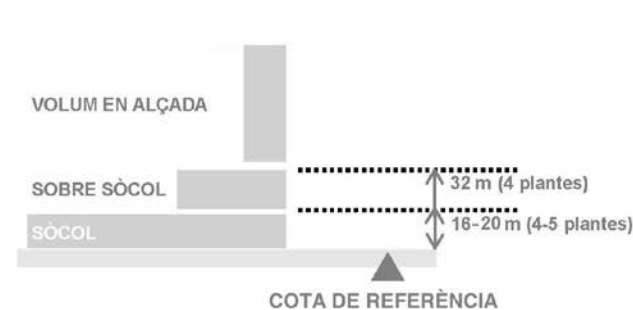


Figura 1



Figura 2

Article 155. Condicions d'ús

Ús principal	Complexos turístics integrats	Conjunts d'unitats de negoci que conformen cadascun d'ells, serveis turístics integrats que inclouen, entre d'altres, els usos següents: hotelier, comercial, restauració, cultural, oci i àrea de joc.
Usos generals dels CTI	Admesos	Turístic-hoteler, només en la modalitat d'hotel, sense que aquests establiments es puguin constituir en règim de propietat horitzontal o altres règims de condomini.
		Àrea de joc. (Excepte en la parcel·la de sòl de cessió del 15% de l'aprofitament, on aquest ús no s'admet)
		Comerç, bar, restauració, activitats recreatives, d'espectacles, de serveis a les persones, culturals, esportives i, en general, d'oci.
		Terciari d'oficines vinculat a l'ús principal.
		Aparcament. Els propis del sistema d'equipaments, de serveis tècnics, etc.
Distribució dels usos permesos en l'edificació	Sòcol	Tots els usos admesos excepte habitacions d'hotel
	Sobre sòcol	Tots els usos admesos excepte l'aparcament
	Volum en alçada	Tots els usos admesos excepte l'aparcament
	Plantes soterrani	S'autoritzen tots els usos, excepte habitacions d'hotel, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.
Dotació mínima d'aparcament	Ús hotelier	1 plaça d'aparcament / 10 places d'allotjament
	Resta d'usos	1 plaça d'aparcament / 8 persones d'aforament
	Comercial	2 places d'aparcament/ 100 m²st
Dotació mínima d'aparcament de bicicletes	Ús comercial, oci, àrea de joc i convencions	1 plaça/ 100 m²st
	Ús equipaments	5 places/ 100 m²st
	Ús espais lliures	1 plaça/ 100 m² sòl

Article 156. Condicions dels espais no edificats

Vials i espais lliures d'ús públic	Els vials rodats han de tenir una amplada mínima de 10 m i han d'estar dimensionats d'acord amb les condicions de la vialitat pública.
Espai lliure de parcel·la	Els espais lliures de parcel·la han d'estar enjardinats o pavimentats i no es poden destinar a magatzems a l'aire lliure. Els sòls lliures sense un destí específic han de ser d'ús públic.
Dipòsit d'aigua existent	Caldrà possibilitar l'accés al dipòsit d'aigua existent de SOREA, situat entre el recinte de Port Aventura al nord i el sector 1 CTI al sud, mitjançant la servitud de pas necessària a través del sector.

TÍTOL VI. SÒL NO URBANITZABLE

Capítol 1. Disposicions comunes

Article 157. Àmbit d'aplicació

El sòl no urbanitzable del PDU compren les qualificacions següents:

- Sistema viari i d'estacionaments (clau SX)
- Sistema d'espais lliures públics (clau SV)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)
- Sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA)
- Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)
- Sistema hidràulic (clau SH)
- Zona esportiva privada (clau Golf)
- Zona de protecció especial (clau PEIN)
- Zona de serveis de platja (clau BC)

Article 158. Ordenació

El sistema es regulen segons allò disposat als articles 28 a 43 del títol III d'aquesta normativa.

Per a cadascun dels àmbits s'han establert qualificacions diferenciades atenent les seves característiques d'ús i condicions i orígens diferenciats.

Capítol 2. Disposicions particulars. Zona esportiva privada (clau Golf)

Article 159. Definició i àmbit

- Correspon als àmbits de sòl no urbanitzable (SNU), destinats a camps de golf situats en els municipis de Vila-seca i Salou, delimitats en els plànols d'ordenació i regulats a partir de la modificació puntual del planejament urbanístic de l'àmbit del CRT, aprovada definitivament el 3 d'abril de 2004, i ordenada en el Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable, Camp de golf de 45 forats, aprovat definitivament el 2 de febrer de 2006.
- El PDU, partint de la zonificació vigent, estableix una adaptació cartogràfica a escala 1/1000 actualitzada segons consta en els plànols d'ordenació.

Article 160. Usos

- L'ús admès en l'àmbit és del camp de golf, com a pràctica esportiva a l'aire lliure i els usos complementaris propis d'aquest tipus d'instal·lacions.
- Els usos complementaris que s'hi puguin implantar han de ser directament vinculats a l'activitat de golf i proporcionats a la demanda dels usuaris de l'activitat principal.

Article 161. Condicions d'ordenació

Qualsevol intervenció o actuació que es produeixi en l'àmbit de la zona esportiva privada (clau Golf), ha de garantir el principi de desenvolupament sostenible i conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. També ha d'assegurar la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixin entre la morfologia territorial i la implantació de l'activitat en l'àrea intervinguda.

Article 162. Desenvolupament

- Per a la implantació, dins l'àmbit del golf que comportin edificacions i/o instal·lacions de nova planta, excepte que siguin d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica i que es desenvolupin en una sola planta, cal tramitar una modificació puntual del pla especial urbanístic que estableixi les condicions d'ordenació i d'edificació de les noves necessitats.
- Les instal·lacions i edificacions d'escassa entitat s'han de tramitar, per a la seva llicència d'obres en sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació urbanística.

Capítol 3. Disposicions particulars. Zona de protecció especial (clau PEIN)

Article 163. Definició i àmbit.

- Dins l'àmbit del CRT, envoltat per la zona del Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable, Camp de golf, es troba la Sèquia Major, un espai natural reconegut per la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals i delimitat definitivament per la Resolució MAH/39/2005, d'11 de gener, que va fer públic l'acord de Govern de 28 de desembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva dels espais PEIN del Cap de Santes Creus, de la Plana de Sant Jordi i de la Sèquia Major.
- El PDU, partint de la delimitació vigent, estableix una adaptació cartogràfica a escala 1/1000 actualitzada segons consta en els plànols d'ordenació.

Article 164. Usos i condicions d'ordenació

Els terrenys dels àmbits de sòl no urbanitzables de la sèquia (clau PEIN), resten sotmesos al règim d'ús establert per la seva normativa específica aplicable, i el Pla de gestió d'aquest espai, en tan aquesta normativa específica no determini les seves condicions precises, de conformitat amb l'article 435, protecció d'espais naturals, clau 53, del PGOU de Vila-seca, no es permetrà cap ús en aquest espai que sigui incompatible amb la seva condició.

Article 165. Desenvolupament

El desenvolupament d'aquesta zona s'ha de fer d'acord amb el PEIN.

Capítol 4. Disposicions particulars. Zona de serveis platja (clau BC)

Article 166. Definició i àmbit

Correspon a l'àmbit destinat en part a usos esportius i complementaris a la platja Llarga de Salou (club de platja), delimitat en els plànols d'ordenació. Aquests terrenys, de conformitat amb el planejament general de Salou, està classificat de sòl no urbanitzable i qualificat de zona esportiva (clau E1). D'altra banda, aquest sòl està dintre de la franja dels 100 m de la zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre establerta per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i està situada en el punt final del "corredor d'activitats" o "camí al mar", parc lineal permeable i eix vertebrador del CRT, com un recorregut paisatgístic que comunica el parc temàtic, hotels, centre de convencions, àrees residencials i camps de golf fins arribar a la platja Llarga.

Article 167. Usos

- El règim d'usos d'aquest àmbit són els vinculats i/o complementaris al servei de la platja, de conformitat amb la legislació de costes.
- Els usos admesos són els que es varen autoritzar per a la construcció d'un club de platja en sòl no urbanitzable, amb serveis de bar amb cuina, menjadors terrassa, piscina, vestuaris i pistes de voleibol-platja, concedida en la sessió de 6 de febrer de 2002, per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

Article 168. Condicions d'ordenació

- El sostre màxim és el construït en el moment e l'aprovació d'aquest PDU.
- La resta de sòls avui no ocupats pel club no poden ser ocupats per nous usos i s'ha de mantenir la vegetació existent.

Article 169. Desenvolupament

1. Les modificacions en l'àmbit de la zona de serveis platja, s'ha d'ajustar als articles 47 i 48 del TRLU o mitjançant un pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable.
2. Qualsevol intervenció o actuació que es produeixi en l'àmbit de serveis platja està subjecte a les limitacions i procediments d'autoritacions corresponents a zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre establerta per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

TÍTOL VII. NORMATIVA GENERAL DE CARÀCTER AMBIENTAL**Article 170. Marc normatiu general**

1. Els articles normatius continguts en aquets títol de normativa ambiental, són aplicables als sectors CTI, Nord i Centre de convencions. No obstant, també s'inclouen d'altres especificacions ambientals per possibilitar la seva consideració en tot l'àmbit del PDU.
2. S'ha de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del desenvolupament del Pla.

Capítol 1. Model d'ocupació del sòl**Article 171. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls**

1. El projecte d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.
2. Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl.

Als casos en que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terres és > 3H:2V), han d'aplicar-se tècniques de bioenginyeria en l'estabilització i revegetació dels talussos.

