EDICTE

de 21 de juny de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de la Selva del Camp.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 10 de maig de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp. 2005/017738/T
Text articulat de la normativa vigent al terme municipal de la Selva del Camp

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

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de la Selva del Camp, promogut i tramès per l'Ajuntament amb la incorporació d'ofici del paràgraf següent:

Fitxa urbanística del Pla parcial Xalamec
Superfície: 250.337 m^2.
Aprofitament urbanístic:
Edificabilitat bruta total: 0,7 m^2 st/m^2 sòl.
Usos industrials i compatibles amb aquest (especialment prohibit locals destinats a fins religiosos o confessionals de qualsevol tipus).
Estàndards:
Zona verda i espais lliures: 10%.
Equipaments: 5%.

La vialitat grafiada té caràcter indicatiu i serà en la tramitació del Pla parcial i l'ordenació que aquest proposi quan es definirà. Aquesta vialitat haurà de complir el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91 (CTUT 21.6.2004).

Corresponen a sòls de desenvolupament industrial.

El Pla parcial ha de donar compliment a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 29 de març de 2004 del qual s'annexa còpia (CTUT 21.6.2004).

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

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

Tarragona, 21 de juny de 2005

Sílvia Caire Garcia
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques del Text articulat de la normativa vigent al terme municipal de la Selva del Camp

Normes urbanístiques de Text articulat de la normativa vigent, de La Selva del Camp.

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Art. 1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

1. És el factor que fixa superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la relació a la seva superfície.

2. Aquest concepte es correspon amb el d'intensitat neta d'edificació que estableix la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

3. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl de parcel·la neta.

Art. 2. Coeficient d'edificabilitat bruta o zonal.

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un àrea o sector en relació a la seva superfície, inclosos els sistemes a cedir.

2. Aquest concepte es correspon amb el d'intensitat zonal que estableix la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

3. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl brut.

Art. 3. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la i brut o zonal.

1. Es correspon amb els conceptes indicats als articles anteriors, si bé el factor relaciona el volum edificable amb el sòl, en lloc del sostre edificable amb el sòl.

2. Les unitats d'aquests coeficients vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl.

Art. 4. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la i brut o zonal.

1. Són els factors que fixen la superfície màxima de sostre edificable en relació a una superfície de sòl edificable, neta o bruta, que únicament es pot dedicar als usos concrets que s'assenyalen a cada zona.

2. Els coeficients d'edificabilitat complementaris no podran augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per parcel·la o zona.

3. Aquests conceptes es corresponen amb el de coeficient d'edificabilitat complementària que estableix la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya i, per tant, no computarà als efectes del càlcul de cessions obligatòries del planejament.

Art. 5. Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a la superfície, inclosos els sistemes a cedir.

2. Aquest concepte es correspon amb el de densitat màxima d'habitatges que estableix la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
3. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl.

Art. 6. Densitat màxima d'habitatges per parcel·la o neta.

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

2. Les unitats vénen donades en metres quadrats de parcel·la necessaris per a poder edificar un habitatge.

3. Quan aquest coeficient no es defineix explícitament, caldrà deduir-lo del de la densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE.

Art. 7. Parcel·la urbana.

1. És tota porció de sòl urbà, edificable, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat . (Art 140 del D.L 1/1990 Text Refós).

Art. 8. Solar.

Parcel·la urbana que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes Subsidiàries és apta per a ésser edificada immediatament.

Art. 9. Front de parcel·la.

Partió o llindar de la parcel·la que dóna al carrer.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Art. 10. Alineació del carrer o vial.

Es la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el Sistema de Comunicacions i les parcel·les urbanes.

Art. 11. Rasant del carrer o vial.

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

En la zona de l'eixampla modern el traçat dels xamfrans i cantonades es farà de la següent manera:

1. ALINEACIONS EN CANTONADA

1.1. Quan la suma dels dos carrers estigui compresa entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran segons un arc de circumferència de 4 metres de radi, mesurats perpendicularment a les dues façanes i amb centre la bisectriu de l'angle que formen les mateixes.

1.2. Si dos carrers sumen entre ells 12 i 20 metres, o quan el més gran dels dos tingui més de 8 metres, el radi de la circumferència tangent a les dues cantonades es farà de 6 metres.

1.3. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres.

1.4. En casos de més gran dimensió, es dissenyaran segons les necessitats, fluxos del trànsit, carrils de circulació, etc..

1.5. En el cas en que alguna d'aquestes alineacions afectés edificis de rellevant valor arquitectònic, es podran modificar pels serveis tècnics les dimensions definides anteriorment, així com augmentar-les en casos específics per a necessitats de trànsit o circulacions específiques i fora del normal.

2. ALINEACIONS EN XAMFRÀ.

El xamfrà tindrà una mesura proporcional als carrers als quals dóna i a la façana més petita de les dues que arriben a la cantonada, de manera que no es permeten els xamfrans a carrers menors de 8 metres i, al mateix temps, la proporció entre xamfrà i façana més petita no serà mai inferior a 1/5 i col·locat segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

El xamfrà no podrà ser mai inferior a 6 metres.

Les solucions en xamfrà o en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla. L'elecció d'una o altra solució es farà en funció dels edificis existents, d'acord amb els serveis tècnics municipals.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.

Art. 12. Edificació principal i edificació auxiliar.

1. Distinció usual entre l'edifici que conté els habitatges o Usos principals i altres edificacions de menor volum que contenen usos complementaris i auxiliars.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

3. Tant l'edificació principal com l'edificació auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicten aquestes Normes Subsidiàries.

4. L'edificació auxiliar també es defineix com a cos auxiliar.

5. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són el d'aparcament i el de magatzem.

Art. 13. Planta Baixa.

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes Normes Subsidiàries.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani.

Art. 14. Planta Soterrani.

1. La situada per sota de la planta baixa.

2. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari.
Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars.

3. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà almenys de 2,20 metres, i mai superior a 3 metres.

Art. 15. Planta Pis.

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior de com a mínim 2,50 metres.

Art. 16. Planta golfes habitables.

1. És aquella situada entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada.

2. Les golfes habitables tenen la condició de planta pis quan estan per sota de l'alçada màxima.

3. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima, quan així ho indiquin les ordenances d'una zona.

En aquests casos les golfes habitables no podran ser un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

4. En tots els casos es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis immediatament per sota, sempre i quan no es pugui fer cap entresolat habitable que pugui augmentar la superfície construïda.

Art. 17. Planta coberta.

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada:

En aquest cas la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà una volada màxima de 60 cm.

El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.

Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir les xemeneies de sortida de fums, les antenes i les claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no es separaran més de 50 cm. d'aquesta en cap punt.

3. Per a aquells edificis acabats en terrassa o terrat:

a) Es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

b) Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes de la façana amb una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

c) A més es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, els patis de ventilació, la caixa d'escales, les xemeneies de sortida de fums, les antenes i els dipòsits d'aigua.

d) Els cossos edificats anteriors tindran les dimensions justes per a protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre el seu manteniment.

e) Els edificis unifamiliars i bifamiliars podran instal·lar una cambra de safareig al terrat, sempre i quan compleixi les prescripcions per als cossos edificats i no tingui una superfície superior a 4 m2 per habitatge.

f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir els assenyalats al punt 2.c d'aquest article.

g) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escales i la de l'ascensor, aquests podran superar el gàlib anterior, sempre i quan se situïn 3 metres separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 160 metres sobre el pla superior dels elements resistents i la seva ocupació no superi el 10% del total de la superfície del terrat.

4. Per a aquells edificis amb solució de coberta inclinada i plana, l'alçada màxima es medirà respecte al forjat del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als articles anteriors.

Art. 18. Entresolat

1. Quan així es permet en alguna zona, per entresolat s'entén la part superior de les dues en que un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. Només s'admetrà entresolat a la planta baixa.

2. L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems, oficines i comercial. En la zona de casc antic, també podrà destinar-se a habitatge que sempre compleixi les condicions d'habitabilitat.

3. L'entresolat que es destini a magatzem, oficines i comercial se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

Art. 19. Cossos sortints.

1. Són els que sobresurten de façana i de l'alineació del pati d'illa, tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats.

3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats.

4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses o balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats.

5. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

6. La volada dels cossos sortints no podrà superar mai el 10% de l'amplada del carrer ni del total de la voravia, restant el gruix del bordó o com a mínim quinze centímetres.

7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metre de la paret mitgera.

Art. 20. Elements sortints.

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació del pati d'illa, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la.

2. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es limitaran ,quant a vol, a allò que s'assenyala a cada zona .

Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm. excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia i a la planta coberta on el ràfec podrà volar 40 cm.

3. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents, com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.
Els rètols i anuncis es col·locaran en sentit paral·lel a la façana no sobresortint més de 15 cm. si es col·loquen a planta baixa. Els rètols en sentit perpendicular a la façana compliran lo referent als cossos sortints.

Art. 21. Sostre i volum total d'un edifici.

1. El sostre d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa aquella part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

2. El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts, i similars definits pel Decret Llei sobre Mínims d'habitabilitat dels Habitatges.

Art. 22. Línia de façana.

És la línia que defineix on s'ha de situar la façana o les façanes d'un edifici.

CAPÍTOL V. DEFINICIÓ D'AQUELLS PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ QUE ES REFEREIXEN AL CARRER.

Art. 23. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

1. És aquella que el paviment està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota.

2. Si a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que se situa dintre dels límits anteriorment establerts, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el mig d'illa.

Art. 24. Alçada màxima d'un edifici referida al carrer.

A les zones en les que aquests paràmetres vinguin referits al carrer, l'alçada màxima de l'edifici és la que determina l'alçada vertical sobre de la qual únicament hi podrà haver la planta coberta.

Art. 25. Alçada reguladora.

A les zones o sectors que així s'indica, l'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici és aquella que assenyala on s'ha de situar aquest element o l'alçada en que s'ha de coronar un edifici.

Art. 26. Regles sobre determinació alçades.

1. Edificis amb alçada a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota de carrer.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada, de la última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del carrer de menor alçada en cas d'acord corbat que, amb un límit màxim de 30 metres sigui igual a la determinada per la intersecció, sobre l'alineació de vial de menor alçada, de la perllongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més alçada.

A partir del punt determinat per la longitud màxima a que es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a la zona de vial a que correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent.

En qualsevol cas, l'alçada de més, fruit d'aplicació de la regla de l'apartat anterior, solament podrà beneficiar la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Art. 27. Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, regulades o altres casos, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, caldrà enretirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

Art. 28. Regles referides a les tanques.

Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest, encara que en determinats casos es permetrà de tirar-les enrere, o recular-les en part, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria i a compte del propietari del sòl.

CAPÍTOL VI. DEFINICIÓ D'AQUELLS PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ QUE ES REFEREIXEN A L'ILLA.

Art. 29. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. La profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineixen l'alineació interior del pati d'illa.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints si el pati d'illa, real o possible, permet inscriure una circumferència de diàmetre 10 metres. (*)

3. La volada màxima dels cossos sortints oberts serà de 0,8 metres i la dels elements sortints de 0,15 metres.

4. Tindrà consideració de fons de parcel·la, per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, la definida per la recta que passa pel punt mig entre totes dues, en el cas en que aquestes siguin paral·leles i per la bisectriu de l'angle dels dos carrers, en cas de no paral·lelisme.

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

Art. 30. Pati d'illa.

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

2. L'edificació o pati d'illa només es podrà estendre, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interior d'illa oposades.
En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai no ultrapassi un pla ideal traçat a

quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en que la parcel·la sobrepassi la profunditat edificable que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, serà edificable el front de parcel·la amb façana a carrer, essent la resta edificable en planta baixa.

L'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en el pati d'illa serà de 4,5 metres, amidats tal i com s'indica a l'article 27 d'aquest Annex.

CAPÍTOL VII. DEFINICIÓ D'AQUELLS PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ QUE ES REFEREIXEN A LA PARCEL·LA.

Art. 31. Regles per a determinar l'ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints, tancats i la dels cossos sortints oberts delimitats per pilars ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 32. Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic que l'Ajuntament podrà o no acceptar.

Art. 33. Planta baixa i planta soterrani.

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

2. Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys de 0,60 metres per sobre del nivell del sòl exterior definitiu en edificació alineada a vial, i 1 metre en edificacions aïllades. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 34. Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la.

A les zones en les que aquests paràmetres vinguin referits a la parcel·la, l'alçada màxima de l'edificació a cada punt del terreny és la que determina l'alçada vertical d'una superfície per sobre de la qual solament es permet la planta coberta.

Art. 35. Regles sobre la determinació d'alçades quan les parcel·les no siguin totalment horitzontals.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà a cada punt de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

Art. 36. Aprofitament edificatori dels terrenys amb pendent.

L'edificabilitat total que resulti d'aplicar les regles anteriors no superarà mai, en les parcel·les amb pendent, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Art. 37. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure, excepte si a cada zona s'indica el contrari.

Art. 38. Adaptació topogràfica del terreny.

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, en les que es determina que l'edificació serà aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50 es disminueix en 1/3
- del 50 al 100% es disminueix en 1/2
- si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

En els casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1a. Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,5 metres per sobre o més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.

2a. Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada; base), traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits.

Els punts de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,5 metres per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 1,80 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 metres.

Art. 39. Amplada de la façana.

És la longitud que resulta de projectar ortogonalment la planta de l'edifici sobre l'alineació del carrer.

ANNEX NORMATIU II: REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL 1. DEFINICIONS

Art. 1. Classe dels usos.

A efectes d'aquest Planejament i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

1.1. Usos permesos
1.2. Usos prohibits
2.1. Usos públics
2.2. Usos privats
2.3. Usos col·lectius
3.1. Ús d'habitatge
3.2. Ús hoteler
3.3. Ús comercial
3.4. Ús d'oficines
3.5. Ús de magatzem
3.6. Ús industrial
3.7. Ús sanitari
3.8. Ús sociocultural
3.9. Ús docent
3.10. Ús de restauració i espectacles
3.11. Ús recreatiu
3.12. Ús esportiu
3.13. Ús agrícola
3.14. Ús pecuari
3.15. Ús forestal
3.16. Ús d'activitats extractives
3.17. Possibles acampades o colònies
3.18. Ús de garatge i aparcament

Pel que fa a la classificació d'Activitats s'estarà al que determini la legislació vigent.

Art. 2. Usos permesos.

1. Són usos permesos els expressament admesos a la regulació de zona o subzona.

2. Per a ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.
Aquests usos són els següents:
a) Usos compatibles.
b) Usos condicionants.
c) Usos condicionats.
d) Usos temporals.
e) Usos provisionals.

3. Usos compatibles són els que es poden simultaniejar i coexistir.

La llicència municipal es podrà condicionar, a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques de l'entorn.

5. Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per a ser admesos.

6. Usos temporals són els establerts per terminis limitats o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'Administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

7. Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per l'article 91 del D.L. 1/1990 Text Refós.

Art. 3. Usos públics, privats i col·lectius.

1. Són usos públics, als efectes d'aquestes Normes els referents als usos o serveis públics prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota d'un preu o alguna altra contraprestació.

4. En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Art. 4. Limitacions als usos i a les activitats a cada tipus de sòl.

A cada categoria i tipus de sòl, els usos i les activitats que s'hi instal·lin, hauran de donar compliment a la normativa sobre soroll i vibracions, risc d'incendi i explosió,

abocament de residus líquids a la xarxa de clavegueram que a aquesta normativa s'estableix, així com a la legislació vigent.

Art. 5. Ús d'habitatge.

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar o bé a col·lectiu similar.

2. Cada categoria i tipus de sòl que tingui permès aquest ús tindrà fixat, de la mateixa manera, el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir, ja sigui perquè tingui definida la densitat d'habitatges bruta, ja sigui perquè tingui definit el nombre màxim de forma general.

3. Cada parcel·la que tingui permès aquest ús, tindrà determinat el nombre màxim d'habitatges que s'hi pot construir, ja sigui perquè tingui definit el nombre màxim d'habitatges per parcel·la: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, etc. ja sigui perquè tingui fixada una densitat d'habitatges per parcel·la.

Si la Norma no determina cap dels dos factors, s'entendrà que el coeficient anterior és el resultat de repartir la densitat bruta d'habitatges per hectàrea pels metres quadrats de sòl per edificar.