Capítol 2. Cicle de l'aigua**Article 172. Infiltració**

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'ha d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment d'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).
2. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats). En aquest sentit, cal tenir en compte la metodologia descrita a la guia *Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya*, publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. En totes les àrees destinades a aparcament a l'aire lliure, cal considerar dispositius i sistemes per a la separació i recollida d'olis i hidrocarburs procedents dels vehicles, previ a l'abocament a la xarxa de pluvials urbana o a altres possibles zones d'infiltració.

Article 173. Hidrogeologia i protecció dels recursos hídrics

1. En el cas d'aprofitament de les aigües pluvials que recorren per la parcel·la o les estancades dins les seves llindes, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes s'ha de donar compliment als articles 84, 85 i 86 del *Reial Decret 849/1986 pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic*.
2. En cas que existeixin pous dins l'àmbit (tant en l'espai públic com en parcel·la privada), cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aquífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua). A banda, quan així es determini i quan sigui possible, cal adequar la situació administrativa del pou per al seu possible ús per al reg de les zones verdes públiques i/o privades.
3. Realitzar estudis hidrogeològics específics en cas de preveure afectacions a grans profunditats. L'objectiu mínim d'aquests estudis ha de valorar el possible increment de la intrusió marina i els seus efectes i s'ha de valorar la possible modificació del corrents dels aquífers provocant una afectació al sistema hídric en general i/o als aiguamolls de la Sèquia Major i valorar el possible increment d'intrusió marina, la qual forma part del PEIN Sèquia Major i de la Xarxa Natura 2000.

4. Els projectes d'urbanització hauran d'analitzar amb detall l'afectació sobre el règim d'escorrenties existent per tal de garantir la correcta circulació de les aigües pluvials. En cas que s'intercepti algun drenatge natural caldrà assegurar que se'n manté la seva capacitat de desguàs, procurant respectar al màxim les seves condicions inicials.

5. Els projectes d'urbanització hauran de contemplar la naturalització del canal de drenatge que limita el sector del CTI per la part est, al menys pel costat que limita amb les zones verdes.

6. S'incorporarà la depuració parcial o total de les aigües grises mitjançant procediments naturals i com a part funcional i estructurant del tractament de les zones verdes,

7. En base a les conclusions de l'estudi d'inundabilitat i degut a l'afectació a tercers en la zona de Prats de la Pineda, es fa necessari la redacció d'un Pla especial o document que correspongui per definir les solucions conjuntament amb altres agents implicats en aquest àmbit. Aquest Pla especial o document que correspongui haurà d'incorporar les prescripcions del PDU en el sentit d'una gestió sostenible de les aigües d'escorrentiu i millorar la connectivitat ecològica dels dos àmbits PEIN, la Sèquia Major i els Prats de la Pineda.

8. En cas que els projectes edificatoris prevegin plantes subterrànies hauran d'incorporar els estudis hidrogeomorfològics pertinents i en cap cas podran dissenyar-se a una distància inferior a 1 metre per sobre del nivell freàtic determinat per l'esmentat estudi.

Article 174. Sanejament d'aigua

1. Com a norma general, cal preveure xarxes de sanejament separatives en la urbanització i en les edificacions del sector, una per a l'evacuació de les aigües pluvials, una altra per a l'evacuació de les aigües grises i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals. Només en casos degudament justificats, o bé per indicació expressa de l'administració hidràulica, es poden instal·lar xarxes de sanejament unitàries.

2. Únicament es poden abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes, segons definició del *Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament*, i amb els límits i prohibicions descrites a l'esmentat Decret o a l'autorització corresponent.

3. Cal assegurar que les aigües residuals, grises i pluvials de la parcel·la es connectin a les escomeses de residuals, grises i pluvials corresponents. De la mateixa manera, les activitats han de vetllar perquè el desguàs de les aigües pluvials, grises i residuals es realitzi a través de la canonada corresponent, evitant la barreja dels dos tipus d'aigües. Així mateix, cal disposar les arquetes de registre necessàries per fer possible la inspecció dels cabals abocats a les diferents xarxes d'evacuació.

4. L'Ajuntament pot implantar, per iniciativa pròpia o a instància de l'organisme de conca, un reglament regulador de la xarxa de sanejament del sector per tal d'assegurar el correcte funcionament del sistema. L'ens gestor del sistema de sanejament pot realitzar les inspeccions pertinents per verificar que es compleixen les normes reguladores dels abocaments.

5. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, s'ha de donar compliment al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.

Article 175. Criteris per a l'estalvi d'aigua

1. Quan l'edifici prevegi la recollida i emmagatzematge de l'aigua de pluja, la superfície de reg de l'espai verd privat i de l'espai verd de parcel·la pública, està limitat per l'aigua pluvial recollida i per la tipologia de vegetació segons la seva ETP (evapotranspiració potencial).

2. El sistema de reg ha de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).

3. Cal considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i en verd públic, prioritàriament, sigui aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables), aigües regenerades o, en el seu defecte, aigües freàtiques. Només quan no sigui viable el subministrament d'aigua pluvial, regenerada o freàtica, i en darrer terme, es pot emprar aigua provinent de la xarxa d'abastament.

4. En cas que el reg es faci amb aigua provinent de la xarxa d'abastament urbana (i per tant, no es tracti d'aigua regenerada, freàtica o pluvial), en els espais enjardinats de les zones urbanitzades es prendran mesures de reducció de l'evapotranspiració per tal d'afavorir la infiltració d'entre les quals cal aplicar obligatòriament alguna de les següents o amb resultats similars:

a) Les espècies amb més requeriments hídrics se situaran en zones ombrejades per altres vegetals o amb elements artificials.

b) S'utilitzaran tallavents per reduir la intensitat del vent sobre espais de vegetació mitjançant elements artificials, com tanques d'obra o de materials vegetals (bruc, per exemple), o bé amb tanques vives, com lineals d'arbustos o d'arbres de fulla perenne.

c) Les superfícies de terra que es prevegi deixar sense recobriment vegetal hauran de disposar de cobertures (encoixinament o mulching, per exemple escorça de pi, etc.) que protegeixin el sòl nu amb materials adequats per tal de reduir l'evaporació de la humitat de la terra i millorar la qualitat del sòl.

5. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.

6. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel *Reial Decret 314/2006*, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.

7. Tots els edificis han de complir els paràmetres relatius a aigua inclosos a l'article 3 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.

8. D'acord amb l'article 8 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, cal especificar les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.

9. En el sentit de complir les prescripcions dels apartats anteriors, les aixetes de lavabos i dutxes dels habitatges i aquelles situades en espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden excloses les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials) han de dotar-se de dispositius per a l'estalvi d'aigua.

10. Així mateix, les cisternes dels vàters han de disposar de mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible.

11. Als projectes d'edificació, s'ha de valorar la possibilitat i la idoneïtat de recuperació i regeneració d'aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC.

12. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la *Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua*.

13. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua no previstes en el desenvolupament urbanístic i no garantides en l'Estudi d'obres bàsiques i/o projecte d'urbanització del sector, han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la *Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA)* i llurs modificacions. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

14. Caldrà incorporar mesures específiques per a l'estalvi d'aigua en piscines públiques i privades de nova construcció o reforma. Concretament s'han de preveure: elements per cobrir les piscines que permetin reduir l'evaporació, certificats d'estanquitat emès per un professional qualificat i construcció d'un got de compensació de doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues laterals.

Article 176. Adaptació al canvi climàtic en relació al cicle de l'aigua

Cal que els projectes que se'n derivin del present PDU, considerin el conjunt d'actuacions previstes al Pla d'adaptació al canvi climàtic (PACC) relatives al cicle de l'aigua, que alhora també han estat incorporades a l'Estudi ambiental estratègic.

Així mateix, durant l'explotació del sector, caldrà que la comissió mixta de seguiment ambiental del PDU, supervisi l'aplicació i funcionalitat de dites actuacions en relació a la seva contribució a l'adaptació al canvi climàtic.

Capítol 3. Energia

Article 177. Enllumenat exterior

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i per preveure la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:

- Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
- Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la secció 3 de l'annex 2).

Article 178. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació segons CTE

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.

Aquests requeriments d'estalvi energètic es troben al DB HE: Estalvi d'energia, estructurant-se en els següents apartats:

a) Exigència bàsica HE 0: Limitació del consum energètic

- Els edificis han de tenir un consum energètic limitat en funció de la zona climàtica de la seva localitat d'ubicació i de l'ús previst. Per consum energètic s'entén l'energia necessària per satisfer la demanda energètica dels serveis de calefacció, refrigeració, ACS i, en edificis d'ús diferent del residencial, d'il·luminació, tenint en compte l'eficiència dels sistemes emprats.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE0 del CTE.

b) Exigència bàsica HE 1: Limitació de demanda energètica

- Els edificis han de disposar d'un embolcall de característiques tals que limitin adequadament la demanda energètica necessària per assolir el benestar tèrmic, en funció del clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu i hivern, així com per les seves característiques d'aïllament e inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, etc.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE1 del CTE.

c) Exigència bàsica HE 2: Rendiment de les instal·lacions tèrmiques

- Els edificis han de disposar d'instal·lacions apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants.
- Aquesta exigència es desenvolupa pel Reglament vigent de Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis (RITE) i la seva aplicació ha de quedar definida al projecte de l'edifici.

d) Exigència bàsica HE 3: Eficiència energètica de les instal·lacions de il·luminació.

- Els edificis han de disposar d'instal·lacions d'il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i a la vegada eficaces energèticament, disposant d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE3 del CTE.

e) Exigència bàsica HE 4: Contribució Solar mínima d'Aigua Calenta Sanitària (ACS)

- Als edificis amb previsió de demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, una part de les necessitats energètiques s'ha de cobrir amb la incorporació de sistemes de captació, emmagatzematge i utilització d'energia solar de baixa temperatura, adequada a la radiació solar de l'emplaçament i a la demanda d'ACS. Els valors establerts en aquesta HE 4 són mínims, podent-se sempre incrementar, per contribuir així una millora de la sostenibilitat ambiental de la instal·lació.

- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE4 del CTE.

f) Exigència bàsica HE 5: Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

- Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, per a edificis d'hipermercats, multibotiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superin els límits de superfície i ocupació determinats al CTE, reflectits en la taula següent.

Àmbit d'aplicació HE5 Contribució fotovoltaica	
Tipus d'ús	Límit d'aplicació
Hipermercat	5.000 m ² construïts
Multibotiga i centres d'oci	3.000 m ² construïts
Nau d'emmagatzematge	10.000 m ² construïts
Administratius	4.000 m ² construïts
Hotels i hostals	100 places
Hospitals i clíniques	100 llits
Pavellons de recintes firals	10.000 m ² construïts

- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE5 del CTE.

2. Els sistemes de ventilació dels aparcaments i garatges de qualsevol tipus d'edificació (d'acord al DB de Salubritat HS3 del CTE), preferentment han de ser de ventilació natural, evitant així el consum energètic que implica la ventilació mecànica.

Article 179. Criteris d'eficiència energètica derivats del Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

1. Els edificis han de donar compliment als criteris relatius a energia establerts a les figures normatives següents, sempre que aquests criteris siguin més restrictius que els previstos al CTE:

- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis (només relatiu a l'aïllament tèrmic, delegant el compliment exclusiu del CTE en aquest aspecte).

2. Concretament, en relació a l'energia, els edificis han de donar compliment als paràmetres recollits a l'article 4 del Decret 21/2006 esmentat, a excepció del paràmetre relatiu a aïllament tèrmic, que queda anul·lat pel Decret 111/2009 ja citat, remetent les condicions d'aïllament tèrmic a allò que determina el CTE al respecte

3. Igualment, els edificis han d'aconseguir una puntuació mínima de 10 punts mitjançant la consideració en l'edifici d'alguns dels paràmetres contemplats en l'article 6 del Decret 21/2006. En aquest sentit, es prioritza l'aplicació d'aquests paràmetres contemplats en l'article 6 segons l'ordre del llistat que es mostra tot seguit (de més a menys efectiu en l'estalvi energètic):

- La reducció del coeficient mitjà de transmitància tèrmica mínim (Km) dels tancaments verticals exteriors (fixat a l'article 4 però derogat pel Decret 111/2009, derivant-lo en l'establert pel CTE).
- Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW
- Enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
- Construcció de cobertes ventilades en els edificis
- Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'asolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern

4. La contribució en l'estalvi energètic dels dos criteris restants, relatius a l'energia, i també contemplats a l'article 6 (es mostren tot seguit) del Decret 21/2006, depèn de l'aplicació, ús i magnitud que se'ls hi vulgui dotar:

- L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels edificis ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis i els seus accessos

b) Ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). La seva efectivitat en l'estalvi energètic global,

5. D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, cal especificar les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret 21/2006.

Article 180. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general

1. Prioritzar l'ús de fonts d'energia renovables per a obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS), millorant les prescripcions d'obligatori compliment del CTE, en el que s'especifica la necessitat de cobrir part de la demanda de l'ACS amb plaques solars tèrmiques. En aquest sentit, la contractació de l'energia elèctrica de la globalitat del sector ha de disposar del certificat de garantia d'origen 100% renovable. Així mateix, cal garantir que, al menys, el 40% de les necessitats d'energia tèrmica, es produeixen a partir de fonts d'energia renovable. La contribució final en energia renovable per a ús tèrmic i elèctric, ha de permetre poder obtenir les certificacions voluntàries ambientals pertinents, ja sigui per a la globalitat del sector urbanístic com per als edificis que en formen part.

2. Fomentar l'adhesió dels edificis a xarxes de distribució de calor / fred per districte, per a la climatització (calor / fred) i l'aigua calenta sanitària (ACS).

3. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics), per així possibilitar la generació d'energia solar fotovoltaica per a derivar-la a la xarxa elèctrica o per possibilitar l'ús d'energia solar tèrmica per cobrir part de la demanda de l'aigua calenta sanitària (ACS).

4. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures (p. ex. cobertes inclinades 30-45°, a orientació sud, murs façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc), en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.

5. Per a tot tipus d'edificació (d'ús residencial, industrial, serveis, docent, hospitalari, administratiu, etc) cal considerar l'enjardinament de la coberta, utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.

6. L'edifici (d'ús residencial i d'activitats econòmiques que inclogui espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal) ha de comptar amb un disseny òptim de les obertures, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractaments als vidres), per a minimitzar així les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.

7. Cal considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).

En aquest sentit, la conformació de l'edificació ha d'anar encaminada a afavorir una doble orientació dels habitatges, considerant així que:

a) Es prioritzarà la tipologia d'edifici passant.

b) Per parcel·les amb molta profunditat, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.

8. La demanda energètica dels edificis es limita per tal de facilitar l'acompliment de les exigències normatives vigents relacionades amb els edificis de consum d'energia quasi nul, segons definició de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica dels edificis. L'esmentada directiva també recull la necessitat d'obtenció del certificat d'eficiència energètica, que ha d'informar sobre:

- L'impacte de necessitats de calefacció i refrigeració en relació al total de l'edifici.
- El consum d'energia primària de l'edifici.
- Les seves emissions de CO₂.

En les edificacions de nova construcció, de forma general, s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica igual o superior "B", segons els procediments regulats al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, en edificacions que allotgin usos hotelers i comercials però, la qualificació haurà de ser "A".

Cas que en el moment de certificació dels edificis siguin vigents noves categories de certificació, les edificacions de nova construcció hauran d'obtenir una qualificació energètica corresponent a la primera o segona categories més eficients.

9. En previsió de complir els objectius ambientals i energètics marcats per la directiva Europea 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica dels edificis per a l'any 2020 (reducció d'emissions de CO₂, reducció de consum d'energia primària, increment de producció d'energia renovable i edificacions amb un consum energètic "quasi nul", per al 2018 si són públiques), cal fomentar la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis energètics prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.

10. Altres criteris de sostenibilitat i ecoeficiència: són d'aplicació totes aquelles ordenances i normativa d'àmbit local que incorpori criteris d'eficiència i estalvi energètic en les edificacions i altres instal·lacions, independentment del seu ús, sempre que siguin més restrictives que les recollides en la present normativa.

Article 181. Adaptació al canvi climàtic en relació a l'energia

Cal que els projectes que se'n derivin del present PDU, considerin el conjunt d'actuacions previstes al Pla d'adaptació al canvi climàtic (PACC) relatives a l'energia, que alhora també han estat incorporades a l'Estudi ambiental estratègic.

Així mateix, durant l'explotació del sector, caldrà que la comissió mixta de seguiment ambiental del PDU, supervisi l'aplicació i funcionalitat de dites actuacions en relació a la seva contribució a l'adaptació al canvi climàtic.

Capítol 4. Soroll

Article 182. Objectius de qualitat acústica

1. A les edificacions d'ús residencial, docent, hospitalari i administratiu s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març).

2. Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la legislació vigent (*Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos*) són els que es mostren a la taula següent:

Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió L _{ar} en dB (A)		
	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espai d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Article 183. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert

Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, ha de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.

En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'ha de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.

Capítol 5. Contaminació atmosfèrica

Article 184. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector i de la seva explotació

Totes les activitats econòmiques que generin emissions a l'atmosfera, han d'incloure, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat (d'acord amb la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, i llurs modificacions), un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

Capítol 6. Emissions de gasos efecte hivernacle (GEH)

Article 185. Quantificació d'emissions GEH associades al planejament urbanístic

La globalitat del procediment urbanístic ha de contemplar l'anàlisi de cicle de vida (ACV) per a cada una de les fases que comprèn, per tant, els projectes i les obres que se'n derivin del planejament urbanístic, així com les activitats que s'implantin un cop iniciada l'explotació del sector, han d'incloure el càlcul dels gasos efecte hivernacle (GEH) que implica el seu desenvolupament, l'execució dels projectes que se'n derivin, la implantació de les activitats i l'explotació de les mateixes.

Article 186. Mesures per a la minimització d'emissions GEH

Les implantacions dels diferents usos del PDU han de justificar les mesures de minimització d'emissions de GEH previstes a Pla d'adaptació al canvi climàtic (PACC) inclòs en el present PDU.