4. L'augment del nombre d'habitatges permesos per edifici tindrà la consideració d'infracció urbanística greu.

5. L'ús d'habitatge també es podrà definir com l'ús de vivenda.

Art. 6. Ús hoteler.

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, que poden ser: Hotels, Hotels-Apartaments, Motels i Pensions.

2. Als efectes d'aquest Pla, Hotel és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes amb capacitat per a oferir pensió completa. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen ni cuina ni lloc per als serveis domèstics.

3. Hotel-Apartament és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes, oferint la possibilitat de cuinar a cada habitació o nucli residencial.

4. Motel és un Hotel-Apartament amb accés independent per a cada habitació o grup residencial.

5. Pensió és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer- ho.

Art. 7. Ús comercial.

1. Les activitats comercials fan referència a tot allò que ven productes manufacturats a l'engròs o al detall.
A efectes de la llei 1/1997 de 24 de Març d'equipaments comercials, es considera gran establiment comercial aquells establiments de venda al detall d'una superfície edificada total superior a 1400 m2. o superfície neta de venda superior a 1000 m2.

Dintre d'aquesta consideració de gran establiment, caldrà que disposin, com a mínim, de dues places d'aparcament per cada 100m2. edificats d'acord amb el que disposa l'ordre de 26 de Setembre de 1.997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
També es limita l'obertura de nous establiments a aquells que siguin de competència municipal d'acord amb les disposicions de l'Article 3 de l'esmentada Llei 1/1997 de 24 de Març d'equipaments comercials, exceptuant d'aquesta limitació els grans establiments comercials considerats com a excepció els criteris d'ubicació fixats a l'article 8 del Decret 245/1997 pel qual s'aprova el PTSEC.

Art. 8. Ús d'oficines i serveis privats.

1. Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

Art. 9. Ús de magatzems.

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

Art. 10. Ús d'indústria.

1. Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

2. La indústria d'artesania és aquella activitat compatible amb l'habitatge que per les seves característiques no molesti amb despreniments de gasos, pols i olors i que no ocasioni remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de tres llocs de treball i motors de potència inferior a 2,2 Kw. cadascun i una potència contractada a 8 Kw.

3. L'ús de tallers únicament es podran situar en planta baixa quan siguin compatibles amb l'habitatge, donat que no produeixen molèsties amb despreniments de gasos, pols, olors i no ocasionen remors ni vibracions.

4. Per a l'ús industrial cal tenir en compte pel que fa a residus el que estableix la llei 6/1.993 de 15 de Juliol i sobretot pel que fa al seu article 43, també pel que fa al sistema de sanejament, la seva possible connexió a la xarxa general del municipi i pel que fa als possibles contaminants atmosfèrics, les previsions de capacitat i vulnerabilitat del territori d'acord amb les disposicions vigents i en especial les del departament de Medi Ambient.

Art. 11. Ús sanitari.

1. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

2. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Art. 12. Ús sociocultural.

1. Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós.
S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'Exposicions, etc., així com també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.

Art. 13. Ús docent.

1. Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, Educació Secundària Obligatòria, Batxillerat i Formació Professional, així com les seves instal·lacions esportives, patis de joc i edificacions annexes.

Art. 14. Ús de restauració i espectacles.

1. És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda o cafès, amb o sense espectacle, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir el Reglament d'Espectacles.

Art. 15. Ús recreatiu.

1. És el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprès en cap altre qualificació.

Art. 16. Ús esportiu.

1. Inclou els locals i edificis acondicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Art. 17. Ús agrícola.

1. Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

Art. 18. Ús pecuari.

1. Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers.

Art. 19. Ús forestal.

1. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació dels boscos en els casos en que sigui permesa la mateixa.

Art. 20. Ús d'activitats extractives.

1. Són totes aquelles que fan referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia.

Per la concessió es valorarà que no obstaculitzi les futures previsions de creixement del nucli urbà.

Art. 21. Ús de càmping, caravàning, acampades i colònies.

1. És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.
Aquest ús només serà provisional i la seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible, i no es permeten grans desmunts ni terraplens ni tallades d'arbres que modifiquessin d'alguna manera el paisatge en el qual es troben.

2. La regulació d'aquestos usos es regirà, a més, per la legislació específica vigent.

Art. 22. Ús de garatge-aparcament.

1. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

2. El garatge privat és obligat per a tot edifici nou, essent obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.

Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades a un altre edifici pròxim.

En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

3. Els garatges comunitaris estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

4. Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,2 m., podran esgotar l'alçada màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

CAPÍTOL II. NORMES SOBRE SOROLLS I VIBRACIONS.

Art. 23. Àmbit d'aplicació.

1. Dintre del terme municipal de La Selva del Camp s'estableixen les Normes següents sobre els sorolls i vibracions màximes exigibles a cada zona.

2. Queden sotmesos al compliment i l'observança d'aquestes Normes sobre sorolls i vibracions tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives o lliberals tant públiques com privades.

Art. 24. Definicions, notacions i unitats.

Per a aquests articles s'adopten les definicions, anotacions i unitats que figuren a l'Ordenança Municipal tipus reguladora dels sorolls i les vibracions del Departament de Medi Ambient de 30 d'Octubre de 1995 i a la Norma Bàsica de l'Edificació, "Condicions acústiques en els Edificis", NBE-CA 88, i en les successives ampliacions o modificacions que en el futur s'estableixin pels organismes competents.

Per a la correcta interpretació dels termes acústics no inclosos en les anteriors normatives, es recorrerà al significat que apareixi a les normes UNE i en el seu defecte a les normes ISO.

Art. 25. Paràmetres de mesura i definicions específiques.

S'estarà al que disposa la normativa vigent.

Art. 26. Directrius generals.

1. En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties per efectes indirectes de soroll que tals projectes puguin ocasionar a les rodalies de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adients per a evitar-les o disminuir-les, o bé per a instal·lar-les en llocs més idonis.

Tals situacions comprenen, però no es limiten, a:

- Activitats que generen trànsit elevat de vehicles a zones d'elevada densitat de població o amb carrers estrets, de difícil maniobra i/o amb pocs espais d'aparcament, com magatzems, locals públics i especialment discoteques.

- Activitats que requereixen operacions de càrrega i descàrrega durant les hores nocturnes definides com a tals en aquest capítol.

- Activitats que requereixen un funcionament nocturn instal·lacions auxiliars: cambres frigorífiques, centres amb ordinadors, instal·lacions sanitàries.

2. En els edificis amb ús mixt de vivenda i altres activitats, i en locals contigus a edificis de vivenda o de residència, s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratoris i de sistemes de reducció de sorolls d'impacte, especialment si el sòl del local emissor està constituït per un forjat, és a dir, si existeixen altres dependències sota el mateix com soterranis, garatges, etc.
3. En els edificis amb ús mixt de vivenda i altres activitats i en locals contigus a edificis de vivenda o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge de les instal·lacions, canonades i conductes de climatització, ventilació i transport interior perquè aquestes no siguin causa de molèsties per sorolls i vibracions.

Art. 27. Establiments de pública concurrència: Bars.

No s'admeten els establiments tipus bars musicals en locals comercials on l'ús en pisos superiors sigui la vivenda. Independentment de l'aïllament que es pugui realitzar.

En aquells locals que en la seva part superior no existeixi vivenda, s'haurà de comprovar que el local no té parets mitgeres, si és així, s'haurà de construir una nova paret interior de forma que es tracti d'un element independent.

Tota activitat de bar musical, abans de la seva posada en marxa s'haurà de realitzar un estudi in-situ de l'aïllament obtingut.

Es permetrà l'ús de bar si l'horari de tancament és abans de les 00,00 hores i sempre que no existeixi cap equip de música connectat a un amplificador. L'ús de T.V. quedarà limitat en horari en el moment d'autoritzar la Llicència.

Art. 28. Definicions, notacions i unitats.

Aquestes Normes adopten les definicions, notacions i unitats que figuren a la Norma Bàsica de l'Edificació "Condicions protecció contra incendis als edificis" (NBE-CPI-96).

Art. 29. Objecte i àmbit d'aplicació.

1. La present regulació del risc d'incendi i explosió estableix les condicions de prevenció i protecció que ha de reunir l'emplaçament dels locals i les activitats respecte a les edificacions veïnes, amb la finalitat de, en cas de que s'inicií un incendi o es produeixi una explosió en una de tals activitats, limitar la probabilitat de que els seus efectes salvin els termes de la propietat afectant els veïns.

2. Aquelles activitats que no puguin ser tipificades com a industrials però que pel seu risc d'incendi i/o explosió comportin perillositat, podran ser regulades per aquesta normativa sempre que així ho requereixi l'Ajuntament.

Art. 30. Compatibilitat de les activitats a les situacions relatives.

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat industrial i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la comptabilitat d'una certa activitat en un cert emplaçament relatiu, d'acord amb les determinacions que s'estableix la NBE-CPI-96.

Art. 31. Classificació d'activitats.

A efectes de regulació, es consideren activitats amb risc d'explosió les que disposa de Normativa vigent.

Art. 32. Condicions mínimes exigibles als locals.

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.

En qualsevol cas, s'atendrà especialment els mínims exigits a la norma NBE-CPI-96 o d'altres disposicions legals.

Art. 33. Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o inspecció per a comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, es podrà exigir la presentació de tots o part dels documents relacionats a continuació:

- Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultat en la gama de risc intrínsec. S'hauran de relacionar les substàncies combustibles presents indicant per cadascuna el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

- Relació dels processos i productes presents qualificats com a risc d'explosió. En un plànol de detall a escala no major de 1/200 s'indicarà la localització dels magatzematges de tals productes, així com dels processos.
- Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades a la instal·lació. En ella s'indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats així com les comprovacions periòdiques que comporten.

- Indicació de la situació relativa respecte a d'altres indústries o vivendes.

- Informe tècnic sobre les adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides o solucions alternatives que garanteixin un nivell de seguretat equivalent.

S'indicaran les comprovacions periòdiques que tals mesures comportin, així com els terminis de realització proposats.

CAPÍTOL IV. ORDENACIÓ ESPAIS PER RECOLLIDA D'ESCOMBRERIES.

Art. 34. Espai de brossa amb accés des de la via pública, en habitatges plurifamiliars *i edificis comercials.*

Per tal de millorar l'aspecte dels carrers de la població, disposaran d'un espai per a ubicar els contenidors de brossa domèstica i la futura recollida de brossa orgànica juntament amb la recollida selectiva.
L'espai serà d'accés des del carrer a través d'una porta amb una amplada de 0,80 m i 2,20 d'alçada. Les dimensions interior seran les indicades en el plànol que s'adjunta. Les característiques tècniques seran les següents:

1.- Paviment i parets laterals fins a 1,80 m. d'alçada amb materials de fàcil neteja i impermeables.

2.- Servei interior de llum, connectada als serveis generals de l'edifici, tipus fluorescents IP-54.

3.- Porta d'accés des del carrer, amb clau tipus Fecsa.

4.- En l'interior hi haurà una aixeta d'aigua per tal de poder-la utilitzar en cas de neteja.

5.- Es disposaran reixes per tal de poder estar constantment amb ventilació natural.

Art. 35. En vivendes individuals.

Per tal de poder anul·lar l'emplaçament de contenidors en aquesta zona s'haurà de triar entre dues opcions:

1.- Realitzar una zona de brossa com a espai comú al final del carrer o en una zona de serveis, de forma que qualsevol veí pugui dipositar la brossa a qualsevol hora del dia.

2.- Construir un petit espai per a ubicar el cubell de brossa de la mateixa casa, tipus comptador de l'aigua, situat en la façana de les vivendes adossades o individuals.

Les característiques tècniques seran les següents:
1.- Paviment i parets laterals amb materials de fàcil neteja impermeables.
2.- Portella d'accés des del carrer, amb clau tipus Fecsa.
3.- Es disposaran reixes per tal de poder estar constantment amb ventilació natural.

Les dimensions seran de 0,60 x 0,60 m., alçada de 0,80 m. Obrint la porta cap a l'exterior.

ANNEX NORMATIU III:
INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

Art. 1. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i sendes, la realització de tallafocs i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta no es podrà iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.

3. Les llicències tindran caràcter públic, raó per la qual l'expedient que ha donat peu a la seva concessió podrà ser consultat per tothom. L'adjudicatari de la llicència estarà obligat a col·locar al costat de l'obra que executi un cartell indicatiu de la llicència que se li ha concedit, indicant la data d'aquesta, segons el model i les característiques que determini en el seu cas l'Ajuntament.

4. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal:

a) Les obres d'Urbanització quan es realitzin en virtut d'un Projecte d'Urbanització degudament aprovat i dintre dels terminis fixats.

b) Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

Art. 2. Actes originats i d'altres Administracions Públiques.

1. Els actes als quals fa referència l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.

2. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa el D.L. 1/1990 Text Refós i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplines Urbanístiques.

Art. 3. Continguts de les Llicències.

1. Les llicències municipals autoritzaran a executar algun dels actes assenyalats a l'article 24 d'aquestes Normes, d'acord amb allò que estableix la Llei del Sòl, els Reglaments Complementaris i els Plans, Normes i Ordenances que estiguin definitivament aprovats.

2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.

Art. 4. Classificació de les obres.

1. Als efectes del que determina el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

- les de reforma de l'estructura d'un edifici.

- les que suposin augment o disminució de volum.
- les que es realitzin en façana o modifiquin l'aspecte exterior d'aquelles edificacions considerades dintre del pre-catàleg i quan l'esmentada obra es realitzi sobre edificacions en la zona de casc antic o eixample antic i modifiqui substancialment l'aspecte exterior d'aquestes, i sobretot el que fa referència a la composició de forats en façana.

- les parcel·lacions de terrenys.

- la urbanització de terrenys.

- les obres de moviment de terres quan el moviment de terra a realitzar suposi modificacions substancials en la topografia del terreny o quan aquests comportin construccions de murs de contenció per perill d'esllavissament dels terrenys excavats.

- les de construcció de pous o captació d'aigua.

- les obres d'enderrocament d'edificis existents .

- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmentat article.

Art. 5. Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació.

1. En Sòl Urbà no es podrà concedir llicència municipal quan el terreny no compleixi alguna d'aquestes condicions:

- Que doni façana a vial públic i aquest sigui obert en tota l'amplada prevista.
- Que compti, com a mínim, amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.

2. Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior però que els manqui la pavimentació o l'enllumenat públic, podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 40 del Reglament de Planejament. Si el terreny dóna a més d'una via, s'aplicarà el mateix tractament per a totes.

3. Les fiances que es constitueixin per a garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.

4. Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada en tant no es constitueixi la garantia establerta.

Art. 6. Repercussió del cost de la urbanització.

1. El propietari que, amb l'objectiu de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, sempre i quan no acrediti haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 120 del D.L. 1/1990 Text Refós imposa als propietaris de sòl urbà.

2. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuiran entre els propietaris beneficiats, en proporció a la superfície edificable que correspongui a cada finca en aplicació d'aquestes Normes.

3. Per què es pugui formular la sol·licitud a la qual es refereix l'apartat 1 d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti a l'Ajuntament el projecte corresponent acompanyat d'una memòria on es relacionin: totes les finques que puguin resultar beneficiades per aquestes obres; noms i adreces de llurs propietaris, edificabilitats i proposta de repartiment de les despeses.
L'Ajuntament, prèvia audiència de 15 dies als interessats, procedirà a aprovar el repartiment.

Art. 7. Tràmit i terminis de llicències.

1. S'estableix que els terminis marcats per l'article 249 del D.L. 1/1990 Text Refós són:

a) Per iniciar les obres s'estableix un termini màxim de sis mesos.
b) Per acabar-les s'estableix un termini màxim de tres anys.

2. Pel demés les llicències es tramitaran segons el que disposa el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i, en el seu cas, segons les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. La caducitat i les pròrrogues de les llicències s'ajustaran a allò que s'estableix en el D.L. 1/1990 Text Refós.

4. En les Obres menors es complirà en quan a terminis allò que determina l'atorgament de les pròpies llicències.

Art. 8. Inspecció.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, extenent-se a l'efecte la corresponent acta, la qual eximirà al promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada amb l'objecte de que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta per a què consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat sol·licitarà llicència de primera ocupació a l'Ajuntament adjuntant certificació visada del facultatiu director de les mateixes i demés documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també si s'han reparat tots els mals i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat a tercers.

Art. 9. Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal.

1. En el cas de considerar-se Obra Major, la sol·licitud s'acompanyarà de:

- Tres exemplars del Projecte redactat per tècnic competent.

- Plànol a escala 1/1000 detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.

- Plànol d'emplaçament acotat, a escala 1/500, detallant els serveis urbanístics existents en un radi de 50 m.

- Acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent.

2. En cas de tractar-se d'Obres de Reforma, es grafiaran:

- En negre la part que es conservi.
- En groc l'obra o element que desapareixi.
- En vermell l'obra nova.

3. En cas de considerar-se Obra Menor, la sol·licitud s'acompanyarà de:

- Memòria i pressupost detallat de les obres a fer i materials a utilitzar.

- Plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent. La fotografia serà obligatòria en cas d'obres que afectin a façana.

- Acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent quan l'Ajuntament ho consideri necessari.

Art. 10. Particularitats de la llicència de parcel·lació.

1. És subjecta a prèvia llicència de parcel·lació tota partició d'una finca en altres independents.

2. La documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud serà:

- Memòria justificativa.

- Plànol d'emplaçament de la finca referit als plànols de classificació del sòl que formen part d'aquestes Normes a escala 1/10000.

- Plànol de linea inicial acotat.

- Plànol de parcel·les resultants acotat.

- Compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar, si la finca està classificada com a sòl urbà o sòl urbanitzable.

Art. 11. Llicència de tancament de parcel·les.

1. Restarà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques

Els tancaments es podran executar d'acord amb els acabaments usuals en el municipi, per mitjà de qualsevol mena de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, com: filferro d'espí, vidres en el coronament i d'altres anàlegs.

3. Els tancaments que es realitzin en Sòl Urbà i Urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada.

4. Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en Sòl Urbanitzable, mentre no tinguin Pla Parcial, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells Sistemes o dels Plans Parcials que es puguin aprovar. El procediment serà el regulat a l'Article 91 del D.L 1/1990 Text Refós.

Art. 12. Particularitats de la llicència d'enderrocament.

1. Tot enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a prèvia llicència municipal.

2. A la sol·licitud s'hauran d'acompanyar:

- Plànol d'emplaçament a escala 1/500.

- Croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderrocament, així com fotografies de l'estat actual de l'edifici.

Memòria i pressupost de les obres.

Acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent.

- Autorització a què fa referència la Llei d'arrendaments Urbans en cas que l'edifici estigués arrendat.

- Compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que es puguin ocasionar en béns de domini públic.

3. Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre d'edat superior a 20 anys, s'haurà de justificar expressament la seva necessitat i l'Ajuntament podrà autoritzar-la o denegar-la.

Art. 13. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis.

1. No es podrà concedir aquesta llicència en cas que l'edifici no s'ajusti al Projecte aprovat en el seu dia.

2. Es podrà concedir aquesta llicència a parts dels edificis sempre i quan representi la legalització de l'edificació que queda per sota de la part a legalitzar o estigui ja legalitzada.

3. Aquesta llicència és imprescindible per al subministrament d'aigua potable i la prestació de qualsevol altre servei municipal.

4. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Art. 14. Particularitats de la llicència tallada d'arbres.

1. Queda subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats o no en masses arbòries, excepte les situacions pròpies dels conreus. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, i es podrà denegar si no queda plenament justificada la seva necessitat.

2. Les sol·licituds de llicència d'obra, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, hauran d'indicar-ho expressament, justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.

3. En els sòls qualificats de Sistemes queda prohibida en tots els supòsits la tallada mentre no s'executin els mateixos.

4. En el Sòl no Urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització de l'organisme que correspongui per a la tallada de masses arbòries.

Art. 15. Establiment de terminis per a l'edificació dels solars per part de l'Ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 al 233 del D.L. 1/1990 Text Refós (inclusiu), així com el Reglament d'edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars per part dels seus propietaris.

2. Amb la finalitat indicada en el punt anterior, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició i objecte de les Normes Subsidiàries.

1. Les Normes Subsidiàries constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de La Selva del Camp, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de La Selva del Camp. No obstant això, aquestes Normes Urbanístiques prevalen sobre els restants documents de les Normes Subsidiàries en tot allò que és regulat per elles relatiu al desplegament, gestió i execució del planejament i a quant faci referència al règim jurídic propi de les distintes categories de sòl i dels aprofitaments públics o privats admissibles. En el no previst en elles, s'estarà a la legislació urbanística en cada cas aplicable.

3. La memòria de les Normes Subsidiàries, juntament amb la seva documentació annexa, és l'instrument bàsic per la seva interpretació i opera amb caràcter supletori per a resoldre els conflictes entre els diferents documents o determinacions, en el cas que les Normes Urbanístiques no fossin suficients.

4. La resta de documents tenen caràcter informatiu.

Art. 2. Vigència i circumstàncies justificatives de la revisió.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estaran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat", i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no sigui precisa la seva revisió.

2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries:

2.1. El transcurs del termini de dotze anys (12) comptats a partir de la data d'aprovació definitiva.

2.2. La variació del creixement poblacional previst en els supòsits següents:

a) Si en el termini de vuit anys el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.

b) Si en el termini de vuit anys el sòl no ocupat en noves construccions no abasteix el 33% del previst.

2.3. La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a zones verdes o equipaments, sempre que això obligui a replantejar els criteris i objectius del planejament aprovat.

2.4. La concurrència de supòsits que, per disposició legal o reglamentària, donin lloc a la revisió.

2.5. Quan l'execució de les Normes Subsidiàries posi de manifest la possibilitat i conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant desenvolupaments del mateix model d'ordenació no previstos inicialment i que exigeixin una reconsideració global.

2.6. Si resulta necessària la modificació concreta de determinacions de les Normes Subsidiàries que incideixin de forma substancial sobre l'estructura general i orgànica del territori.

2.7. Quan circumstàncies sobrevingudes d'anàloga naturalesa i importància ho justifiquin per afectar a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i aixi ho acordi motivadament el Ple de l'Ajuntament.

Art. 3. Modificació de les Normes Subsidiàries.

1. La modificació de qualsevol dels elements de les Normes Subsidiàries solament serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició general, de manera que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 75 del D.L. 1/1990 Text Refós .

2. No tindran la consideració de modificacions de les Normes Subsidiàries.

2.1. Les actuacions derivades d'operacions de reforma interior que modifiquin els sistemes determinats en les Normes Subsidiàries o les que suposin un increment de la superfície destinada a espais lliures o a equipaments, sempre i quant en un i altre cas no comportin augment del sostre d'edificació privada i siguin tramitades d'acord amb l'article 143 del Reglament de Planejament.

2.2. Els planejaments, projectes o disposicions normatives que suposin una major protecció d'edificis, conjunts o elements d'interès històric, artístic o tradicional.

2.3. Les rectificacions del Catàleg produïdes per l'aprovació o modificació dels Plans Especials de Protecció.

3. En qualsevol cas, les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, especialment, del manteniment dels estàndards de les Normes Subsidiàries quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran, com a mínim, el grau de precisió propi de les Normes Subsidiàries.

Art. 4. Efectes de les Normes Subsidiàries.

1. Les Normes Subsidiàries, conjuntament amb la planificació que elles despleguen, i conforme a la Llei del Sòl, són públiques, executives i obligatòries.

2. La publicitat de les Normes Subsidiàries porta aparellat el dret de qualsevol ciutadà a consultar la seva documentació, així com també de sol·licitar certificació administrativa d'allò que en elles es determina.

3. L'executivitat de les Normes Subsidiàries implica la declaració d'utilitat pública de les obres en elles compreses i de la potestat d'ocupació dels terrenys afectats a elles, d'acord amb els articles 98 i 99 del D.L. 1/1990 Text Refós. L'executorietat del Planejament habilita als Òrgans de l'Administració Pública perquè, segons la seva respectiva competència, exerciti les potestats públiques enumerades a l'article 3 del D.L. 1/1990 Text Refós.

4. Les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries obliguen per igual l'Administració i els particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del D.L. 1/1990 Text Refós .

Art. 5. Interpretació dels documents que formen aquestes Normes Subsidiàries.

1. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.

2. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalades per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que despleguin aquestes Normes, així com en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.

3. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:

a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys d'un cinc per cent (5%).

b) No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits degudes a:
- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i particions de propietat.
- Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

c) No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris que suposi disminució de la seva superfície.

4. Totes les regles anteriors seran d'aplicació en qualsevol figura de planejament que desplegui aquestes Normes Subsidiàries, fins i tot en els treballs topogràfics i planimètrics necessaris per a l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .

Art. 6. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 104 del D.L. 1/1990 Text Refós i a l'article 93 del Reglament de Planejament, es defineix a través de:

a) La classificació del Sòl, la qual estableix com s'exerciran les facultats del dret de propietat assenyalades en aquestes Normes i en els plans que les despleguin.

b) La qualificació urbanística del sòl, la qual estableix els usos i intensitats permesos a cada zona.

Art. 7. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en Urbà, Urbanitzable i no Urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en el plànol "Divisió del Sòl" (Plànols de les sèries 0 i 1).

2. El Sòl Urbà comprèn aquelles parts del terme municipal amb la urbanització i edificació consolidada a que per proximitat i necessitat de completar la trama urbana fan prioritària una actuació urbanitzadora i aquelles altres parts en les que s'està desplegant el procés d'urbanització.

3. El Sòl Urbà en desplegament comprèn aquelles parts del terme municipal que estan en procés d'execució, però els manca la formalització de les cessions de sòls o l'acabament de la urbanització.

4. El Sòl Urbanitzable comprèn aquelles parts del terme municipal no urbanitzades que aquestes Normes Subsidiàries preveuen urbanitzar dintre.

5. El Sòl no Urbanitzable comprèn aquelles parts del terme municipal que per llurs valors agrícoles, paisatgístics, etc. o per no ésser aptes per a l'edificació, no es preveu que s'urbanitzin ni que s'edifiquin en el període de vigència de les Normes Subsidiàries.

Art. 8. Qualificació del Sòl.

1. Segons l'ús i l'ordre de l'edificació, el territori municipal queda qualificat en Sistemes i Zones.

2. La qualificació del sòl ve grafiada en els plànols de "Zonificació del Sòl" (Plànols de la sèrie 3).

3. Els sistemes són aquells sòls que tenen per funció estructurar el territori.

4. Els sistemes previstos en aquestes Normes Subsidiàries són:

- Sistemes de Comunicacions (SC)
- Sistema d'Espais Lliures (SV) i Zones Verdes
- Sistemes d'Equipaments (SE)

- Sistemes de Serveis Tècnics (ST)
- Sistema de Protecció (SP)
- Sistema Ferroviari (SF)

5. Les Zones són aquells sòls classificats de sòl urbà aptes per actuar els particulars, ordenats segons l'ús i la classe i el tipus d'edificació permesa.

6. Les Zones previstes en aquestes Normes Subsidiàries són:

Cases del Nucli Vell	(C.A.)	- casc antic-
Cases de l'Eixampla	(E.A.)	- eix. antic-
	(E.M.)	- eix. modem-
Cases en filera	(C.R.)	- viv. renglera-
Cases parellades	(C.P.)	- viv. parellada-
Xalets	(C.J.)	- ciutat jardí-
Edifici protegit	(E.P.)	
Indústries	(I)	

TÍTOL III. DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

CAPÍTOL I. EL PLANEJAMENT DERIVAT.

Art. 9. Normes relatives al planejament derivat.

1. Amb l'objecte de completar les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran segons allò que preveuen el D.L 1/1990 Text Refós, el Reglament de Planejament Urbanístic i aquestes Normes: Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.

Art. 10. Plans Parcials.

1. Els Plans Parcials d'Ordenació hauran de complir les determinacions previstes en el D.L. 1/1990 Text Refós i en el Reglament de Planejament, així com les altres disposicions generals que sobre la matèria es dictin per la Generalitat de Catalunya.

2. Els Plans Parcials no podran modificar de cap manera les Normes Subsidiàries. No obstant això, s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones i sector, si es respecta l'aprofitament mitjà, els índex d'ocupació i la densitat màxima permesa.

3. La tramitació del Pla Parcial es farà d'acord amb allò que assenyalen els articles 60,61,62) del D.L. 1/1990 Text Refós.

Art. 11. Plans Especials.

1. Els Plans Especials, ja siguin redactats voluntàriament o per venir imposats per aquestes Normes, hauran de contenir les determinacions que per als mateixos preveu el D.L. 1/1990 Text Refós i el Reglament de Planejament, així com aquelles disposicions de caràcter general que sobre la matèria es dictin.

2. Els Plans Especials tindran per objecte el desenvolupament de les previsions de les Normes Subsidiàries amb la finalitat de :

- Reforma interior en zones del sòl urbà.
- Ordenació i protecció de recintes i edificis de valor arquitectònic, històric i artístic.
- Protecció del paisatge.
- Conservació i protecció del medi rural.
- Ordenació d'àrees d'ús específic industrial o agropecuari.
- Qualsevol altra finalitat anàloga.

3. Els Plans Especials llevat d'allò previst a l'art.3.2., no podran modificar les Normes Subsidiàries i les seves determinacions, ni modificar la classificació dels sòls, si bé podran imposar limitacions al seu ús.

4. La tramitació dels Plans Especials es farà d'acord amb allò que s'assenyala en els articles 60, 61 i 62 del D.L. 1/1990 Text Refós.

Art. 12. Estudis de Detall.

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries.

2. Als efectes d'aplicació dels articles 26 del D.L. 1/1990 Text Refós i 65 del seu Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental de les Normes Subsidiàries l'edificabilitat o
volum i usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configurin el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i altura) com a secundàries, excepte en els casos en que aquestes Normes Subsidiàries defineixin d'una manera unívoca les mateixes (màximes o mínimes) o bé es limitin per condicions d'entorn (predis colindants). En aquest sentit, mai una ordenació volumètrica podrà disminuir les condicions d'assolellament existents abans de les Normes Subsidiàries o Estudi de Detall.

3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se. Malgrat tot, no són obligatoris, excepte quan ho obligui el planejament urbanístic sectorial, podent-se edificar per sota d'aquests límits.

4. La tramitació dels Estudis de Detall es farà d'acord amb allò que s'assenyala en l'article 66 del D.L. 1/1990 Text Refós.

Art. 13. Desplegament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbà.

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries són d'aplicació immediata i directa a tot el Sòl Urbà, fins i tot pel que fa als Sistemes, amb l'única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un Pla Especial amb caràcter obligatori.

2. Els Plans Especials i Estudis de Detall que preveuen les Normes Subsidiàries així com les determinacions que han de completar, figuren en els plànols sèrie 3 (Zonificació de Sòl Urbà).

3. Així mateix, es podran formar Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en les Normes Subsidiàries.

4. En el Sòl Urbà, les Normes Subsidiàries delimiten Unitats d'Actuació Urbanística, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 Reglament de Gestió i l'article 16 del D.L. 1/1990 Text Refós, amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els seus plànols d'ordenació. Les unitats previstes en aquestes Normes Subsidiàries s'inclouen en els plànols sèrie 3 i en l'annex de les actuacions en sòl urbà.

Art. 14. Desplegament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbanitzable.

1. En el Sòl Urbanitzable les Normes Subsidiàries es despleguen necessàriament per mitjà de Plans Parcials. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.

2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en les Normes Subsidiàries segons els Plànols de la sèrie 3 i en l'annex de les actuacions en sòl urbanitzable.

3. El desenvolupament dels sectors per parts podrà dur-se a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 63 del D.L. 1/1990 Text Refós.

Art. 15. Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl no Urbanitzable.

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2. No obstant això, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

3. En tot cas, serà obligatòria la formulació de Plans Especials de Protecció del sòl no urbanitzable en els supòsits de parcel·lacions per a horts familiars realitzades d'acord amb la unitat mínima de conreu.

Art. 16. Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als Sistemes Generals.

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte als Sistemes, en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o, de ser possible, en els Plans Parcials que ordenin els sectors. No obstant això, la realització d'algun dels elements d'un Sistema podrà fer-se directament mitjançant Projectes d'Urbanització.