Les emissions que figuren al PACC han de ser ajustades pels operadors de les activitats, amb el consens i suport de l'administració actuant. Aquest ajust s'ha de dur a terme considerant les previsions dels propis operadors i de l'administració actuant/entitat gestora de l'explotació, donat que el PACC planteja una previsió d'emissions de GEH quantificada emprant premisses genèriques, relatives al consum energètic i a la mobilitat que es preveu generar, entre d'altres. En aquest sentit, la contribució de fonts renovables en termes superiors als previstos al PACC, l'execució d'actuacions d'eficiència energètica sumades a les ja contemplades al PACC i el foment de la mobilitat sostenible des de la perspectiva de l'operador, contribuiran a disminuir els GEH quantificats al PACC

Article 187. Balanç de CO₂eq i mesures de compensació

L'empremta CO₂ associada a la construcció de les edificacions i la generada per l'explotació de l'activitat, ajustada amb la periodicitat escaient i contrastada amb les previsions d'emissions de GEH que figura al PACC, un cop implementades les mesures de mitigació pertinents, ha de donar, com a resultat, el balanç de CO₂ de l'activitat. En conseqüència, per a les emissions que no s'hagin pogut mitigar amb l'aplicació de mesures, s'ha de preveure la seva compensació a través d'un programa de compensació d'emissions, segons s'estructura al PACC i en tant en quant ho reguli la legislació vigent en aquesta matèria

Capítol 7. Contaminació lluminosa

Article 188. Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En tota instal·lació d'enllumenat exterior (incloent retolació), són d'aplicació totes aquelles directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa que apareixen al Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. Així mateix, s'haurà de donar compliment als requeriments establerts a la secció 3 i a l'annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

En relació a les categories establertes per a les zones de protecció envers la contaminació lluminosa, publicades per la Generalitat de Catalunya, el CTI ha de dissenyar totes les instal·lacions d'enllumenat considerant els criteris

establert per una zona de protecció moderada (E3) donat que es troba situat a menys de 2 Km d'un espai d'interès natural (EIN).

Capítol 8. Radiació electromagnètica

Article 189. Implicacions normatives

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les infraestructures radioelèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats al Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.

Capítol 9. Materials i residus

Article 190. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

1. Als projectes d'urbanització i d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.

Així mateix, també cal considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.

Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.

2. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*).

3. En l'edificació s'ha de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

4. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives ha de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:

- valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
- prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper
- considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
- Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
- potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.

5. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF₆).

6. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250°C) superior a:

- Per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).
- Altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).
- Tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua)

7. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.

8. Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents del matxuqueig de runa o de residu petri).

9. Tots els edificis han donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

10. D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'ha d'especificar les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.

11. D'acord a les mesures relatives a materials incorporades a l'Estudi ambiental estratègic del PDU, es prohibirà o bé es limitarà al mínim imprescindible l'ús dels següents materials:

- Materials que incorporen asbest (blau o blanc) en la seva composició: cobertes, recobriments, dipòsits, conduccions de fibrociment, etc.
- Fusta d'origen tropical (excepte la que disposi del segell FSC, PEFC o altre convenientment homologat)
- Fustes tractades amb creosota (per exemple travesses de vies de tren) tant a l'interior com a l'exterior o amb plaguicides (dieldrin, lindà, pentaclorofenol...) i sals d'arsènic a l'interior.
- Aïllament de poliuretà projectat: degut a la seva impossibilitat de separar-se del parament que aïlla, per la qual cosa dificulta o impedeix el reciclatge dels materials de l'obra en la fase de deconstrucció.
- Pissarra (a les cobertes): degut a la seva gran absortivitat a l'assolellament i la càrrega tèrmica que aporten als edificis no són indicades en clima mediterrani.
- Materials constituïts per PVC i que s'utilitzin interiorment o exteriorment dels edificis.
- Aïllament de fibra de vidre, degut al seu alt consum energètic, i a que incorpora substàncies químiques tòxiques en el procés d'elaboració de la llana de vidre. També és susceptible de desprendre fibres de petites dimensions que causen irritació en ser respirades, perd propietats aïllants amb el temps i la presència d'humitat i és difícilment reciclable.
- Pintures sintètiques que incorporen dissolvents derivats del hidrocarburs, substituïbles per pintures que compleixin la norma UNE 48-300-94 o que disposin del distintiu de garantia de qualitat ambiental o etiquetes ecològiques similars.
- Adhesius amb dissolvents sintètics: utilitzats per fixar recobriments i acabats
- Cobertes de coure, pel seu alt cost energètic, i a la seva generació de sulfat de coure i òxid de coure, que dificulta l'aprofitament d'aigües pluvials.
- Materials que incorporen plom, quedant prohibides les canonades de plom per aigua potable

Article 191. Distintius ambientals i acreditacions dels materials

1. A les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'acreditar els distintius ambientals per als materials i productes emprats. En aquest sentit, s'han de superar les expectatives indicades a l'article 6 apartat 2 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

2. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el distintiu de garantia de qualitat ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.

3. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*)

Capítol 10. Espais lliures i enjardinament

Article 192. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'han d'adequar a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

2. Llevat en els casos en que una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar (veure article següent), no necessàriament s'han d'emprar espècies autòctones, però no es poden utilitzar espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.

Article 193. Criteris de restauració de les zones alterades

1. L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos o per fomentar la integració paisatgística d'una actuació.

2. A les àrees a restaurar cal emprar sempre espècies autòctones. Cal estendre en primer lloc terra vegetal, aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, quan així es determini, fer les plantacions arbòries i/o arbustives pertinents.

Article 194. Prevenció d'incendis forestals

A les àrees properes a zones boscoses en l'enjardinament de les zones verdes que limitin amb àrees naturals o agrícoles, es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana).

Article 195. Plagues vegetals

1. Durant la fase de les obres, cal sol·licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es preveu plantar i que requereixen la seva emissió. El servei de sanitat vegetal del Departament d'Agricultura publica el llistat d'espècies per a les que cal emetre passaport fitosanitari.

2. De conformitat amb allò que estableix el Decret 42/2007 de 20 de febrer, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*Erwinia amylovora*), es prohibeix la plantació dels vegetals que figuren a l'annex 1 de l'esmentat Decret, a les voreres, mitjanes i altres zones enjardinades de les carreteres, autovies i autopistes.

Article 196. Conservació dels peus arboris rellevants existents

En les obres d'enjardinament associades als sectors de desenvolupament del PDU prioritzar, sempre que sigui possible, la utilització d'espècies existents, identificant els peus arboris de major rellevància i valorant-ne la seva vialitat i integració segons la seva ubicació actual. En cas que no sigui possible, cal sospesar el seu transplantament a altres als espais lliures del sector.

Article 197. Bones pràctiques en les actuacions de jardineria

Les actuacions de jardineria s'haurà de donar compliment a les normes tècniques de jardineria i paisatgisme (NTJP) per tal de garantir el correcte establiment de la vegetació implantada i la minimització de les tasques necessàries per al seu manteniment.

Article 198. Prevenció d'incendis forestals en les masses arbustives i arbòries

En els desenvolupaments previstos en contacte amb àrees on existeixen masses forestals s'haurà d'executar i mantenir una franja de baixa combustibilitat de 15 m d'amplada, on es duran a terme els treballs forestals pertinents, dirigits a disminuir l'estrat arbustiu (per trencar la continuïtat vertical de combustible), aclarir l'estrat arbori (incidint en les espècies de major combustibilitat i cercant respectar les de baixa combustibilitat) i realitzant podes només amb la finalitat de reduir la continuïtat entre l'estrat arbustiu i arbori.

Article 199. Mesures per a la integració paisatgística

Caldrà atendre a les determinacions establertes a l'Estudi d'integració paisatgística que es tramita juntament amb la documentació del present PDU.

En aquest sentit, es recomana establir franges de revegetació en els límits entre zones urbanitzades, amb espècies pròpies de l'entorn, per mantenir una certa cobertura arbòria i per la seva funcionalitat paisatgística, sense comprometre les directrius referides a la minimització del risc d'incendi.

Article 200. Adaptació al canvi climàtic en relació als espais lliures

Cal que els projectes que se'n derivin del present PDU, considerin el conjunt d'actuacions previstes al Pla d'adaptació al canvi climàtic (PACC) relatives als espais lliures, que alhora també han estat incorporades a l'Estudi ambiental estratègic.

Així mateix, durant l'explotació del sector, caldrà que la comissió mixta de seguiment ambiental del PDU, supervisi l'aplicació i funcionalitat de dites actuacions en relació a la seva contribució a l'adaptació al canvi climàtic.

Capítol 11. Mobilitat sostenible**Article 201. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

1. El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació han d'incorporar les mesures establertes a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, incloent una justificació del seu compliment.

2. Els projectes d'edificació hauran de preveure les dotacions mínimes d'aparcament per a bicicleta recollides en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Les places d'aparcament per a bicicleta es trobaran en zones cobertes, sense accés de persones alienes a la propietat i preferentment en planta baixa.

3. Els projectes d'urbanització i els projectes d'edificació han de contemplar la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega de vehicles elèctrics, ja sigui per als edificis, per als espais públics o privats destinats a aparcament, com per als estacionaments en via pública, d'acord s'especifica al Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel que s'aprova una nova Instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", del reglament electrotècnic per baixa tensió (REBT).

4. Els documents que determinin les condicions d'urbanització dins l'espai privat i el seu entorn, hauran de preveure els itineraris que garanteixin una mobilitat sostenible per als modes no motoritzats. El dimensionat i disseny d'aquests itineraris ha d'assegurar la seva efectivitat i atractiu per als usuaris.

Article 202. Gestor de mobilitat

1. La Comissió mixta de seguiment ambiental designarà un ens gestor de la mobilitat, amb les característiques i atribucions definides a l'article 213 d'aquesta normativa. L'actuació del gestor serà supervisada per la Comissió mixta de seguiment ambiental.

2. El gestor de mobilitat tindrà com a objectiu general el vetllar per una distribució modal favorable als modes de transport més sostenibles i, en concret, que almenys un 50% dels visitants del CTI arribi amb transport públic o transport col·lectiu privat.