2. L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per a regular detalladament l'ús i la protecció dels Sistemes.

CAPÍTOL II. GESTIÓ DE PLANEJAMENT.

Art. 17. Elecció dels Sistemes d'Actuació.

1. Els plans que es redactin desplegant les Normes Subsidiàries determinaran expressament el Sistema o Sistemes d'Actuació per a llur execució entre els previstos en la legislació urbanística.

2. Aquesta elecció haurà d'adaptar-se raonant degudament que el Sistema o Sistemes escollits són els més adients per assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de tota mena de cada polígon, tals com:

Estructura de la propietat i dels usos del sòl existents, de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i dels de la població; dels mitjants econòmics financers disponibles i del tipus de col·laboració de la iniciativa segons el que s'ha previst en l'article 56 del Reglament de Planejament.

3. Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució dels plans inclosos en aquestes Normes Subsidiàries es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.

4. Els Plans Parcials d'iniciativa particular sempre han d'ésser executats pel Sistema de Compensació. No obstant això, si transcorreguts sis mesos de que l'Administració actuant requereixi als propietaris per què constitueixin la corresponent Junta de Compensació i no es doni compliment a l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar el sistema d'execució.

Art. 18. Sistema d'Actuació i terminis dels Plans Parcials.

1. El Pla Parcial haurà de determinar amb tota claredat les diferents etapes d'execució. Cadascuna d'elles no podrà superar els dos anys.

2. Les etapes es distribuiran físicament sobre l'àmbit del Pla Parcial, de manera que es comenci per aquelles àrees que estan més pròximes a les àrees edificades veïnes i des dels punts d'arrencada de la xarxa d'infraestructures de caràcter municipal o general, de manera que en el supòsit d'aturar-se la promoció la part executada no necessiti cap obra suplementària.

3. Només es podrà passar d'una etapa a l'altra quan l'anterior estigui urbanitzada totalment.

4. Per passar d'una etapa a l'altra serà necessària una autorització per part de l'Ajuntament, que demanarà la persona o entitat que executi el planejament, en el ben entès que, si passats tres mesos des del dia que ha estat demanada, l'Ajuntament no ha resolt, s'entendrà que ha estat atorgada l'esmentada autorització per silenci administratiu.

5. El sistema d'actuació preferent per als Plans de promoció privada serà el de compensació, si bé en el cas de que el Pla no s'executés en els terminis previstos

l'Ajuntament podrà optar, al marge de l'aplicació de les sancions establertes en la llei, per:

a) Ampliar el termini reduint l'àmbit del sòl a urbanitzar, a fi i efecte de garantir la seva execució.

b) Ampliar el termini i mantenir l'àmbit de sòl a urbanitzar prenent garanties econòmiques que cobreixin el cent per cent de les obligacions incompletes per assegurar-se que, en el cas de tornar-se a donar un altre incompliment, pugui ser l'Ajuntament qui executi l'obra.

c) Assumir l'Ajuntament les responsabilitats de la promoció canviant el sistema d'actuació pel de cooperació i/o deixant reduïda la urbanització a allò que ha estat realment urbanitzat fins a aquella data.

Art. 19. Sistemes d'Actuació dels Plans Especials.

1. Els Plans Especials per a la Reforma interior:

a) Quan ordenin elements de la infraestructura i sistema viari, s'ha d'executar pel Sistema de Cooperació, mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació física, o, si això no fos possible, per expropiació amb aplicació de contribucions especials.

b) Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds de cessió obligatòria, pel Sistema de Cooperació, mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació física o, si això no fos possible, per reparcel·lació econòmica conforme l'article 175 del D.L. 1/1990 Text Refós.

c) Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds que no siguin de cessió obligatòria, s'han d'executar pel Sistema d'Expropiació. A aquests efectes, es consideren especialment beneficiats tots els propietaris de terrenys ubicats en l'àmbit de la unitat d'actuació o, en el seu cas, l'alíquota del polígon d'actuació.

2. Els Plans Especials per a l'execució d'obres dels Sistemes Generals s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 21 d'aquestes Normes.

Art. 20. Execució i Gestió dels Sistemes.

1. Els sòls afectats de sistemes en el sòl urbà i urbanitzable seran preferentment de titularitat pública i s'adquiriran per l'Ajuntament mitjançant les formes assenyalades al D.L. 1/1990 Text Refós.

2. Així mateix, els sistemes que no formin part del règim de cessions a que es fa referència en el paràgraf anterior podran adquirir-se per l'Ajuntament per qualsevol forma prevista en Dret, inclosa la permuta amb sòls procedents de la cessió del 10% de l'aprofitament mig, la constitució d'un dret de superfície que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst i l'expropiació forçosa.

3. Quan es tracti del Sistema de Comunicacions en Sòl Urbanitzable, i que no siguin de cessió gratuïta per aplicació de l'apartat segon, s'estableix que aquells vials del Sistema Bàsic que complementin i estructurin la xarxa viària de cada sector i que, per tant, formin part del sistema intern de comunicacions, hauran de cedir com a mínim

una franja de vial d'una amplada equivalent a la mitja dels carrers de les Normes Subsidiàries, que s'estima en 10 metres. La resta del vial s'adquirirà per l'Administració, tal com s'assenyala en els paràgrafs anteriors. L'abonament del cost de la Urbanització del vial es farà també d'acord amb aquest criteri a prorrata entre l'Ajuntament i els particulars.

Art. 21. Polígon i Unitats d'Actuació.

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbanitzable s'ajustarà a allò que estableix el D.L. 1/1990 Text Refós.

2. Si és possible mantenir la coherència del planejament, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

3. Les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà que tenen per objecte desenvolupar les previsions contingudes en el planejament, vénen delimitades per les pròpies Normes Subsidiàries i queden recollides en el plànol de la sèrie 3 i en l'annex de les actuacions en sòl urbà d'aquestes Normes, o bé seran delimitades en els Plans Especials que es redactin d'acord amb allò que assenyala l'article 162 del D.L. 1/1990 Text Refós.

4. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà delimitar altres Unitats d'Actuació Urbanística a més a més de les previstes per a portar a terme aspectes puntuals de l'ordenació prevista.

TÍTOL IV.- REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS A SISTEMES I ZONES.

CAPÍTOL I. SISTEMES

Art. 22. Sistemes de Comunicacions. Clau C.

1. Formen el Sistema de Comunicacions totes les vies públiques, les proteccions d'aquestes vies, i les àrees d'aparcament públic.

2. Les vies del Sistema de Comunicacions s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala en els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries o el planejament que el desplegui.

3. Les vies que estan subjectes a la Llei de carreteres són: C-240, TV-7223, TV-7048. Aquestes compliran allò establert en aquella i els seus Reglaments.

4. Els camins rurals es conservaran en les condicions que ara estan, prohibint-se que s'edifiqui cap mena d'obra més a prop dels 10 metres de l'eix dels mateixos.

Si el camí presenta una geometria irregular, formant angles o quatres, caldrà separar-se 10 metres per la part tancada d'una hipotètica "corba d'acord horitzontal" d'un radi mínim de 30 metres.

5. Els sòls destinats a aparcaments s'ordenaran d'acord amb les condicions que reclama aquest ús.

Art. 23. Sistemes d'Espais Lliures i Zones Verdes. Clau V.

1. Formen el Sistema d'Espais Lliures i Zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i espais lliures verds públics.

2. L'ús fonamental dels Espais Lliures i les Zones Verdes és el descans i l'esbarjo de la població i, per tant, únicament s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.

3. En qualsevol cas, les construccions i instal·lacions que es facin no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai Lliure o Zona Verda.

4. Temporalment s'admet la instal·lació de fires, circ i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

5. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la situació en el seu subsòl de serveis públics.

6. S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, però no accés directe a través dels mateixos a les finques privades.

7. L'adquisició dels sòls afectats al Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes es realitzarà d'acord amb allò que disposa el D.L 1/1990 Text Refós.

Art. 24. Sistema d'Equipaments. Clau E.

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les Normes qualifiquen d'aquesta manera.

Els usos permesos són:
a) Docent: Amb la possibilitat d'instal·lar Centres Maternals i Preescolars, ESO, Batxillerat, de Formació Professional i les seves instal·lacions annexes.

b) Sanitari-assistencial: Hospitals, Centres extra-hospitalaris i Residències de vells.

c) Religiós

d) Socioculturals: Cases de cultura, Biblioteques, Centres Socials, Llars de vells, Centres d'Esplais, etc.

e) Administratius: Centres per a l'Administració Pública, Congressos i Exposicions, Serveis de Seguretat Pública i altres anàlegs.

f) Proveïment: Mercats.

g) Cementiri.

h) Esportius.

3. El destí del sòl qualificat com a Sistema d'Equipament es fixa:

a) Per assenyalar-ho directament a les Normes Subsidiàries.

b) Per l'ús preexistent a les Normes Subsidiàries quan es manté.

c) Per acord plenari i municipal, per a cada cas en concret, adoptat d'acord amb els criteris i objectius que pretén assolir el planejament.

4. Aquells equipaments de caràcter supramunicipal que no estiguin previstos en aquestes Normes Subsidiàries no podran instal·lar-se dins del terme municipal si no es revisen aquestes i es justifica la seva localització i l'impacte de la seva implantació.

Condicions d'edificació.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat neta serà d'1 m2 st/m2 sòl.

3. La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal que es consenteixin en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

4. L'altura màxima permesa, llevat casos excepcionals i concrets, serà de 9,50 metres sobre la cota natural del terreny en tots el punts de la parcel·la.

5. Els establiments que estiguessin funcionant en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries i que resultessin qualificats de Sistemes d'Equipaments podran ampliar l'índex d'edificabilitat a 1,50 m2 st/m2 sòl.

Art. 25. Sistema d'Equipaments Privats. Clau E.

1. Són els definits en el plànol d'ordenació identificant-se amb un tramat, la nomenclatura del qual consta al plànol.

2. El caràcter i els usos seran els definits a l'article 24, diferenciant-se d'aquests amb l'ús privatiu.

3. Les condicions d'edificació seran les mateixes que per als equipaments públics, respectant-se en tot cas l'edificabilitat consolidada.

Art. 26. Sistema de Serveis Tècnics. Clau ST.

1. El Sistema de Serveis Tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, els serveis d'evacuació d'aigües residuals, les centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, les centrals de comunicació i de telèfon, parc mòbils de maquinària, les plantes incineradors o abocadors de deixalles i d'altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva de sòl en aquestes Normes Subsidiàries per al mateix, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. Aquelles instal·lacions de caràcter supramunicipal que no estiguin previstos en aquestes Normes Subsidiàries no podran instal·lar-se dins del terme municipal si no es revisen aquestes i es justifica la seva localització i l'impacte urbanístic i social.

4. En el sòl urbà i urbanitzable les línies elèctriques seran soterrades.

Art. 27. Sistema de Protecció. Clau P.

1. Tenen consideració de Sistema de Protecció tots aquells sòls afectats a una servitud per la corresponent legislació sectorial.

2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat pel pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions específiques i naturals del espai que protegeix.

Art. 28. Sistema ferroviari. Clau F.

1. Formen el Sistema Ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril, així com les estacions, molls, magatzems, etc., directament i indirectament relacionats amb aquesta activitat.

2. També constitueix el Sistema General Ferroviari la zona de protecció definida per la Llei d'Ordenació de Transports Terrestre 16/1987 del 30 de Juliol, a més de les disposicions vigents o que es puguin promulgar posteriorment.

3. L'ordenació d'aquest sistema vindrà definit per un Pla Especial que determinarà la intensitat i els Usos lligats a l'explotació, conservació i millora del servei.

4. El sistema ferroviari queda afectat a l'aplicació la llei 16/1987 a l'art.168, i reglament d'Ordenació dels Transports Terrestres als art. 278 fins 291 legislació específica en la matèria.

5. A la zona que limita amb la via fèrria, hauran de respectar-se íntegrament les zones de domini públic, servitud i que afecta al tren, que en sòl urbà és de cinc, vuit i vint-i-cinc metres respectivament, i en sòl no urbà de vuit, vint i cinquanta respectivament, a partir de l'aresta exterior de l'esplanada.

6. A l'apartat de la memòria dels Plans Parcials que desenvolupen el Planejament, haurien de quedar reflectides les zones de Domini Públic, Servitud i que afecta, i grafiades a la cartografia que acompanyen per la seva millor comprensió.
En els sòls urbans i urbanitzables, a efectes del sistema ferroviari es preveurà la instal·lació d'un tancament de protecció en tot l'àmbit d'actuació que confronti amb les instal·lacions ferroviàries per mantenir la seguretat de la circulació i de les persones que puguin accedir-hi tenint el cost i el manteniment del mateix la consideració de despeses d'urbanització.

Queda prohibit qualsevol ús que no vingui reclamat per les condicions anteriors.

Art. 29. Sistema hidrogràfic.

Formen el sistema hidrogràfic tots els barrancs, torrents i riera del municipi i les seves lleres.

A banda de les especificacions en plànols, es determina una franja de protecció de 5 metres del marge del barranc.

Quan existeixin masses de vegetació tangents al curs del barranc, grafiades o no en els plànols d'ordenació, la protecció es mesurarà des del seu límit.

CAPÍTOL II. ZONES

Art. 30. Casc Antic. Clau C.A.

1. Definició.

1.1. Aquesta zona és la d'edificació antiga del poble de La Selva del Camp, compresa dins del recinte de l'antiga muralla definida actualment pel tomb de Ravals.

1.2. Les Normes Subsidiàries es proposen conservar i rehabilitar tot el sector, regulant les obres de nova edificació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, a través de la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I). Actualment en tràmit.
Aquest Pla caldrà sotmetre'l a l'informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Tarragona donada la notable riquesa del patrimoni arquitectònic de La Selva del Camp.

1.3. Mentre no s'aprovi definitivament l'esmentat P.E.R.I., cal considerar com a Bé d'Interès Cultural (B.I.C), d'acord amb el que disposa la Llei 16/85 sobre Béns d'Interès Cultural, el conjunt de la muralla i el seu entorn.
Igualment tindrà la consideració de Béns d'Interès Històric els referits en l'annex 1: CATÀLEG DE BÉNS D'INTERÈS HISTÒRIC (B.I.H.) que recull els protegits per les Normes Subsidiàries de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona i els recollits pel Servei de Patrimoni Arquitectònic.

1.4. El tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. La PARCEL·LA i FAÇANA MÍNIMA és l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
No es permet subdividir parcel·les, si resulten inferiors a 6 metres.

3. Alineació.

3.1. L'alineació prevista és a vial. Sempre podem modificar l'existent, mentre la redacció definitiva del PERI no disposi altre cosa.

4. Regulacions per a les obres ruïnoses.

Si una edificació es considera ruïnosa pel seu estat general de conservació i previ expedient d'obra ruïnosa aprovat per l'Ajuntament es procedirà al seu enderroc segons les disposicions i terminis vigents procedint-se a la seva nova construcció amb volum màxim edificable similar a l'existent que haurà de constar en l'expedient d'obra ruïnosa, l'alçada no podrà ser en cap cas superior a les edificacions veïnes del voltant.
En cas de que un cop enderrocat no es procedís a la seva construcció, l'Ajuntament podria obligar la seva construcció en les condicions establertes.

Abans de l'enderroc s'haurà d'identificar per part del propietari i l'Ajuntament totes les restes que puguin ser d'interès pel Municipi podent el propietari optar per la seva col·locació en la nova edificació en lloc visible o la seva cessió gratuïta a l'Ajuntament.

5. Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació i ampliació de l'obra existent.

5.1. Es mantindrà la volumètrica existent segons els paràmetres definits per profunditats, patis i les alçades actuals.

5.2. Es podrà fer tot tipus d'obres per:

5.2.1. Augmentar la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.
5.2.2. Millorar les condicions higièniques de l'edifici, i en especial tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.

5.2.3. Augmentar el volum d'acord amb allò que assenyala el punt següent destinat a cambra de banys i lavabos.

5.3. L'augment màxim de volum que es permet als edificis per els usos assenyalats anteriorment és d'un 5%, sempre i quan aquest no se situï per sobre de l'alçada ni que disminueixi les condicions d'habitabilitat de les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret d'Habitabilitat de 29/2/1.984 de la Generalitat de Catalunya.