Capítol 12. Patrimoni cultural**Article 203. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic**

Cal prendre les mesures necessàries per assegurar la conservació del patrimoni cultural segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Article 204. Preservació del patrimoni cultural a l'entorn del sector CTI

Per a la preservació del patrimoni cultural a l'entorn del sector CTI cal que es realitzi:

- La retirada de les terres superficials per dur a terme la delimitació total dels jaciments: jaciment 7, jaciment 8, jaciment 9, jaciment 10, jaciment 11, jaciment 14 i AEA 347-355.
- La delimitació arqueològica de la zona oriental de l'AEA 148
- L'excavació en extensió dels jaciments la Garriga/Tossal de la Ganyada, Tossal de la Ganyada/Jaciment 13.
- La obertura i documentació arqueològica de l'antic camí ral de Barcelona a València.
- El control arqueològic de tots els moviments de terres dels àmbits en els que no s'hagi intervingut

- En cas de descobrir altres jaciments arqueològics caldrà realitzar la excavació en extensió si es localitzen restes arqueològiques durant la obertura.
- En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Article 205. Preservació del Patrimoni Cultural a la globalitat del PDU (exceptuant el CTI)

1. Per a la preservació del Patrimoni Cultural a la resta de sectors del PDU cal que es realitzi:

- La delimitació dels jaciments i les àrees d'expectativa arqueològica pendents de ser estudiades
- L'excavació en extensió dels jaciments afectats
- El control arqueològic de tots els moviments de terres dels àmbits en els que no s'hagi intervingut
- La documentació de tots els elements etnològics

2. La torre del Mas Carboners, la Torre d'en Dolça i la Torre del Telègraf s'hauran de conservar i protegir en la seva totalitat, atès que són elements patrimonials declarats BCIN-monument històric.

Capítol 13. Connectivitat i permeabilitat faunística**Article 206. Criteris per evitar la col·lisió de l'avifauna en les noves edificacions**

Les transparències i els reflexos en les façanes dels edificis confonen l'avifauna i n'afavoreixen la col·lisió. En aquest sentit, tenint en compte l'alçada prevista per a les noves edificacions en l'entorn de la via C-31B i considerant la proximitat a l'espai PEIN de la Sèquia Major, en les noves edificacions els materials de les superfícies han de garantir la no col·lisió de l'avifauna, evitant els enmirallaments i, per al cas de les vidreres, aquestes també han de comptar amb les adaptacions escaients que les facin visibles per a l'avifauna.

Article 207. Permeabilització de les infraestructures viàries

Cal dur a terme les actuacions pertinents, d'acord a l'EAE del PDU, per millorar la permeabilitat de la carretera que creua l'àmbit (actual C-31B), sobretot per amfibis, amb la previsió de passos de fauna a la zona que connecta la Sèquia amb la zona d'espais lliures prevista al nord-est. A banda, també caldrà adequar els desguassos existents al vial que uneix aquesta rotonda amb la carretera TV-3148 per tal que també puguin funcionar com a passos de fauna i, per tant, evitar constrènyer les opcions de pas de la fauna a un únic punt de pas. Per a aquests propòsits, caldrà tenir en compte el document "Prescripcions tècniques per al disseny de passos de fauna i tanques perimetrals" elaborat pel Ministeri de Medi Ambient on, entre d'altres, es recomanen les següents condicions tècniques:

- Estructura en caixó amb parets verticals
- Garantir el bon drenatge per evitar inundacions
- Estructura de guia de tipus opac sense discontinuïtats
- Manteniment del terreny adjacent llis i lliure de vegetació
- Addició de dispositius per evitar enlluernaments de les llums dels vehicles.
- Addició de dispositius per a la disminució d'emissions acústiques en l'entorn dels espais de pas per a la fauna.

Article 208. Incorporació de les determinacions de les Zones Especials de Conservació (ZEC) declarades a la regió mediterrània

Els projectes d'urbanització i el Pla especial de l'àmbit Prats de la Pineda, hauran de tenir en compte les mesures en matèria de connectivitat que determina l'instrument de gestió de les ZEC declarades a la regió mediterrània i incorporar-les en els projectes respectius.

Capítol 14. Mesures ambientals específiques del planejament

Article 209. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic

S'ha de donar compliment a les mesures preventives, correctores i compensatòries que s'inclouen al document ambiental del present PDU, considerant-les als projectes d'urbanització i d'edificació, aplicant-les durant l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació i tenint-les en compte en l'explotació del sector urbanístic.

Capítol 15. Mesures de supervisió i control i gestió ambiental de les obres

Article 210. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres

Durant les obres d'urbanització i d'edificació, s'ha de comprovar que es duen a terme les mesures ambientals considerades per a la fase d'execució de les obres en el document ambiental del present planejament urbanístic.

Article 211. Pla de medi ambient

L'empresa contractista ha de redactar un Pla de medi ambient on s'inclougui, entre d'altres, les mesures ambientals a desenvolupar, els permisos requerits amb incidència ambiental, la identificació i avaluació dels punts prioritaris d'inspecció, el llistat de residus que previsiblement es generaran i els plans específics de gestió de residus, d'abocadors, de préstecs, de terres vegetals, d'accessos, d'instal·lacions auxiliars, de control d'emissions atmosfèriques i de restauració final de l'obra.

Article 212. Comissió mixta de seguiment ambiental

1. S'ha de constituir una comissió mixta de seguiment abans de l'inici dels instruments de desenvolupament i execució previstos pel PDU d'acord amb allò previst a l'article 29.2 de la Llei 6/2009, amb la finalitat de vetllar per la concreció i compliment del seguiment ambiental i per l'aplicació de les mesures establertes en el Pla així com per la proposta de noves mesures si escau, en cas que es detecti que no s'assoleixen els objectius previstos.

2. A banda de vetllar per l'acompliment de les estratègies i mesures ambientals indicades en la present normativa i en l'EAE, la comissió mixta de seguiment ambiental assegurarà l'aplicació adient del programa de compensació d'emissions descrit al capítol d'emissions de gasos efecte hivernacle (GEH) i l'execució de les mesures d'adaptació al canvi climàtic indicades en el PACC i en l'EAE.

3. La comissió mixta de seguiment, la qual tindrà facultats per incloure nous membres, estarà presidida per la DGOTU i inicialment estarà integrada per:

- Promotor: Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
- Administració actuant dels sectors d'interès supramunicipal: Consorci del CRT.
- Òrgan ambiental: Direcció General de Qualitat Ambiental i Direcció General de Polítiques Ambientals (Oficina Catalana de Canvi Climàtic i Subdirecció General d'Avaluació Ambiental).
- Ajuntaments de Vila-seca i Salou.
- Autoritat Territorial de la Mobilitat del Camp de Tarragona.

4. Pel que fa als nous sectors, un cop finalitzada la gestió urbanística, les parts integrants d'aquesta comissió determinaran els membres, forma, contingut i continuïtat de la comissió. En fase d'explotació, i un cop establerts i implantats els protocols ambientals i comprovat el seu funcionament, aquesta comissió podrà extingir-se establint, si escau, els mètodes de continuïtat del seguiment ambiental.

5. El promotor del Pla establirà els mecanismes per tal d'assegurar els fons econòmics necessaris per assegurar la viabilitat de la comissió mixta de seguiment ambiental i de les actuacions que se'n puguin derivar.

Article 213. Gestió de mobilitat i energia

1. La Comissió mixta de seguiment ambiental designarà un gestor de mobilitat i energia per tal d'articular les diferents mesures amb el màxim d'eficiència en relació amb el model de mobilitat i d'eficiència energètica del PDU i des de l'inici de la primera fase de desenvolupament urbanístic del Pla. Correspondrà a la comissió mixta de seguiment ambiental supervisar i definir les atribucions del gestor de mobilitat i energia prevista a l'apartat "Mesures de supervisió i control. Programa de seguiment", de l'EAE.

2. Les tasques principals del gestor de mobilitat i energia seran:

- Articular i coordinar les mesures que recull l'EAMG per tal d'aconseguir un model de mobilitat sostenible a l'àmbit del PDU. En aquest sentit serà especialment rellevant assegurar els objectius de distribució modal establerts i, en concret, vetllar perquè almenys un 50% dels visitants del CTI arribi amb transport públic o transport col·lectiu privat. L'objectiu final d'aquestes mesures ha de ser minimitzar les emissions de contaminants atmosfèrics locals (principalment òxids de nitrogen i partícules) i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle.
- Vetllar, entre d'altres, per l'aplicació en l'execució dels projectes d'urbanització i en les posteriors fases d'implantació de les activitats en l'àmbit del PDU, de les mesures dels estudis de la mobilitat generada que es redactin d'acord amb l'article 70.3 d'aquestes normes.
- Assegurar la implementació de les mesures ambientals preventives i correctores per minimitzar les emissions de gasos amb efecte hivernacle previstes a l'EAE. Addicionalment a les vinculades al model de mobilitat, s'incorporen mesures en relació amb els nous edificis i activitats, la integració de les quals s'ha de realitzar tant en la fase de projecte com en la fase de construcció i d'ús.
- Supervisar els plans de medi ambient que hauran de desenvolupar les empreses contractistes per tal d'assegurar una gestió ambiental de les obres d'urbanització i la incorporació de les mesures ambientals definides al Pla.
- Fomentar la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la introducció d'energies renovables, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis energètics prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.
- Fer el seguiment de la mobilitat i de la despesa energètica associada a mesura que es desenvolupin els sectors.
- En cas necessari, de manera coordinada amb la comissió mixta de seguiment, definir i implementar mesures complementàries correctores.
- Totes aquelles altres atribucions que en el futur pugui establir la comissió mixta de seguiment del Pla.