5.4. No es permeten cossos sortints, tancats o semitancats. Vol Màxim permès el 10 % de l'amplada del carrer.
La superfície dels cossos sortints en el plànol de façana no podrà ser superior al 50 % de la superfície màxima de vol producte de la profunditat de la façana pel vol permès.

6. Usos Permesos.

6.1. Estan permesos els usos d'HABITATGE, HOTELER, COMERCIAL, OFICINES, SANITARI, SOCIO-CULTURAL, DOCENT, RECREATIU, ESPORTIU i d'APARCAMENT.

6.2. S'admeten els usos de BAR, RESTAURANT en el: Tomb de ravals, carrer Major, Plaça Sant Andreu, Palma i Bisbe Simó, amb una superfície mínima de 60 m2 per bars i 80 m2 per restaurants.

6.3. A la planta baixa es permet l'ús de MAGATZEM i TALLER sempre i quan siguin ARTESANALS, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties, com sorolls, fums, vibracions, etc., als veïns.

Art. 31. Cases de l'Eixampla. Claus E.A. i E.M..

1. Definició.

1.1. Aquesta zona ordena les edificacions de l'eixampla antic del poble, bcalitzades als ravals i antics camins, formen illes d'edificació contínua i tancada i les àrees de nou creixement.

1.2. El tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres.

1.3. La zona es subdivideix en les subzones; (E.A.) l'eixampla antic i (E.M.) eixampla modern.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. La DENSITAT MÀXIMA NETA D'HABITATGES és d'un habitatge per cada 80 metres construïts.

2.2. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 120 m2. per E.A. i 180 m2. per E.M. Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

2.3. El FRONT de PARCEL·LA MÍNIM és de 6m. per E.A. i 9m. per E.M.

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1. La LÍNIA DE FAÇANA se situarà sobre l'alineació del carrer.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA és de 10 metres corresponent a planta baixa, dos plantes pis i golfes habitables en el 50%, sense sobrepassar la teulada els 3 metres sobre el nivell de forjat, reculant-se en una de les façanes 2,50 metres els paraments verticals, podent arrencar en aquest cas a 2,50 metres la coberta, i sempre que quedi dintre del volum màxim teòric de l'edificació, entenent com a tal, el que tindria una edificació de 10 metres d'alçada amb coberta de 30 % de pendent.

Les possibles golfes estaran vinculades a l'habitatge situat a sota, amb el qual hauran de constituir una unitat registral indivisible, prohibint-se que aquelles puguin utilitzar-se com a habitatge independent

A l'illa delimitada pels carrers: Tarragona, Joaquim Guitert i Ptge. Cosme de Montserrat es limitarà l'alçada a 4,5 metres corresponent a Planta Baixa comercial; resultant de l'ordenació del P.E.M.U.-1.

L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'Annex Normatiu 1.

3.3. Excepcionalment, per motiu de tapar mitgeres existents es permetran 13 metres corresponent a planta baixa, 3 plantes pis i golfes habitables en el 50 % en el cas de coberta inclinada, només a la part de l'edifici nou adossat a la mitgera en la cantonada del camí de l'Horta de la U.A.R.5, al final del Carrer Camí de l'Horta davant de l'estació, a les U.A.R.13 i 14.

3.4. L'ALÇADA lliure mínima de la PLANTA BAIXA serà de 3 metres, *acabant-se amb coberta plana.*

3.5. L'alçada lliure màxima de la Planta Baixa serà de 3,50 m. en la urbana de E.A. i de 4,50 m. per E.M., *sent la coberta plana al igual que l'apartat 3.4.*

3.6. Es permeten els SOTERRANIS.

3.7. Els COSSOS SORTINTS tindran una volada màxima del 10%, de l'amplada del carrer, no superant mai els 80 cm. en el cas d'E.A., ni l'amplada de la voravia, restat el gruix del bordó, cas d'existir.

En el cas d'E.M. la volada màxima del 10%, no superarà el 0,80 metres en carrers de 10-14 m. d'amplada, 1,10 m. en els carrers de 14-20 m. i 1,30 m. en carrers de més de 20 m.

La superfície dels cossos sortints en el plànol de façana no poden ser superiors al 50 % de la superfície màxima del sòl producte de la profunditat de la façana pel vol permès.

3.8. Els ELEMENTS SORTINTS tindran una volada màxima de 20 cm. i en planta baixa no podran tenir una volada superior al 10% de l'amplada de la voravia.

4. Paràmetres referits a l'illa.

4.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA en PLANTA BAIXA, quan no tingui l'ús d'habitatge, serà del cent per cent.

4.2. LA FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE A LES PLANTES PIS i a la planta baixa, si té ús d'habitatge, serà de 17, 15 i 12 metres, en funció de les dimensions de la illa, assenyalada en plànols.

5. Usos permesos.

5.1. Estan permesos el usos d'HABITATGE, HOTELER, COMERCIAL, OFICINES, SANITARI, SOCIO-CULTURAL, DOCENT, RECREATIU I ESPORTIU.

5.2. S'admeten els usos de BAR, RESTAURANT, i ESPECTACLES en el: Tomb de ravals, carrer Major, Plaça Major, Plaça Sant Andreu, Palma i Bisbe Simó, amb una superfície mínima de 60 m2 per bars i 80 m2 per restaurants.

5.3. És obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per habitatge. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a l'habitatge. En aquest cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'Escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.

5.4. A la planta baixa es permet l'ús de MAGATZEM I TALLER sempre i quan siguin ARTESANALS, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties, com sorolls, fums, vibracions, etc., als veïns.

5.5. En els soterranis s'admet solament l'ús de GARATGE I MAGATZEMS.

5.6. A la planta de golfes es permet l'ús de magatzem lligat als habitatges inferiors, en cap cas podrà definir-se com a ús d'habitatge.

5.7. Quan l'ús en planta baixa sigui d'habitatge s'haurà de preveure forjat sanitari.

Art.31–bis-. Cases de l'eixampla provinent de Mas Iglésies. (E.M.a)

1. Definició

Aquesta subclau, correspon a zones específiques provinents de planejament anterior ja consolidat i que disposen algunes especificacions pròpies respecte dels paràmetres generals de les cases d'eixampla. Les no especificades a continuació son idèntiques a les generals de les cases d'eixampla.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 110m2.

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1 L'alçada màxima és de 10,50 m.*(P.B + 2P.P)*

4. Paràmetres referits a l'illa.

4.1. La fondària màxima edificable a les plantes pis és de *11,20mts.*

4.2. El pati d'illa es considera lliure d'edificació.

4.3. Número màxim de vivendes segons annex VI illa 13.

Art. 32. Cases en renglera C.R.

1. Definició.

1.1 Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres.

1.2 Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals de tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

1.3 El tipus arquitectònic és de casa unifamiliar entre mitgeres.

1.4. En les promocions unitàries, el mínim de façana contínua serà de 45 m. i el màxim de 60 m. la separació mínima entre edificacions és de 3m. a partir de 1,5 m. de separació de la parcel·la es poden obrir finestres, en qualsevol cas el tractament de materials serà de façana sigui cega o no.

1.5. El tractament de les parets exteriors de les vivendes en cantonada és de façana pels dos carrers tinguin o no finestres i la distància a carrer serà l'assenyalada en els plànols d'ordenació sèries 3

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET és de 1,2 m2 st/m2 sòl

2.2. La DENSITAT MÀXIMA NETA D'HABITATGES és d'un habitatge per cada parcel·la.

2.3. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 135 m2..

2.4. El FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA a carrer és de 6 m. mínim i 9 m. màxim, excepte si és cantonada on podrà ser de 9 m. de front d'edificació més la separació corresponent a carrers segons s'indica en els plànols d'ordenació sèries 3 .

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1. La LÍNEA DE FAÇANA obligada se situarà a 2, 3 o 5 m. de l'alineació del carrer segons plànol d'ordenació sèries 3.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA és de 7,5 m. corresponent a planta baixa, una planta i golfes habitables en un 50%, sense sobrepassar la teulada els tres metres sobre el nivell del forjat, reculant-se en una de les façanes 2,50 metres els paraments verticals, podent arrencar en aquest cas a 2,50 metres la coberta, i sempre que quedi dintre del volum màxim teòric de l'edificació, entenent com a tal el que tindria una edificació de *7,5* metres d'alçada amb coberta de 30 % de pendent.
Les possibles golfes estaran vinculades a l'habitatge situat a sota, amb el qual hauran de constituir una unitat registral indivisible, prohibint-se que aquelles puguin utilitzar-se com a habitatge independent i computaran als efectes de l'edificabilitat màxima permesa.

L'alçada màxima s'amidarà segons diu l'article 27 de l'Annex Normatiu I.

3.3. La COMPOSICIÓ de la façana serà essencialment plana.

3.4. La longitud dels COSSOS SORTINTS de la línia de façana a carrer no ocuparà més d'un 50% de l'amplada de la façana de les plantes pis i la volada màxima no superarà els 60 cm.
La tribuna, si es construeix, a la façana al carrer se situarà simètricament sobre eixos de composició de la mateixa i no podrà ocupar més del 20 % de la superfície màxima del vol producte de la longitud de la façana pel vol permès.

Queden prohibits els COSSOS SORTINTS TANCATS O SEMITANCATS en la façana a pati més enllà de la profunditat edificable.

3.5. Els ELEMENTS SORTINTS de la línia de façana a carrer i al pati no podran volar més de 30 cm., excepte el RÀFEC de la planta coberta que podrà volar fins a 50 cm.

3.6. És possible la construcció de soterranis sempre i quan es limiti la seva ocupació dintre del perímetre de l'edificació principal.

4. Paràmetres referits a la parcel·la.

4.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA de la parcel·la serà del 50%.

4.2. L'ESPAI LLIURE de parcel·la resultant serà totalment inedificable.

4.3. Les promocions de varis habitatges podran mancomunar les parcel·les i utilitzar-les com espai col·lectiu.

5. Paràmetres referits a l'illa.

5.1. LA FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE serà de 12 m. mesurada des de la línia de façana de l'edifici.

6. Usos Permesos.

6.1. Està permès l'ús d'HABITATGE i el d'INDÚSTRIA ARTESANAL professional lliberals i similars limitat per 3 treballadors i 2,2 Kw. de potència en maquinària i 8 Kw de potència total, complementari de l'habitatge, al soterrani és permès l'ús d'aparcament o magatzem vinculats a l'habitatge.

6.2. És obligat que cada habitatge tingui un accés individualitzat des del carrer.

6.3. És obligat preveure una plaça d'APARCAMENT per habitatge.

7. Condicions formals dels edificis i la tanca.

7.1. La TANCA I L'ENTRADA a la parcel·la seran obligatòriament les assenyalades en el Catàleg de Tanques que estableixi l'Ajuntament, excepte si la urbanització té un altre model aprovat.
L'alçada de tanca serà de 1,20 metres com a màxima en la part opaca i la resta a 2 metres amb materials vegetals o reixats.

7.2. Els COLORS dels elements constructius seran obligatòriament de la gama dels terrossos.

7.3. Les PLANTES COBERTES seran totes elles construïdes amb teulades de teula àrab de color marró rogenc o fosc. Es podrà substituir un 30% d'aquesta coberta per terrat pla amb accés directe des de les golfes i sempre que estigui situat en la meitat posterior, donant front a l'interior de la illa.

Art. 32 –bis- Cases en renglera provinent de Mas Iglésies. (C.R.a)

1. Definició.

Aquesta subclau, correspon a zones específiques provinents de planejament anterior ja consolidat i que disposen algunes especificacions pròpies respecte dels paràmetres generals de les cases en renglera. Les no especificades a continuació són idèntiques a les generals de les cases en renglera.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. La parcel·la mínima és de 110 m2.
2.2. Façana mínima 5,60 m.

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1. La línia de façana es podrà optar per 3 o 5 metres condicionat a l'estudi de tot el front d'illa.

4. *Paràmetres referits a l'illa.*

4.1. La fondària màxima edificable és de 11mts.

4.2. Número màxim de vivendes segons annex VI illes 1 a 6.

Art. 33. Cases Aparellades. C.P.

1. Definició.

1.1. Recull diferents agrupacions existents per acabar-les de consolidar de manera homogènia.

1.2. Tipus arquitectònic de vivenda és aparellada.

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1. El coeficient d'edificabilitat net és de 1 m2 st/m2 sòl.

2.2. Densitat màxima d'habitatges neta és d'un habitatge per parcel·la.

2.3. LA PARCEL·LA MÍNIMA és de 165 m2. Tenen, també, consideració de parcel·la mínima les parcel·les escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

2.4. EL FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA serà de 11m. excepte aquelles parcel·les escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes.

3. Paràmetres referents a la parcel·la.

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA serà del 40%.

3.2. LA SEPARACIÓ MÍNIMA a carrer serà de 2 metres i, als altres llindars de 3 metres.
Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin emparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació estant únicament obligades a complir-ho les obres d'ampliació.
Les tanques seran d'alçada no superior a 1,20 metres, com a mínim en la part opaca i la resta fins a 2 metres, amb materials vegetals o reixats.

3.3. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7 metres, corresponent a planta baixa , planta pis i golfes habitables en un 50 %, sense sobrepassar la teulada 3 metres sobre el nivell del forjat, reculant-se en una de les façanes 2,50 metres els paraments verticals, podent arrencar en aquest cas a 2,50 metres la coberta, i sempre que quedi dintre del volum màxim teòric de l'edificació, entenent com a tal el que tindria una edificació de 7 metres d'alçada amb coberta del 30 % de pendent.

Les possibles golfes estaran vinculades a l'habitatge situat a sota, amb el qual hauran de constituir una unitat registral indivisible, prohibint-se que aquelles puguin utilitzar-se com a habitatge independent i computaran als efectes de l'edificabilitat màxima permesa.

L'alçada màxima es medirà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 35 i 36 de l'annex Normatiu I.

3.4. Les edificacions de dues parcel·les veïnes al aparellar-se hauran de formar un únic edifici a nivell compositiu i cada parcel·la haurà de complir les condicions mínimes independentment.

4. Usos Permesos.

4.1. Únicament es permeten els usos d'HABITATGE i d'INDÚSTRIA ARTESANA, professionals lliberals i similars, limitat per tres treballadors i 2,2 Kw. De potència en maquinària i 8 Kw. de potència total.

4.2. És obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada habitatge.

Art. 33 –bis- Cases Aparellades als "Molins-Els Ponts" C.P.*a.*

1. Definició.

1.1 Aquesta subclau recull una única agrupació existent a la zona del camí dels Molins i que queda voltada de sòl urbà o urbanitzable.

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1. L'Edificabilitat és l'existent.

2.2. Densitat màxima d'habitatges neta és de 2 habitatges per una única parcel·la existent..

2.3. La parcel·la és l'existent que es considera única.

Art. 34. Ciutat Jardí. C.J.

1. Definició.

1.1. El tipus arquitectònic és de casa aïllada.

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET és de 0,55 m2 st/m2 sòl.

2.2. LA DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES NETA és d'un habitatge per parcel·la.

2.3. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 500 m2. Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

2.4. EL FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA serà de 15 m., excepte en aquelles parcel·les escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

3. Paràmetres referents a la parcel·la.

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la serà del 40%.

3.2. LA SEPARACIÓ MÍNIMA A CARRERS serà de 5 metres i de 3 metres pels altres llindars (inclosos camins). Les piscines se separaran 5 metres del carrer i 1 metre a veí com a mínim.

Les barbacoes a instal·lar s'adjuntaran a l'edificació principal i la sortida de fums serà sobre teulada.
Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin amparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació, estant únicament obligades a complir-ho les obres d'ampliació.

3.3. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7 metres corresponent a planta baixa , planta pis i golfes habitables en un 50 %, sense sobrepassar la teulada 3 metres sobre el nivell del forjat, reculant-se en una de les façanes 2,50 metres els paraments verticals, podent arrencar en aquest cas a 2,50 metres la coberta, i sempre

que quedi dintre del volum màxim teòric de l'edificació, entenent com a tal el que tindria una edificació de 7 metres d'alçada amb coberta del 30 % de pendent.
Les possibles golfes estaran vinculades a l'habitatge situat a sota, amb el qual hauran de constituir una unitat registral indivisible, prohibint-se que aquelles puguin utilitzar-se com a habitatge independent i computaran als efectes de l'edificabilitat màxima permesa.

L'alçada màxima es medirà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 35 i 36 de l'Annex Normatiu I.

3.4. Es permet APARELLAR les edificacions de dues parcel·les veïnes de manera que els dos habitatges formin un únic edifici a nivell compositiu. En qualsevol cas si hi ha una reparcel·lació, una sola vivenda per nova parcel·la, cada unitat unifamiliar complirà les condicions mínimes de parcel·la i aprofitament.

3.5. Els cossos volats oberts respectaran la separació mínima als laterals i fons de parcel·la, podent volar fins a 1,00 en la façana principal.

3.6. Les tanques seran d'alçada no superior a 1,20 metres com a mínim en la part opaca i la resta fins a 2 metres, amb materials vegetals o reixats.
4. Usos permesos.

4.1 Únicament es permeten els usos d'HABITATGE i d'INDÚSTRIA ARTESANA i professionals lliberals i similars, limitat per 3 treballadors i 2,2 Kw. de potència en maquinària i 8 Kw. de potència total.

4.2. És obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada habitatge.

5. Paràmetres del cos auxiliar.

5.1. Es permet un COS AUXILIAR de 25 m2. per parcel·la amb una ALÇADA MÀXIMA de 3 m., que podrà envair les separacions a llindars de veïns.

Art. 34 –bis- Ciutat jardí provinent de Mas Iglésies. (C.J.a)

1. Definició

Aquesta subclau, correspon a zones especifiques provinents de planejament anterior ja consolidat i que disposen algunes especificacions pròpies respecte dels paràmetres generals de la ciutat jardí. Les no especificades a continuació son idèntiques a les generals de la ciutat jardí.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Coeficient edificabilitat: 0,45 m2./m2.

2.2. Parcel·la mínima: 400 m.

3. Paràmetres referits a la parcel·la.

3.1. Ocupació màxima: 30%

3.2. L'alçada màxima és de 7,5 m. Amb les mateixes consideracions que la C.J. pel que fa a la coberta.

4. Paràmetres referits a l'illa.

4.1 Número màxim de vivendes segons annex VI illes 7 a 12.

Art. 35. Edifici a protegir. E.P.

1. Definició.

1.1. Són aquelles edificacions residencials *unifamiliars i altres edificacions localitzades d'especial interès* existents que per les seves característiques arquitectòniques o tradició tenen interès local per a conservar-se sense fer-ne modificacions substancials.

2. Condicions de l'ordenació.

2.1. Es determinarà un perímetre mínim enjardinat al voltant de l'edificació per preservar-la, segons plànols d'ordenació.

2.2. No es permeten obres d'ampliació en el mateix volum edificat que puguin malmetre les condicions estètiques. Es permetran obres de millora, estabilitat, higiene i reestructuració.

3. Cossos auxiliars.

3.1. OCUPACIÓ MÀXIMA, dels cossos auxiliars junt amb l'edificació existent serà d'un 40% sobre la superfície de la parcel·la considerada de protecció.

3.2. ALÇADA MÀXIMA és de 3 metres.

3.3. SEPARACIONS a llindars i a carrer 3 metres i a l'edifici a protegir igual a la seva alçada.

4. Usos permesos.

4.1. Únicament es permeten els usos d'HABITATGE, d'INDÚSTRIA ARTESANA o EQUIPAMENT.

4.2. És obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada habitatge.

Art. 35 BIS. Zona hotelera.

Article redactat de conformitat amb la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament núm. 8, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 1 de desembre de 2004.

- Ús: Hoteler.

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica.

Segons plànols d'ordenació.

- Parcel·la mínima: 3.640,20 m2.
(indivisible i activitat única).

- Sostre màxim edificable: 3.765,80 m2.

- ARM Hotel: PB + 2 PP = 10 m.

- ARM Apartament: PB + 2 PP (apartaments turístics) = 9 m.

- Ocupació màxima en PB: 40 %

- Ocupació màxima en PP: 35 %

- Separacions: Laterals 3 mts
Al fons 3 mts
Ctra. Vilaplana 25 mts (lliure de cossos sortints).

La llicència d'aquesta zona queda condidicionada a la previsió d'hidrants d'acord amb el determinat al decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Per a la resta de paràmetres de caràcter general seran d'aplicació els de les Normes subsidiàries de planejament vigents, en el seu cas.

Art. 36. Zona de verd privat de protecció.

Terrenys de proposta privada que provenen del desenvolupament de planejament anterior, i d'altres que contemplen equipaments privats existents.
Per aquestes zones no s'admeten edificacions que redueixin la seva superfície, podent-se destinar a usos complementaris a les edificacions que l'envolta.

Art. 37. Indústries. Clau I.

1. Definició.

1.1. Aquesta zona ordena bàsicament les construccions industrials existents. Permetent-se la transformació a ús Residencial mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

1.2. El tipus arquitectònic és d'edificació entre mitgeres amb separacions a alineació a vial.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. EL COEFICIENT d'EDIFICABILITAT per futures ampliacions és 0,55 m2. sostre /m2 sòl.

2.2. EL COEFICIENT de VOLUM per futures ampliacions és de 4 m3/m2. Sòl.

2.3. No es permeten les segregacions de les indústries existents.

3. Paràmetres referits a la parcel·la.

3.1 La Parcel·la mínima és de 2000 m2.

3.2. L'OCUPACIÓ MÀXIMA *serà del 60%. En els casos de parcel·la ja consolidada per l'edificació i per no ofegar la indústria existent podrà superar-se aquest 60% fins a un màxim del 80% assegurant però, les separacions mínimes que s'expressen en el següent paràgraf.*

3.3. Les SEPARACIONS MÍNIMES seran de 7 metres al carrer.

3.4. L'ALÇADA MÀXIMA és de 9 metres excepte per les instal·lacions especials, xemeneies i similars.

3.5. En quan a la modificació de la topografia natural s'estarà al que estableix l'article 39 de l'annex Normatiu I.

Els talussos es tindran que sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4. Usos permesos.

4.1. Els usos permesos són L'INDUSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

4.2. Es permet un HABITATGE pel vigilant.

4.3. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada cent metres quadrats construïts.

5. Condicions formals de la tanca.

5.1. La TANCA serà opaca els primers 60 cm. i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

6. Condicions per a la transformació de l'ús Industrial a Residencial.

6.1. Haurà d'elaborar-se un Pla Especial.
6.2. Haurà d'assegurar-se la continuïtat de les línies de comunicació viària actual. La superfície adscrita a vialitat no podrà reduir-se.

6.3. L'índex d'edificabilitat bruta és de 1,5 m2st/m2sòl.

6.4. S'haurà de cedir el *15 %* de la superfície per a jardins públics.

6.5. L'alçada màxima serà de 10 metres a Planta Baixa més dues Plantes Pis.

6.6. Separacions a veïns 5m. a partions.

Art. 38. Petites indústries. Clau P.I.

1. Definició.

1.1. Aquesta zona ordena les construccions industrials qualificades pel planejament com a unitat d'actuació industrial o bé petita indústria artesana existent o en tràmit a l'aprovació de les normes.

1.2. El tipus arquitectònic és l'edifici entre mitgeres.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. El COEFICIENT de EDIFICABILITAT és 1,25 m2.sostre/m2 sòl.

2.2. El COEFICIENT de VOLUM és de 5 m3/m2 sòl.

2.3. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 800 metres quadrats per les Claus P.I.a i de 400 metres quadrats per les Claus P.I.b, també tenen consideració de parcel·la mínima aquelles escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

2.4. El FRONT de PARCEL·LA MÍNIMA és de 12 metres.

3. Paràmetres referits a la parcel·la.

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA serà la determinada per la separació a carrers i els límits veïnals.

3.2. La SEPARACIÓ MÍNIMA al carrer és de 8 metres per la clau P.I.a., i de 6 metres per la clau P.I.b..

3.3. L'ALÇADA MÀXIMA és de 9 metres, excepte per a les instal·lacions especials, xemeneies i similars*; a excepció de la façana a carrer que serà obligatòria amb els 9 metres d'alçada.*

3.4. En quan a la modificació de la topografia natural s'estarà al que estableix l'article 39 de l'Annex Normatiu I.

3.5. Els talussos es tindran que sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4. Usos permesos.

4.1. Els usos permesos són l'INDÚSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

4.2. Es permet un HABITATGE pel vigilant.

4.3. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada cent metres quadrats construïts.

5. Condicions formals de la tanca.

5.1. La TANCA serà opaca els primers 60 cm. i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

Art. 39. Determinacions per la Zona Industrial Mitjana. Claus M.I.a

Comprenen les indústries amb una superfície de parcel·la mínima de 3.000 metres quadrats.

1. Tipus edificatori:
La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:
- Indústria aïllada M.I.a.
- Parcel·la mínima: 3.000 m2.
- Front mínim de parcel·la: 30 metres.

3. Ocupació de parcel·la:
Serà la determinada per les separacions a carrers i als límits veïnals.

4. Separació de partions:
Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:
- del carrer se separarà 10 metres.
- del límit entre parcel·les se separarà 6 metres.

5. Edificabilitat neta:
L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 0,90 m2 st/m2 sòl.

6. Volum net màxim:
El volum net edificable màxim s'estableix en 4 m3/m2 sòl.

7. Alçada reguladora màxima:
L'alçada reguladora màxima es fixa en 9 metres.

8. Soterranis:
Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

9. Ús d'habitatge:
Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

10. Aparcament:
Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m2. Edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres x 4,50 metres.

11. Edificacions auxiliars:
S'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Art. 40. Determinacions per la Zona Industrial Mitjana. Clau M.I.b.

Comprèn les indústries amb una superfície de parcel·la mínima de 2.000 metres quadrats.

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:
- Indústria aïllada I.
- Parcel·la mínima: 2.000 m2.
- Front mínim de parcel·la: 25 metres.

3. Ocupació de parcel·la:
Serà la definida per les separacions a carrer i a veïns.

4. Separació de partions:
Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:
- del carrer se separarà 8 metres.
- del límit entre parcel·les se separarà 4 metres.

5. Edificabilitat neta:
L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 1 m2 st/m2 sòl.

6. Volum net màxim:
El volum net edificable màxim s'estableix en 4,5 m3/m2 sòl.

7. Alçada reguladora:
L'alçada reguladora màxima (equivalent a P.B + P.P) es fixa en 9 metres.

8. Soterranis:
Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

9. Ús d'habitatge:
Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

10. Aparcament:
Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m2 edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres x 4,50 metres.

11. Edificacions auxiliars:
S'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

12. Restriccions d'accés:

Les implantacions amb façana a la carretera C-240 no podran tenir cap tipus d'accés des dels vials principals de la mateixa. Únicament es podrà fer un vial lateral amb autorització expressa de la Direcció de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

Art. 41. Determinacions per la Zona de Gran Indústria. Clau G.I.a.

La denominació de Gran Indústria fa referència a parcel·les de gran superfície.

1. Tipus edificatori:
El tipus edificatori serà d'edificació aïllada.

2. Parcel·lació:
La parcel·la mínima serà de 100.000 metres quadrats.

3. Ocupació de la parcel·la:
L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70 %.

4. Separació mínima a carrers i veïns:
Les edificacions s'hauran de separar dels límits de la parcel·la les següents distàncies mínimes:
10 metres a carrers i veïns, a excepció de carretera i ferrocarril que serà de 25 metres.

5. Alçada reguladora màxima:
L'alçada màxima serà de 25 metres en un màxim del 20 % d'ocupació i de 16 metres en la resta del 50 % d'ocupació *en planta baixa i pis.*

6. Coeficient d'edificabilitat
L'edificabilitat prevista és de 1,05 m2/m2sól, d'acord amb les previsions fetes en el Pla Parcial Silva originari.

A més a més de l'edificabilitat en Planta Baixa determinada per l'ocupació màxima en cada parcel·la que és del 70 %, es podrà edificar en Planta Pis una superfície que no superi el 50 % de la superfície definida com a ocupació màxima de la parcel·la.

7. Soterranis:
Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Usos permesos:
8.1. Els usos permesos són l'INDUSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

8.2. Es permet un HABITATGE pel vigilant.

8.3. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada 100 metres quadrats construïts.

Art. 42. Determinacions per la Zona de Gran Indústria. Clau G.I.b.

La denominació de Gran Indústria es refereix, únicament, a una superfície de parcel·la gran.
1. Tipus edificatori:
El tipus edificatori serà d'edificació aïllada.

2. Parcel·lació:
La parcel·la mínima serà de 8.000 metres quadrats.

3. Paràmetres màxims referits a la parcel·la per la redacció de l'estudi de detall.
- Separacions: 6 metres a carrers i veïns.
- L'ocupació màxima: 60%.
- Edificabilitat: 0,90 m2 st/m2 sòl.
- Volum màxim: 4,00 m3/m2.

- Alçada: 10 metres. (excepte necessitats puntuals referides en l'estudi de detall).

4. Restriccions d'accés:
Les implantacions amb façana a la carretera C-240 no podran tenir cap tipus d'accés des dels vials principals de la mateixa. Únicament es podrà fer per un vial lateral amb autorització expressa de la direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

5. Estudi de detall:
Determinarà l'ordenació volumètrica de l'edificació fixant els paràmetres d'ocupació, alçada i nombre de plantes definitives.

6. Usos permesos:
6.1. Els usos permesos són l'INDUSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

6.2. Es permet un HABITATGE pel vigilant.

6.3. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada 100 metres quadrats construïts.

Art. 42 BIS. Determinacions per la Zona de Gran Indústria. Clau G.I.c.

Article redactat de conformitat amb la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament municipal núm. 3, aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de data 09.03.2001, i publicada al DOGC núm. 3438, de 25.07.2001.

Determinacions urbanístiques

1) Edificabilitat bruta màxima: 0,7 m2/m2 sòl.

2) Distribució del sòl

Aprofitament públic
Vialitat i estacionament Sense determinar
Equipaments: 4%
Espais lliures: 10%

Aprofitament privat la resta.

3) Condicions d'edificació

Parcel·la mínima 4.000 m2.
Ocupació màxima parcel·la 65 %
Separacions mínimes 6 metres a carrer i a veïns.

4) Condicions d'ús

Els usos permesos són l'industrial i el de magatzem, oficines, lligat a l'activitat industrial.

Es permetran habitatges per al personal de guarda i vigilància.

És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 500 m2 construïts i justificar al projecte la previsió d'aparcament i maniobra de vehicles de gran tonelatge.

Art. 42 TER. Determinacions per la Zona de Gran Indústria. Clau G.I.d.

Article redactat de conformitat amb la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament número 6, a la zona "Macresac", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 03.07.2002, i publicada al DOGC núm. 3758, de 11.11.2002.

Per la determinació dels paràmetres urbanístics es crea una nova clau que fixarem com a Gld. Amb les següents determinacions:

Zona de Gran Indústria. Clau Gld.

a) Tipus edificatori: edificació aïllada.

b) Parcel·lació: parcel·la mínima 54.000 m2.

c) Ocupació: ocupació màx. 65%.

d) Separacions mínimes: a carretera TV-7223 25 metres; a la resta de partions 6 metres.

e) Alçada reguladora màxima: 10 metres. Es permeten també 25 metres en un màxim de 7.000 m2 i 15 metres en un màxim de 14.000 m2. Aquestes condicions provenen dels requeriments necessaris que es proposen en la descripció del procés productiu.

f) Coeficient d'edificabilitat: l'edificabilitat màxima prevista és de 0,9 m2/m2 sòl.

g) Usos permesos: indústria, magatzem i oficines lligades a l'activitat industrial dintre de les limitacions de les normes vigents.

h) Aparcaments: es obligat preveure en l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 400 m2.

i) Altres condicions: l'abastament i subministrament de serveis en la parcel·la industrial (aigua, telèfon, electricitat...) correspon als propietaris de la parcel·la així com les obligacions derivades de l'evacuació tan d'aigües pluvials com residuals.

j) Restriccions complementàries: protecció de línia d'AT s'hauran de respectar les disposicions establertes de protecció de la línia existent en l'extrem SO de l'àmbit.

Art. 43. Sòl Rural.