3. El promotor del Pla establirà els mecanismes per tal d'assegurar els fons econòmics necessaris que garanteixin la viabilitat de la figura del gestor de mobilitat i energètic.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les determinacions de planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquest PDU que s'hi oposin i, particularment, els següents instruments urbanístics derivats:

a) Avanç de Pla parcial del CRT de Vila-seca i Salou.

[Aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20.12.1996]
[Publicat al DOGC en data 17.02.1997]

b) Pla parcial del subsector comercial "Rambla del Parc" del CRT.

[Aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20.12.1996]
[Publicat al DOGC en data 17.02.1997]

c) Modificació 1ª del Pla parcial "Rambla del Parc".

[Aprovada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12.11.03]
[Publicada al DOGC en data 10.03.04]

d) Modificació 2ª del Pla parcial "Rambla del Parc".

[Aprovada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 30.10.08]
[Publicada al DOGC en data 24.02.09]

e) Pla parcial del subsector 2 del CRT.

[Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 23.03.06]
[Publicat al DOGC en data 26.05.06]

DISPOSICIÓ FINAL

Entrada en vigor

1. El PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. Les determinacions que s'hi contenen són directament aplicables a partir de l'entrada en vigor d'aquest PDU.

**ANNEX I. ORDENANCES RELATIVES A LES REGULACIONS ESPECÍFIQUES
D'APLICACIÓ A L'ÀREA SUD**

Objecte

El PDU recull en aquest annex les determinacions normatives contingudes en l'anterior Pla parcial del subsector 2 que tenen la naturalesa d'ordenances municipals als efectes de llur modificació. En aquestes determinacions s'han incorporat els corresponents ajustos a la legislació actualment aplicable.

Capítol 1. Regulació dels espais enjardinats

Article 1. Objecte

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

2. Als efectes d'aquestes normes s'entén com a jardí o àrea enjardinada l'espai de terreny delimitat, ordenat i plantat amb vegetals plaents que hom destina a esbarjo dels estadants d'un habitatge, establiment hotel·ler o de tot un veïnatge.

3. Els àmbits específicament protegits i la regulació de les intervencions permeses, es regulen de manera detallada en la documentació ambiental del PDU, la qual completa les determinacions definides en aquest Pla per a cadascuna de les seves zones edificables.

Article 2. Limitacions a l'afectació de l'arbrat.

1. Quan un solar en què existeixi vegetació hagi obtingut la consideració d'edificable únicament és permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30% de l'arbrat existent. En els projectes s'ha de justificar específicament el compliment d'aquest aspecte.

2. Si per a poder consumir el sostre fixat pel planejament s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30%, aleshores l'excés d'arbres talats ha de ser reposat en el propi solar o en el seu defecte en l'indret adient més proper.

3. Als efectes de garantir la reposició d'aquest arbrat s'ha de constituir una fiança expressa que es determinarà en funció de la qualitat del mateix.

4. Per a la tala d'un arbre s'ha de demanar l'oportuna llicència municipal justificant-ne documentalment i raonadament la necessitat de tala, i es constituirà una fiança expressa que garanteixi la reposició de l'exemplar talat. En tot cas s'han de preservar els arbres expressament protegits en el catàleg municipal.

Article 3. Àmbits d'actuació definits en l'Estudi d'impacte ambiental (del Pla parcial del subsector 2 del CRT)

1. L'Estudi d'impacte ambiental del Pla parcial del subsector 2 del CRT, defineix una sèrie d'àmbits en els que es limita en diferents graus les possibles actuacions urbanístiques.

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

2. En els espais verds d'ús comunitari, i que puguin ésser destinats al gaudi dels estadants del "resort", s'ha de preservar al màxim possible la configuració topogràfica, en les condicions establertes en l'Estudi d'impacte ambiental, mantenir-lo en bones condicions i garantir-ne la seva conservació. Quan en aquests espais s'hi vulguin ubicar piscines, tendals, guinguetes de bar o d'informació, pistes esportives, o altres elements d'ús comunitari es permet la seva instal·lació sempre i quan l'afecció a l'arbrat existent i a la topografia estigui plenament justificada segons els criteris definits en l'Estudi d'impacte ambiental. La instal·lació de les edificacions esmentades ha de seguir, a més, els criteris definits en les indicacions de cadascuna de les zones definides en el present PDU. Les afeccions a l'arbrat es regulen segons l'establert per l'article anterior.

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

Article 4. Sòl no ocupat per l'edificació

1. Els espais no ocupats per l'edificació en l'àmbit d'una unitat edificatòria són aquells espais exteriors que per aplicació de les regles d'ocupació màxima fixades en el PDU per a cada clau han de quedar lliures.

2. La superfície mínima destinada a enjardinament en l'àmbit d'una unitat edificatòria, sempre que en les determinacions específiques no es digui el contrari, ha de ser el 30% de la superfície total de la unitat edificatòria, i l'ordenació d'aquests espais ha de seguir els següents paràmetres:

- S'ha de plantar, com a mínim, un arbre per cada 25 m² de zona enjardinada. No s'accepta el plantat d'espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2 m.
- La superfície mínima d'enjardinament ha de desenvolupar-se sobre el terreny, i només s'admet un màxim del 5% de la zona enjardinada situada sobre coberta - enjardinada.
- Únicament comptabilitzen en el percentatge del 30% mínim les superfícies no pavimentades.
- No es computen ni els àmbits de menys de 9 m² de superfície, ni els que no s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre de 3 m.
- Als efectes de superfície mínima d'enjardinament la piscina no computa.
- Es permet la realització de tanques d'obra privatives dels jardins o terrasses dels habitatges de les plantes baixes, en les mateixes condicions d'enjardinament que pels espais comunitaris.
- En els edificis aïllats els jardins privats dels habitatges de les plantes baixes no computen als efectes de superfície mínima destinada a enjardinament de la zona.

Article 5. Mesures mediambientals

1. La documentació de l'enjardinament, tant dels espais comunitaris com dels privats, que ha d'acompanyar els projectes d'edificació per a la sol·licitud de llicències, ha de justificar l'elecció dels elements vegetals i que l'ordenació de l'espai enjardinat s'inclou dins el marc de la sostenibilitat i dels criteris definits per l'Estudi d'impacte ambiental, essent respectuós amb el medi natural i no suposant pel seu manteniment un consum excessiu de recursos hídrics.

2. En tot cas, el reg dels jardins i de les zones enjardinades s'ha de produir mitjançant la utilització d'aigües procedents de la depuradora d'aigües residuals.

3. Així mateix, en l'enjardinament de les zones comunitàries i de les zones privatives s'han d'aplicar tècniques de xenojardineria.

Article 6. Documentació en la sol·licitud de llicències

Per a l'atorgament de llicència d'obres de nova construcció, s'ha d'incorporar la següent documentació mínima:

- Memòria descriptiva amb indicació de les espècies a plantar, característiques de les mateixes (perímetre i alçada de tronc, qualitat...), esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, reg, subministrament d'aigua, etc, quantificació de metres destinats a jardí. Justificació de sostenibilitat.
- Amidaments pressupost.
- Plànols:
 - Topogràfic (no s'admeten bases fotogramètriques) on s'assenyalin tots els arbres existents amb indicació del seu diàmetre de tronc, i els arbres malmesos per la nova edificació; plànol d'estat definitiu de tot l'espai exterior on s'indiquin els exemplars que es conserven, els nous exemplars, els anivellaments definitius dels espais exteriors amb la concreció de les rasants dels terrenys adjacents, els espais pavimentats, etc.
 - Seccions longitudinals i transversals a una escala que permeti la correcta interpretació i on s'assenyalin les rasants naturals i definitives tant del terreny que es vol edificar com dels terrenys contigus, havent-se d'indicar les alçades de les tanques o murs que es prevegin.

Capítol 2. Regulacions estètiques, requisits mínims de les edificacions i instal·lacions

Correspon a aquest capítol la determinació dels mínims qualitatius que han de seguir les obres i instal·lacions de les edificacions previstes en el "resort". L'objectiu és que el conjunt tingui uns nivells adequats de qualitat, concordants amb el nivell amb el que es planteja el desenvolupament del "resort".

Article 7. Façanes, obertures i cobertes

1. Als efectes d'assolir objectius de qualitat arquitectònica i harmonia en la implantació del "resort", cada àmbit tindrà una normativa específica a desenvolupar mitjançant una norma complementària segons el que disposen els articles següents.
2. Es conceptuaran com a façanes tots els paraments exteriors d'una edificació.

Article 8. Materials emprats

1. En general, en qualsevol instal·lació o obra a executar ha de prevaldre la utilització de materials que defineixi la norma en l'àmbit on s'ubiqui.
2. Així mateix la utilització de colors de façana, fusteries i coberta ha d'adaptar la seva tonalitat a la norma per evitar discordances amb l'entorn.
3. Les tanques a vial públic, privat o elements de comunicació horitzontals comunitaris segueixen un model preestablert en tot l'àmbit en el que s'inclou la unitat edificatòria. El projecte d'obres ha de contenir detalladament les seves característiques, tant a vials com a la resta de llindars.