1. Definició.

1.1. Sòls amb valor agrícola tant de secà com de regadiu.

1.2. Les Normes Subsidiàries no inclouen aquests sòls dins del procés d'urbanització perquè queden al marge del model urbà urbanitzable d'aquestes Normes.

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1. Queda prohibit tot tipus de subdivisió de la PARCEL·LACIÓ ACTUAL. Es permeten agrupacions.

2.2. Solament es permeten subdivisions de parcel·les si tenen per objecte l'explotació agrícola i són superiors a la UNITAT MÍNIMA DE CONREU que per a la zona determina la legislació vigent.

Qualsevol parcel·lació feta d'acord amb el senyalat en el punt anterior que doni lloc a més de tres parcel·les haurà de fer-se mitjançant la redacció d'un Pla Especial que contempli tota la finca.

Totes les segregacions que es facin, tenen l'obligació d'inscriure en el Registre de la Propietat, les condicions d'edificació i aprofitament que assenyalen aquestes Normes Subsidiàries.

2.3. Els aprofitaments urbanístics seran els que assenyala l'article 127 del D.L 1/1990 Text Refós.

3. Usos permesos.

3.1. Els únics usos permesos són: AGRÍCOLA, PECUARI I FORESTAL.

3.2. A les MASIES existents es permet l'ús d'HABITATGE amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 200 m2. ja construïts.

3.3. L'ÚS HABITATGE només estarà permès en edificis destinats a habitatge *unifamiliar amb vinculació funcional d'aquest a l'explotació agropecuària de la mateixa finca on s'emplaça i* que no origini possibilitat de formació del nucli de població, entenent-se com a tal l'assentament humà generador de requeriment o necessitats assistencials de serveis *urbanístics, tingui instal·lat o instal·lin un sistema de sanejament individual* i tinguin una parcel·la mínima de 4,5 Hes. per secà o 1,5 Hes. per regadiu d'acord amb el que disposa el decret 169/83 del 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3.4. Es permet com a ús provisional els CAMPING-MASIA, sempre i quan no tinguin una capacitat superior a 50 albergs, en camps de conreu fora de temporada.

3.5. Queden especialment prohibides les activitats extractives.

4. Regulacions per a l'Edificació.

4.1. Les EDIFICACIONS EXISTENTS construïdes abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, podran augmentar el sostre edificat fins a 20 %.

4.2. Els HABITATGES NOUS no podran tenir una superfície superior a 300 m2. i una alçada superior a 7 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

4.3. Les noves construccions i ampliacions hauran de realitzar-se amb MATERIALS i formes tradicionals utilitzant paredat de pedra antic o arrebossat.

La coberta serà obligatòriament de teula àrab o terrat pla.

Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1 metre.

En aquestes instal·lacions (hivernacles), no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.

En caràcter general, les edificacions destinades a magatzem d'eines o ús similar, es limiten *a una superfície inferior a 25 m2.*

4.4. La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'article 140 del D.L. 1/1990 Text Refós sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

En qualsevol cas, tota edificació feta en terreny fora del nucli urbà no donarà mai dret de petició a l'Ajuntament de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades, com són: enllumenat públic, el subministrament d'aigües, clavegueram, etc.

5. Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.

5.1 Per a aquelles edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 128 del D.L. 1/1990 Text Refós es declarin d'utilitat pública i interès social, hauran de tenir en compte els següents apartats:

1.- La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
2.- El efectes territorials de la seva implantació.
3.- L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població.
4.- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins.

6.1. Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 15 metres de l'eix.

6.2. Les tanques se separaran 2,50 metres de l'eix dels camins, podent-se realitzar amb malla metàl·lica o tanca vegetal amb un màxim de 2,00 metres d'altura.

7. Aplicació de les Normes Subsidiàries Provincials.

Pel que fa a qualsevol paràmetre o condicionament no inclòs en aquesta normativa especifica s'estarà al que disposen les normes subsidiàries i complementàries de planejament de l'àmbit de competència de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

8. Barrancs, torrents i rieres.

Es determina un franja de protecció de 5 metres del marge del barranc.

Quan dintre la franja de protecció se situï un marge grafiat al plànol d'ordenació s'haurà de mesurar des d'aquest.

Quan existeixin masses de vegetació tangents al curs del barranc, grafiades o no en el plànol d'ordenació, la protecció també es mesurarà des del seu límit.

Art. 44. Agregat Rural. A.R.

1. Definició.

1.1. Zona que ordena les construccions ubicades al voltant del camí de Sant Pere en parcel·lacions procedents de segregacions de finques rústiques.

1.2. Tipus arquitectònic és de vivenda unifamiliar aïllada.

1.3. Aquesta zona es considera fora del nucli urbà i per tant, no donarà mai dret de petició a l'Ajuntament de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades com són: l'enllumenat públic, subministrament d'aigües, clavegueram etc..

Es podrà pavimentar amb la conseqüent modificació de perfil i qualsevol obra de millora en aquells llocs que la topografia ho faci necessari per raons de seguretat.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. La SUPERFÍCIE MÀXIMA CONSTRUÏDA serà de 150 m2. totals. En edificis existents podrà augmentar-se el volum edificat sempre que l'edificació no suposi un augment superior al 10%.

2.2. LA DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES NETA és d'un habitatge per parcel·la.

2.3. Es consideraran les parcel·les escripturades i edificades *abans del 24-11-1988*, data de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries *anteriors*. En cap cas s'admetran segregacions de parcel·les existents.

3. Paràmetres referents a la parcel·la.

3.1. La SEPARACIÓ MÍNIMA a camí, serà de 5 metres i als altres llindars de 3 metres.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7 metres corresponents de planta baixa i un pis.

L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que s'assenyala als art. 35 i 36 a l'Annex Normativa I.

4. Usos permesos.

4.1. Únicament es permeten els usos d'HABITATGE i d'INDÚSTRIA ARTESANA.

4.2. És obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada habitatge.

5. Paràmetres referits a la parcel·la.

5.1. Cossos auxiliars.

5.1. Es permet un COS AUXILIAR de 25 m2. per parcel·la amb una ALÇADA MÀXIMA de 3 m.

Art. 45. Disseminat Industrial. D.I.

1. Definició.

1.1. Instal·lacions industrials actualment ubicades fora del medi urbà i que segons les previsions de les presents Normes no s'inclouen dins de terrenys urbans o urbanitzables.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. El VOLUM EDIFICABLE es permetrà augmentar un 25% de l'existent abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, no podent-se edificar en les que no hi hagi edificació existent.

2.2. LA PARCEL·LA MÍNIMA es considerarà totes les *escripturades abans del 24-11-1988*, data de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries *anteriors* i grafiades en els plànols *sèries 1 i 2*.

3. Paràmetres referits a la parcel·la.

3.1. SEPARACIONS MÍNIMES seran de 10 metres a carrer o camí i 8 metres als llindars i fons excepte les edificacions existents abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

4. Usos permesos.

4.1. Els usos permesos són l'INDÚSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

4.2. Es permet un HABITATGE pel vigilant.

4.3. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per 100 m2 construïts.

Art. 46. Protecció Forestal. P.F.

1. Definició.

1.1. Sòls que tenen una importància forestal en la configuració física del municipi i tots aquells que puguin incloure's en qualsevol dels supòsits de la llei 6/1988 de 30 de Març, forestal de Catalunya.

1.2. Les Normes Subsidiàries, els exclou del procés d'urbanització, defensant-los d'usos que els puguin malmetre.

2. Aprofitament urbanístic i usos permesos.

2.1. Els usos permesos són els que es donen en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

2.2. Queda totalment prohibit tot tipus d'edificació que no sigui l'estrictament necessària per a l'explotació agrícola o forestal que hi hagi.
En qualsevol cas, aquest sòl podrà computar als efectes del càlcul de la unitat mínima de conreu obligat, situant l'edificació fora d'aquest sòl si la finca total té altres qualificacions.

2.3. Solament es podran autoritzar instal·lacions d'utilitat pública o interès social si es demostra l'absoluta necessitat de situar-la en aquells terrenys i la impossibilitat de localitzar-los en d'altres.

2.4. En cap cas es podrà concedir el permís per a edificar un habitatge familiar, tal com els defineix l'article 127 del D.L. 1/1990 Text Refós si la finca no té més de 25 Hes. en aplicació del decret 35/1990 del 23 de Gener, no està allunyada de qualsevol sòl qualificat per les Normes Subsidiàries d'urbà o urbanitzable 500 m.

La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits anteriors, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a una unitat indivisible als efectes que preveu l'article 140 del D.L. 1/1990 Text Refós sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

En qualsevol cas, tota edificació feta en terreny fora del nucli urbà, no donarà mai dret de petició a l'Ajuntament de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades, com són: l'enllumenat públic, subministrament d'aigües, clavegueram, etc.

La Selva del Camp, Setembre 1998

Miquel Domingo Rodríguez

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició Transitòria Primera.

Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions segons aquestes Normes, no resultaran fora d'ordenació en el terme i aspectes regulats en l'article 93 del D.L. 1/1990 Text Refós.

En les edificacions disconformes es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene i reestructuració.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de "volum disconforme" i es troben incurses en les condicions de "fora d'ordenació" establertes en la Llei, per quant dificulten l'execució dels objectius generals de Les Normes Subsidiàries.

Disposició Transitòria Segona.

Les llicències concedides amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries tindran la validesa determinada per la pròpia llicència amb un màxim de dues pròrrogues d'un any cada una. Les llicències concedides a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries es regularan per aquesta normativa i els annexes normatius que l'acompanyen.

Disposició Transitòria Tercera.

Mentre no s'aprovi definitivament el Pla Especial Reforma Interior del casc antic, seran vigents les normes bàsiques desenvolupades en els articles d'aquestes Normes que podran ésser modificades per l'esmentat Pla Especial i per les Normes Subsidiàries i Complementàries Provincials de Tarragona.
En tant en quant l'aprovació del P.E.R.I. del casc antic no sigui definitiva es tindrà especial cura sobre elements existents en les edificacions que puguin representar interès arquitectònic i històric a criteri dels tècnics municipals.

NORMES "LA SELVA DEL CAMP"

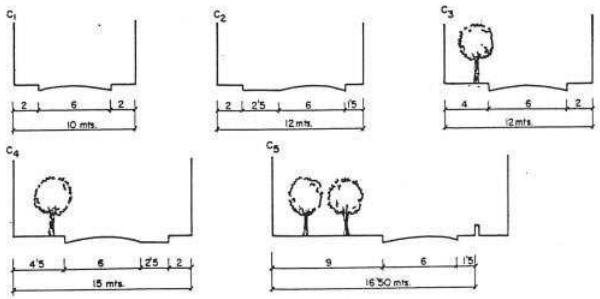
ACTUACIONS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

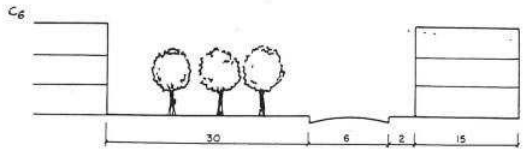
SECCIONS TIPUS DE CARRERS EN

UNITATS D'ACTUACIÓ I PLANS PARCIALS

SECCIONS TIPUS DE CARRERS EN

UNITATS D'ACTUACIÓ I PLANS PARCIALS





86

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

UNITATS D'ACTUACIÓ.
U.A / R-1.

- Urbanitzar part del buit entre el camp de futbol i la Creu Coberta i entre l'escola i la via del tren.

- Superfície àmbit 13.688 m2.

- Cessions: (conservarà proporcionalitat amb la superfície definitiva).

Verd públic	4.455,97 m2.
Equipament	816,50 m2.
Vials	3.816,22 m2.
Residencial Privat	4.592,00 m2.

Edificabilitat Bruta	0,428 m2 st/m2. sòl
Edificabilitat Neta illa	1,27 m2 st/m2. sòl (5.869 m2. totals)
Núm. Habitatges	40 Hab.

NORMATIVA D'APLICACIÓ :

Tipus arquitectònic : Casa entremitgeres o en rengle.
Front de parcel·la mínim : 6 metres.
Línia de façana : Retranquejades segons plànol.
Alçada: 10 metres (planta baixa + 2 p.p.)
La resta de paràmetres es referenciaran com a zona de cases de l'eixampla modern (E.M. o C.R.) de les Normes segons cada cas.

87

U.A / R-2.

- Urbanitzar part del buit entre el camp de futbol i la Creu Coberta i entre l'escola i la via del tren.

- Superfície àmbit : 10.323 m2.

- Cessions: (conservarà proporcionalitat amb la superfície definitiva).

Verd públic	513,81 m2.
Equipament	----------
Vials	2.885,55 m2.
Residencial Privat	6.945,00 m2.

Illa B1: 896 m2.
Illa B2: 1.643 m2.
Illa D : 4.406 m2.

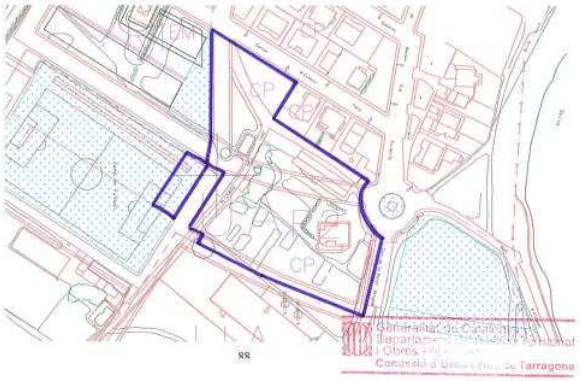
Edificabilitat Bruta	0,432 m2 st/m2 sòl.
Edificabilitat Neta	0, 644 m2 st/m2. sòl (4.474 m2. totals).
Núm. Habitatges	30 Hab.

NORMATIVA D'APLICACIÓ:

Illa B1:
Tipus arquitectònic: Cases aparellades (C.A.)

Illa B2 i D:
Tipus arquitectònic: Ciutat Jardí (C.J.)

Per l'ordenació volumètrica de l'edificabilitat, caldrà redactar un estudi de detall.



88

U.A / R-3.

- Urbanitzar part del buit entre el camp de futbol i la Creu Coberta i entre l'escola i la via del tren.

- Superfície àmbit 16.308 m2.

- Cessions: (conservarà proporcionalitat amb la superfície definitiva).
Verd públic 476,38 m2.
Equipament 456,00 m2.
Vials 4.556,65 m2.
Residencial Privat 10.846,00 m2.

Edificabilitat Bruta 0,433 m2 st/m2. sòl.
Edificabilitat Neta 0, 651 m2 st/m2. sòl.
Núm. Habitatges 50 Hab.

NORMATIVA D'APLICACIÓ:

Tipus arquitectònic : Casa unifamiliar entremitgeres.
Parcel·la: 135 m2.
Front de parcel·la mínim: 6 metres.
Línia façana : 4 m. alineació carrer resta segons plànol.
Alçada : 7,5 m. (P.B + P.P + 50% P.golfa).
Fons edificable: 12 m. (Disposició segons plànol).

La resta de paràmetres es refereixen com a zona de cases en renglera (C.R.) de les Normes.

U.A / R-4.

- Urbanitzar part del buit entre el camp de futbol i la Creu Coberta i entre l'escola i la via del tren.

- Superfície àmbit : 15.941 m2.

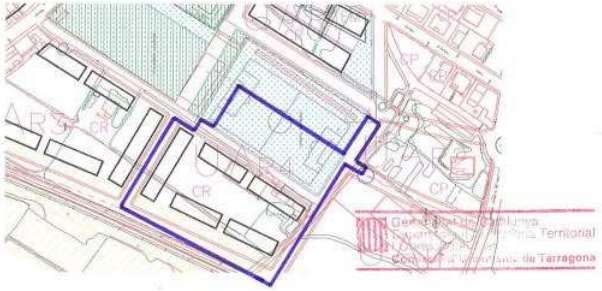
- Cessions: (conservarà proporcionalitat amb la superfície definitiva).
Verd públic 3.698,86 m2.
Equipament ----------
Vials 4.440,55 m2.
Residencial Privat 7.780,00 m2.

Edificabilitat Bruta 0,432 m2 st/m2. sòl.
Edificabilitat Neta 0,88 m2 st/m2. sòl.
Núm. Habitatges 50 Hab.

NORMATIVA D'APLICACIÓ.