Article 9. Conjunts residencials o comercials

1. Aquells conjunts d'edificacions realitzats sota un mateix projecte tècnic, o sota uns mateixos criteris estètics i arquitectònics, com per exemple els grups d'habitatges en filera, les cases aparellades, conjunts comercials, etc., han de preservar aquesta unitat.
2. Quan per aplicació de la clau de la zona no s'hagi esgotat l'edificabilitat màxima, per la materialització del sostre restant caldrà tramitar i aprovar prèviament a qualsevol llicència d'obres un projecte d'ordenació del conjunt que fixi la ubicació del sostre no consolidat i justifiqui amb concreció que la proposta manté la unitat edificatòria.
3. La materialització del sostre edificable definit a l'apartat anterior haurà de realitzar-se per unitats completes d'edificació.
4. Les reformes en façana han de garantir la unitat formal final del conjunt. Aquest aspecte ha de quedar justificat en el projecte.
5. Quan als habitatges de les plantes baixes d'un conjunt residencial s'instal·lin tanques, i altres elements exteriors el model escollit ha de ser unitari per a tot el conjunt.

Article 10. Terrasses

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

Article 11. Requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars

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

Article 12. Desguàs d'aigües pluvials

1. La xarxa d'aigües pluvials no pot connectar-se amb la d'aigües negres.
2. Les aigües pluvials, tant del terreny com de les cobertes, no poden desguassar a la via pública.

3. Quan el projecte constructiu modifiqui la topografia existent cal que justifiqui i plantegi la solució emprada per tal que no s'aboquin les aigües de pluja als solars contigus.

Article 13. Desguàs d'aigües negres

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

Article 14. Instal·lacions

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

Article 15. Instal·lació de xemeneies

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

Article 16. Condicions de les xemeneies

1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior per les façanes i els patis de tota mena si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions properes i la distància entre elles que es fixen en els següents apartats.
2. Els conductes de fums es classifiquen en dues categories:
 - a) Categoria A: Correspon a xemeneies, estufes i cuines d'ús domèstic, individual i a calderes per a un sol habitatge, o cuines i estufes d'ús col·lectiu.
 - b) Categoria B: Correspon a les calderes de calefacció central col·lectiva.
3. Tot conducte ha de sortir verticalment pel terrat i la seva sortida de fums s'ha d'eleva sobre la coberta de l'edifici segons els següents criteris:
 - a) Categoria A: La mencionada elevació ha de ser al menys de 2,5 m. Si la seva distància a una altra construcció habitable fos menor de 2,5 m, la dita elevació s'ha de comptar sobre la coberta d'aquesta construcció.
 - b) Categoria B: Per aquests conductes regeixen les condicions exigibles per les xemeneies industrials, d'acord amb les ordenances d'instal·lacions industrials.
4. De produir-se variació a les alçades, distàncies o categories fixades a l'article anterior, fos qui fos qui les realitzés, sempre que la mateixa s'efectuï amb la deguda autorització municipal, el propietari de qualsevol conducte de fums amb sortida a l'exterior vindrà obligat a modificar-lo cara a adaptar-lo a la nova situació de fet que es produeixi.

Capítol 3. Regulació dels locals i activitats

Article 17. Objecte

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència.

Article 18. Normativa específica dels equipaments comercials

Pel que fa als equipaments comercials s'estarà al que disposa la normativa sectorial vigent.

Article 19. Àmbit d'aplicació

A efectes d'aquesta norma s'entendrà com a local el lloc o la part integrant d'un edifici destinat a activitats comercials, dotacionals i/o de pública concurrència.

Article 20. Condicions mínimes

1. L'alçada lliure mínima dels locals en la part accessible al públic es fixa en 2,50 m.
2. La superfície útil mínima de qualsevol local es fixa en 10 m². Ha de destinar-se un mínim del 50% de la superfície a zona de públic (no inclou cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només són computables les zones de l'establiment situades sota la projecció de l'edifici, en conseqüència, a efectes de la superfície mínima no es poden considerar les zones exteriors, terrasses o tancaments.
3. No s'admeten segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les especificades a l'apartat anterior.
4. Tots els locals que a causa de l'activitat que vulguin desenvolupar precisin sortida de fums han de poder disposar d'una sortida de fums independent. El projecte d'activitat corresponent ha de concretar el recorregut i característiques de la conducció.
5. Aquells locals que tanquin la terrassa conforme a l'ordenança específica, l'aforament (a efectes dels mínims exigibles) és el de l'antic local més el del tancament.
6. Els establiments comercials col·lectius han d'estar dotats d'una cambra higiènica adaptada per a minusvàlids amb ventilació natural o forçada la qual no pot tenir comunicació directa amb el local de venda i ha d'estar composta al menys per un lavabo i un inodor.
7. Quan s'exigeixi una cambra higiènica per un local individual, l'inodor no pot tenir comunicació directa amb la resta del local llevat del magatzem, havent de disposar d'un vestíbul previ tancat. A l'espai on se situï l'inodor s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre 90 cm, en aquest espai solament s'hi admet l'inodor, no admetent-se cap altre element, ni tampoc el recorregut d'obertura de la porta.
8. Tots els locals comercials han de fer les previsions necessàries per a la ubicació dels aparells de climatització.
9. En aquelles activitats que precisin magatzem, aquest ha de situar-se en el propi local o annex, però en cap cas es pot ubicar a la zona de reculada; a la terrassa o sota el tendal; o per transformació de places d'aparcament en magatzem. Quan el magatzem sigui independent del local s'ha de tramitar la llicència conjuntament al local i el conjunt s'entendrà com una unitat.
10. A les terrasses privatives dels locals comercials s'hi poden instal·lar els tendals regulats a la normativa específica.
11. Les activitats que es desenvolupin a la terrassa d'un local han de ser les mateixes que les que s'exerceixen al seu interior, havent de tramitar-se totes elles a nom d'un mateix titular.
12. Els locals han de ser independents de la resta de l'edifici, l'accés directe des de la via pública, i han de constituir un sector d'incendi independent de l'edifici.

Article 21. Activitats musicals

Les activitats musicals admeses són les contemplades al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, dins de cadascuna de les zones que permetin i regulin específicament aquestes activitats.

Article 22. Bars

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

Article 23. Bars musicals

1. Tenen la consideració de bar musical aquells locals que disposen de servei de bar amb ambientació musical per mitjans mecànics, segons determina el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

2. Requisits mínims.

- a) Per a poder exercir aquesta activitat la superfície mínima del local i tancament és de 100 m², amb tot el local no pot ser menor de 40 m².
- b) L'alçada mínima ve determinada pel reglament d'espectacles. Quan a causa de les característiques del local no es pugui complir, s'admet una alçada de 2,50 m sempre que es compleixin les condicions de ventilació i insonorització que determina el reglament.
- c) Els nivells a l'interior han de respectar els valors d'immissió interior en els habitatges propers, previstos en la normativa específica, nivell que es garantirà col·locant al sistema musical un limitador de potencia.
- d) Els establiments han de tenir tots els seus paraments (tant els del local com els dels tancaments de terrassa i el sostre) aïllats acústicament.
- e) En els establiments situats sobre forjat cal habilitar necessàriament un terra flotant contra els sorolls d'impacte i transmissió de vibracions.
- f) Tots els accessos dels bars musicals han de formar una barrera al so mitjançant vestíbuls amb portes aïllades acústicament i amb una separació entre elles de 0,50 m, mesurats entre el cantell de la porta interior oberta i el pla de la porta exterior. Les sortides d'emergència no cal que formin vestíbul sota la condició que la seva atenuació acústica sigui igual al tancament al qual pertany.
- g) En la tramitació de l'alta de l'activitat s'ha d'adjuntar un estudi acústic que faci referència a tots i cadascun dels focus emissors i una avaluació de les mesures adoptades per garantir que no es trametan a l'exterior, en les condicions més desfavorables, uns valors d'immissió superiors als fixats a l'ordenança municipal de sorolls.

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

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

- Mesures correctores per corregir els sorolls i vibracions en les instal·lacions complementàries de maquinària, tot detallant característiques dels silenciadors, amortidors, etc.
- Un cop finalitzades les instal·lacions, cal acreditar, mitjançant certificació emesa per un tècnic competent, els nivells acústics, conforme a l'apartat 7è i ordenança municipal de sorolls. En la certificació cal concretar els punts d'amidament i els seus valors.

Article 24. Discoteques

1. És aquella activitat musical destinada a oferir música que disposa de servei de bar i d'un lloc idoni per ballar.
2. Requisits mínims
 - a) L'alçada lliure mínima ve determinada pel reglament d'espectacles.
 - b) Els nivells a l'interior han de ser els màxims que admeti la sala sempre i quan es respectin els valors d'immissió interior en els habitatges propers (previstos en l'ordenança municipal de sorolls), nivell que s'ha de garantir, si la discoteca se situa en un edifici d'habitatges, mitjançant la col·locació al sistema musical d'un limitador de potencia.
 - c) Els establiments han de tenir tots els seus paraments i el sostre aïllats acústicament.
 - d) Quan disposin de terrassa exterior en aquesta no s'admet l'ús de discoteca i, en conseqüència, no s'hi permet la instal·lació d'elements de producció sonora.
 - e) L'establert al punt anterior s'entén exceptuat per aquells edificis que tinguin ús exclusiu de discoteca, a la terrassa dels quals es permetrà aquest ús i, per tant, la instal·lació d'elements musicals, sempre i quan s'adoptin aquelles mesures d'insonorització que permetin complir amb el previst a l'apartat b.
 - f) Quan els locals tinguin instal·lat un tancament a la terrassa exterior, els paraments d'aquest tancament s'han de realitzar amb vidre acústic i el sostre del tendal haurà d'aïllar-se acústicament.
 - g) Aquests locals han de tenir un sistema de doble porta en el seus accessos. La separació entre les dues portes ha de ser suficient per tal de garantir, en tot moment, que una de les dues resti tancada. Aquesta doble porta ha de disposar d'un mecanisme de tancament automàtic.
 - h) La previsió de places d'aparcament ha de ser com a mínim d'una plaça per cada 4 persones d'aforament de l'activitat.

Article 25. Altres activitats

Les activitats d'oci, espectacles i recreatives que disposen d'equip de música o que fan activitats musicals estan sotmeses a la comprovació de l'efectivitat de les mesures d'aïllament mitjançant la certificació que haurà d'emetre un tècnic competent.

Capítol 4. Regulació dels sistemes de climatització

Article 26. Àmbit d'aplicació

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

Article 27. Climatització dels edificis de nova construcció

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

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

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

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

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

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

Capítol 5. Regulació de les vies internes

Article 28. Àmbit d'aplicació

Són d'aplicació les determinacions definides en aquest apartat a tots aquells espais destinats parcial o exclusivament a l'ús de vialitat, tant rodada com de vianants, per tal que permeti l'accessibilitat entre les diferents àrees de l'àmbit.

Article 29. Desenvolupament

En el desenvolupament de les àrees residencials, els elements de comunicació horitzontals que es defineixin per tal d'assegurar l'accessibilitat als habitatges han de complir amb les determinacions definides en el present PDU.

Article 30. Àrees d'aparcament

1. L'ordenació dels espais d'aparcament dintre dels elements de comunicació horitzontal és lliure en funció de les necessitats de l'entorn, i la seva ordenació ha d'incloure arbrat i jardineria adients.
2. En aquests àmbits es poden executar edificacions destinades a garatge, i no s'admet com a ús complementari el de taller ni el de rentador o similars en els espais d'aparcament.

Article 31. Condicions de disseny

1. La vialitat pública o els elements de comunicació horitzontal de caràcter comunitari, pel trànsit rodat o de vianants, s'han d'adaptar a la reglamentació vigent en matèria d'accessibilitat, mobilitat urbana i supressió de barreres urbanístiques i arquitectòniques.
2. Les característiques constructives dels elements de comunicació horitzontal de caràcter comunitari, tant rodada com de vianants, s'han d'ajustar a les determinacions constructives i al mateix model d'implantació, com si es tractés de vialitat pública. Es a dir, el tipus de ferm de les calçades, s'ha d'ajustar al que es defineix a la instrucció de carreteres norma 6.1 IC, i norma 6.2 IC, de la Direcció General de Carreteres, i al plec de prescripcions tècniques generals d'obres de carreteres (PG 3), i la resta de reglamentació d'aplicació en funció del tipus i composició del tràfec previst i de la naturalesa del terreny.

Capítol 6. Ús d'aparcament

Article 32. Definició

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

Article 33. Condicions dels espais d'aparcament i garatges

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

- Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per a aparcament.
- 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 trànsit.
- Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposarà l'arbrat, jardineria i altres elements necessaris que garanteixin aquesta integració.
- A les àrees d'aparcament no es permetrà cap mena d'activitat relacionada amb la reparació i rentat de vehicles, ni estacions de servei.

Article 34. Reserva de places de garatge en els edificis

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

- Ús residencial d'habitatge.

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

- Residencial unifamiliar tipus 1 (clau Ru1): 4 places per habitatge.
- Residencial unifamiliar tipus 2 (clau Ru2): 3 places per habitatge.
- Residencial unifamiliar agrupada (clau Rf): 2 places per habitatge.
- Residencial plurifamiliar (clau Rp): 2 places per habitatge.

- Ús residencial comunitari:

S'ha de preveure 1 plaça de garatge per habitació en els usos turístics - hotelers i residències especials.

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

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

- Comercial: La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a la legislació sectorial corresponent.
- En l'ús recreatiu en la modalitat d'espectacles, i en les activitats musicals (discoteques o similars), s'ha de preveure 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.

Article 35. Previsions de garatges en ampliacions, modificacions o canvis d'ús.

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

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

Article 36. Ubicació de les places d'aparcament

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

Article 37. Dimensions constructives

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

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

entre 51 i 100
Més de 100

5,00 Un carril
3,00 Dos carrils amb un total de 6 m.

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

2. El pas de circulació de vehicles al descobert, per l'interior de la unitat edificatòria ha de tenir l'amplada lliure mínima de 5 m. El pas de circulació de vehicles en els aparcaments a l'interior de l'edificació haurà de tenir l'amplada lliure mínima següent:

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

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

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

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

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

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

- Que la plaça a tancar tingui unes dimensions mínimes lliures mínimes de 2,5 m x 5,5 m i que no impedeixi l'accés a les places confrontants.
- Que en l'activitat aprovada hi figurin com a individualitzades.
- Que les parets divisòries ho siguin en tota la seva alçada i que en resultin amb una RF-120.
- No es podrà individualitzar una plaça fruit de l'agrupació de tres o més places, o una equivalència de 30 m².
- La porta d'accés a l'espai independitzat tindrà una amplada mínima lliure de 2,2 m i una alçada mínima lliure de 2 m. Aquesta porta haurà de permetre la intervenció del servei d'extinció d'incendis.
- Únicament es permetrà el tancament en trams complets d'edificació.
- L'ús de l'espai tancat haurà de ser obligatòriament el d'aparcament.
- Les condicions de ventilació de l'aparcament no hauran de ser afectades per l'existència de la compartimentació.
- S'haurà de tramitar projecte tècnic degudament visat.
- Es justificarà en el projecte analíticament el compliment de tota la legislació vigent.

Article 38. Trasters domèstics i cambres de depuració

1. Únicament s'admetrà l'ús de traster en soterrani quan aquest sigui complementari de l'ús d'aparcament, no podent constituir l'ús de traster un ús exclusiu de la planta, ja que en aquest supòsit a efectes d'ús s'assimilaria a l'ús de magatzem.

2. Els trasters s'hauran d'agrupar en un sector d'incendi independent de l'aparcament.

3. La superfície màxima per traster es fixa en 10 m².

4. Les cambres de depuració de piscines que se situïn en un local destinat a aparcament o en planta soterrani hauran de disposar de porta RF que les separi de la resta d'usos i hauran de ser ventilades.

Article 39. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges

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

1. S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm de gruix,

com a mínim, en qualsevol cas els materials s'hauran de regir pel que dicti la norma vigent en matèria de protecció d'incendis.

2. El paviment serà impermeable, anti-esllavissant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
3. No podrà tenir comunicació amb altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles sempre i quan l'ordenació de la zona admetés aquest ús.
4. No podrà tenir obertures a patis d'unitat edificatòria que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
5. Quan comuniquin amb caixes d'escala, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, amb portes resistents al foc, segons els criteris de la legislació vigent.
6. El nivell mínim d'il·luminació serà quinze lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta lux a l'entrada.
7. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin la ventilació creuada de l'aire en el seu interior. So totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà de ser el menys d'un 8%. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 6 renovacions d'aire per hora.
8. Les torres de ventilació dels garatges s'hauran de conduir, sempre que sigui possible, fins la coberta de l'edifici, i en cap cas podran interrompre's a nivell de planta baixa ni ventilar a través dels espais no ocupats per l'edificació (terrasses de planta baixa, jardins, etc.)
9. El sostre dels garatges, la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg per m² de sobrecàrrega i estarà protegit per un material antifoc. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una càmera 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'ídèntiques característiques. El sòl format tindrà les mateixes característiques.
- 10 Caldrà presentar projecte tècnic amb les especificacions pertinents de l'esmentat en aquest article.

Article 40. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics especials

Els garatges comercials d'ús públic compliran el que estableix en aquestes ordenances i, amés, el següent:

1. L'accés a les persones als garatges públics s'efectuarà a través d'espais exclusius i destinats únicament a aquests serveis.
2. Els garatges amb tres o més plantes o més de 9 m de recorregut vertical, ser sota o per sobre de la rasant, hauran de disposar d'un ascensor amb capacitat per a 5 persones per a cada 3.000 m² de superfície útil o fracció.
3. A la primera planta s'instal·laran serveis sanitaris per a homes i dones, dotats d'un inodor i un lavabo, tant per a homes com per dones, i afegint un urinari al d'homes. Les dimensions seran tals que permetin fer-ne ús als minusvàlids.
4. Tant el terra com les parets dels serveis sanitaris seran impermeables i fàcilment netejables, fins i tot amb projecció d'aigua a pressió.
5. Per conductors amb minusvàlides es disposaran en planta baixa o en la 1^a soterrani, i en llocs propers a l'accés, tantes places com resultin de la proporció d'una cada cent o fracció. Tindran una amplada mínima de 3,5 m.
6. Els garatges per a ús públic no podran renovar l'aire interior a través de les portes d'accés.
7. El nivell mitjà d'il·luminació serà com a mínim de 25 lux i de 50 lux a tot el recorregut i amplada previst per als vehicles i s'ha de justificar analíticament.
8. Es disposarà d'un sistema de detecció i extinció automàtica d'incendis.
9. Es requerirà la instal·lació d'un telèfon connectat a la xarxa local i en funcionament.
10. S'instal·larà un sistema de megafonia interior.
11. Serà obligatori assegurar l'alimentació elèctrica de tots els elements de seguretat, ventilació i la meitat de l'enllumenat general, si falla el subministrament de companyia, amb un segon subministrament, que entrarà en funcionament de forma automàtica.
12. En els garatges públics s'admetrà com a ús complementari el de rentador de vehicles.

Article 41. Prohibicions per a l'ús d'aparcament

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