Tipus arquitectònic : Casa unifamiliar entremitgeres.
Parcel·la : 135 m2.
Front de parcel·la mínima: 6 m.
Línia façana : 4 m. alineació carrer resta segons plànol.
Alçada : 7,5 m. (P.B + P.P + 50% P.golfa).
Fons edificable: 12 m. (disposició segons plànol).

La resta de paràmetres es refereixen com a zona de cases en renglera (V.R.) de les Normes.



Són d'aplicació per les U.A. / R-1;R-2;R-3;R-4 les següents determinacions:

1.- Tipus de carrers : C1-C2-C3-C4-C5.

2.- Sistema d'actuació per Compensació.

U.A./ R-5 UNITAT D'ACTUACIÓ
"Hort de Miró"

- Aconseguir alliberar un espai lliure important que permeti ubicar el mercat setmanal que actualment es realitza al Carrer de l'Horta i aparcament la resta dels dies, donada la centralitat de la zona.

- L'espai lliure s'haurà d'ordenar amb 3 rengleres d'arbres de manera que permeti distribuir els aparcaments i les parades del mercat.

- Superfície: 6.022 m2.

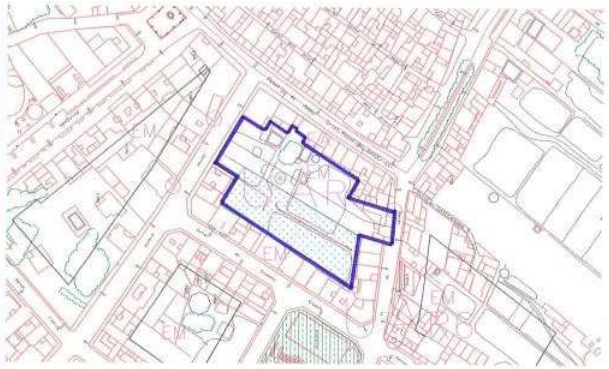
- Cessions:
Vial 1.300 m2.
Espai Lliure 2.600 m2.
Equip.

- Edificabilitat bruta: 0,9 m2 st/m2 sòl.

- Tipus edificatori:
E.M: (Eixampla Modern)

- Secció viari+espai lliure

- Sistema d'actuació per compensació.



91

Generalitat de Catalunya
Departament de la Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Tarragona

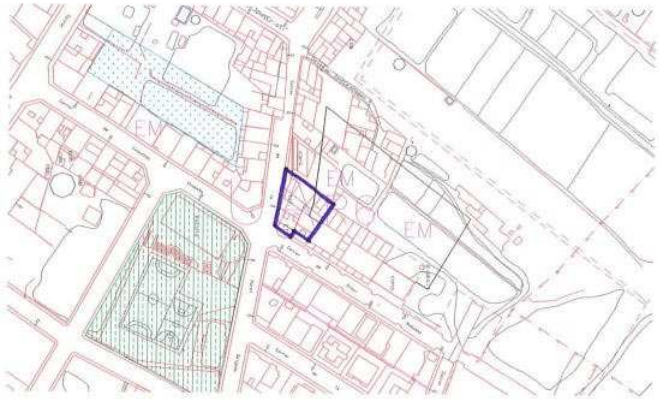
U.A. / R-6 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Carrer Paret Delgada"

- Reparcel·lar de manera que tota l'edificació tingui façana directa a carrer.

- Superfície: *778 m2.*

- Tipus edificatori:
  E.M.: (Eixampla Modern)

- Sistema d'actuació per compensació o cooperació.



U.A./ R-7 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Camí Hort del Planter"

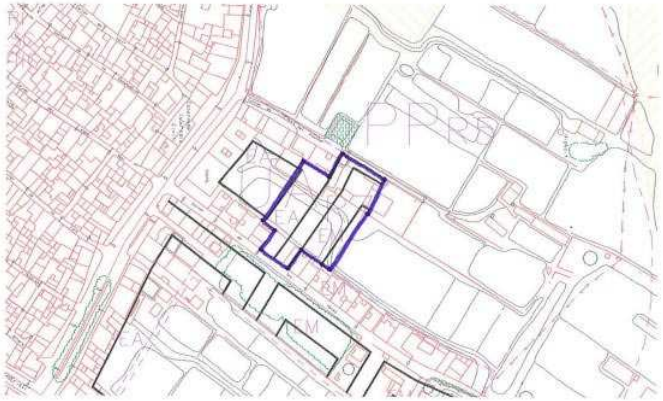
- Superfície : 3.023 m2.

- Obertura carrer.

- Zonificació : Eixamples.

- Alçada : P.B + 2 P.P 10 metres.

- Edificabilitat : Segons ordenació assenyalada a plànol.



U.A./ R-8 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Convent de St. Rafel"

Ordenació, zonificació i paràmetres que recullen la modificació de Normes pendents de publicació en l'anterior plantejament.

Superfície: 20.614 m2.
Cessions: Vials 3.895 m2 (18,90%).
Equipament públic 2.872 m2. (13.93%). Ús :Centre docent o assistencial
Verd públic: 2428 m2 (11,78%).
Aprofitament privat:8889 (43,12%).
Verd privat:2530m2 (12,27%).

Els paràmetres generals de les claus C.P. i C.R. només seran d'aplicació en allò que no contempli l'ordenació dibuixada als plànols d'ordenació.

No es contempla la possibilitat de golfes habitables en aquesta unitat.

Es garantirà l'accés a la zona verda i a l'aparcament de vehicles dins els terrenys destinats a equipament.

U.A./ R-9 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Carrer de l'Amargura"

- Superfície : 6.437 m2.

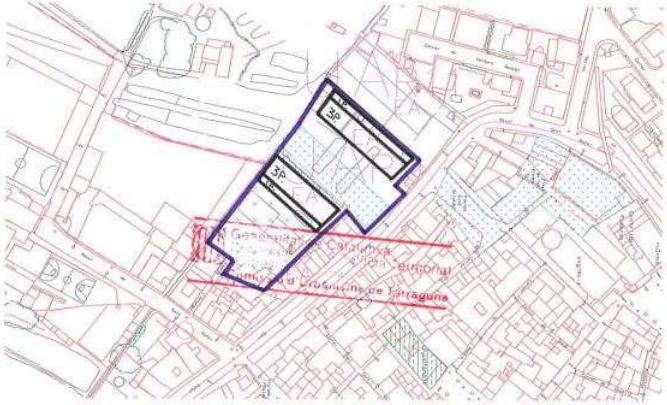
- L'ordenació serà la grafiada segons plànols de tipologia alineada a vial.

- La profunditat edificable serà de 12 metres en planta pis i 15m. en planta baixa. Essent la resta de solar no edificable.

- Cessions de vials i verd, assenyalades en plànol.

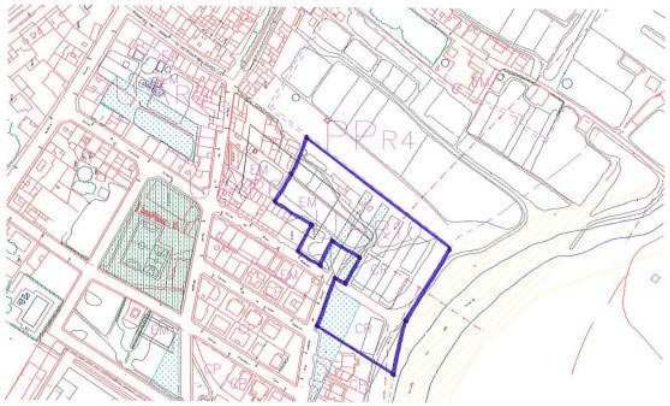
- Número de plantes: P.B.+2 P.P.

- L'espai que queda entre el verd públic i l'edificació es considerarà vial peatonal i la resta de terrenys entre l'edificació i el límit de la unitat d'actuació serà verd privat.



U.A./ R-10 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"PEMU 2 . La Ràpita"

Hi ha el Pla Especial aprovat, pendent de les obres d'urbanització del tercer polígon i d'altres.



U.A./R-11 UNITAT D'ACTUACIÓ.
" Raval St. Rafel"

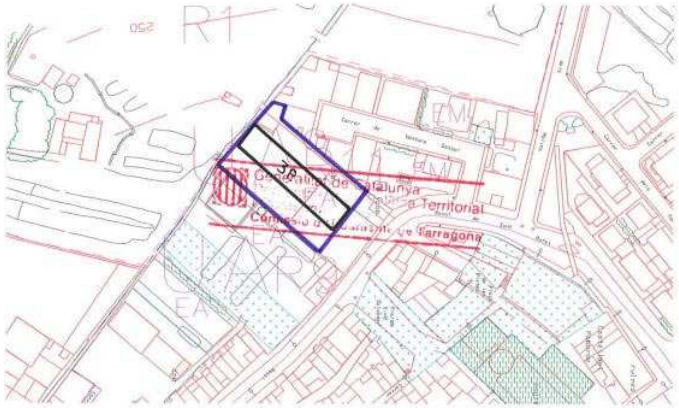
- Superfície: *1.914 m2.*

- L'ordenació serà la grafiada segons plànols de tipologia alineada a vial.

- La profunditat edificable serà de 12 metres en plantes pis i 15 m. en planta baixa. Essent la resta de solar no edificable.

- Camins de vials assenyalats en plànol .

- Número de Plantes: P.B. + 2 P.P.



U.A./R-12 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Perllongació Avda. De la Llibertat"

- Superfície: 7.229 m2.

- L'ordenació serà la grafiada segons plànols, amb tipologia de cases en renglera.

- Cessions de vials assenyalades als plànols.

Vialitat: 839 m2.
Vialitat privada: 447 m2.

- La profunditat edificable serà de 12 metres . Essent la resta de terrenys destinats a passatge privat i verds privats.

- L'alçada reguladora màxima i el número de plantes serà la determinada per les cases en renglera (Article 31, Apartat 3.2.).

U.A/R-13 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Carrer President Companys-Rotonda"

- Superfície: 500 m2.

- Zonificació : Eixampla modern (E.M.).

- Mitjançant Pla Especial es pot arrodonir el xamfrà de l'edificació entre el carrer President Companys i la Rotonda, acumulant l'edificació en una part de la planta coberta.

- Amb la limitació explícita que el sostre edificable resultant no podrà sobrepassar el que resulti de l'aplicació estricta dels paràmetres de la clau d'eixampla modern que se'ls assigna.

U.A/R-14 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Carrer Joan Domingo-Av. Puig i Ferrater"

- Superfície : 1.387 m2.

- Zonificació: Eixampla Modem (E.M.).

- Mitjançant Pla Especial es reordenarà l'edificació resultant, per tal d'integrar l'edificació existent a la solució volumètrica proposada podent-se escalonar l'edificació per tal de formular la transició d'alçada de l'edifici existent a l'alçada màxima admesa per les illes d'Eixampla Modern (E.M.).

- Amb la limitació explícita que el sostre edificable resultant no podrà sobrepassar el que resulti de l'aplicació estricta dels paràmetres de la clau d'eixampla modern que se'ls assigna.

U.A./I-1 UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Creu coberta"

- Urbanitzar i consolidar zona industrial existent en el Camí de Paret Delgada entre la Creu Coberta i la via del tren o el seu canvi a Residencial.

- Superfície: 39.011 m2.

- Cessions: (conservarà proporcionalitat amb la superfície definitiva).
Verd 15 %.
- Ordenació de I: Industrial, amb possibilitats de transformació a Residencial.

- Tipus de carrers:
Tipus C2 i C5 a excepció del provinent de la carretera que seria de 20 mts.

- Sistema d'actuació per compensació .

- En el projecte d'urbanització tenim en compte el resoldre la connexió del vial perimetral per sota el pont de l'actual Camí de Paret Delgada.

U.A./I-2. UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Liasa"

- Superfície total 19.066 m2.
- Verd 1.020 m2.
- Vialitat 1.882 m2.
- Zonificació: Clau I Indústria amb possibilitat de transformació.

U.A./I-3. UNITAT D'ACTUACIÓ.
"Pedrafita"

Prové del Pla Parcial Industrial anomenat "PEDRAFITA", trobant-se aquest en fase d'urbanització i gestió: ½ part urbanitzable, i en procés de tràmit de reparcel·lació.
L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és la realització de la totalitat de les obres d'urbanització, completant la gestió urbanística corresponent.

U.A./I-4. UNITAT D'ACTUACIÓ.
"La Drecera"

Prové del Pla Parcial Industrial anomenat "LA DRECERA", trobant-se aquest en fase d'urbanització i gestió: 2/3 parts urbanitzades, i la reparcel·lació inscrita en el Registre de la Propietat.

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és la realització de la totalitat de les obres d'urbanització, completant la gestió urbanística corresponent.

U.A./I-5. UNITAT D'ACTUACIÓ.
"MACRESAC"

Article redactat de conformitat amb la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament número 6, a la zona "Macresac", aprovat definitivament per la

Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 03.07.2002, i publicada al DOGC núm. 3758, de 11.11.2002.

Corresponen a sòls de desenvolupament industrial. Té caràcter discontinu, les cessions es concentren prop del nucli urbà i el sòl industrial en la zona que correspon a les actuals parcel·les 26 i 27 del polígon 10.

Superfície: 62.791 m2.

Aprofitament urbanístic:

Zonificació: zona gran indústria. Clau Gld: 54.000 m2.

Usos industrials i compatibles amb aquest.

Cessions: zona verda i espais lliures: 6.279 m2.

Equipaments: 2.512 m2.

La finca A de 6.279 m2 es qualifica de sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes-Clau V de les Normes Subsidiàries, i la finca B de 2.512 m2, es qualifica de sistema d'Equipaments-Clau E de les Normes subsidiàries.

Sistema d'actuació per compensació.

El projecte d'urbanització ha de disposar les mesures necessàries per a garantir una menor o com a màxim igual afectació de les aigües pluvials provinents de la zona objecte de reclassificació sobre les parcel·les rústegues situades aigües avall.

El projecte d'urbanització preveurà una depuradora homologada apta per a la depuració de les aigües residuals.

El projecte d'execució i tractament del sòl comprès al projecte d'urbanització haurà de comptar amb caràcter previ a la seva aprovació definitiva, amb un informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Es determina a la normativa que la superfície sobre la que es calculen els percentatges que regulen les alçades és sobre l'ocupació.

Es limita l'accés a l'àmbit únicament per a la façana de la finca a la carretera de la Selva a Vilallonga T-7223. Així mateix, per tal de permetre una bona accessibilitat s'haurà de preveure a la carretera T-7223 una separació de 12 m de la tanca.

Per tal de minimitzar l'impacte de l'àmbit proposat i compatibilitzar l'ús industrial amb l'entorn de sòl no urbanitzable de caràcter agrícola, es fixa que el tancament de la zona industrial Gld amb tanques que se situï a 5 m dels camins. A més, en aquest mateix sentit, també es recomana que el projecte d'urbanització faci les següents correccions: que tant l'aigua residual un cop depurada i la procedent de la pluja sigui canalitzada i vessada cap a la riera de la Selva, i que es prevegi una franja envolvent amb tractament vegetal al voltant de tota la zona industrial.

P.A.U. 1 – HOTEL ZONA DE LA ROTONDA DE LA CTRA. DE VILAPLANA.

Article redactat de conformitat amb la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament número 8, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en la sessió de data 1 de desembre de 2004.

La modificació delimita un Polígon d'actuació urbanística que garanteix les cessions gratuïtes per part dels propietaris del sòl dels sòls destinats a sistemes de zona verda, equipament i 10 % d'aprofitament mig. Així com dels costos de l'obra urbanitzadora per part dels propietaris de la nova zona urbana proposada, amb els següents paràmetres:

- Superfície àmbit (PAU): 6.494,00 m2.

- Cessions gratuïtes a favor de l'ajuntament:

Vials: 594,30
Equipaments: 753,16
Zona verda pública: 1.506,34
Total cessions: 2.853,80

- Edificabilitat:
Total s/r: 3.765,80 m2st

- Zonificació
10% aprofitament mig: 376,00 m2st de cessió gratuïta a l'ajuntament.

- Sistema d'actuació:
Reparcel·lació per compensació bàsica.

MODIFICACIONS DE LA URBANITZACIÓ EN SÒL URBÀ.

1. Tomb de Ravals:

Canvi de secció dels ravals per potenciar el caràcter del passeig, rehabilitar les parts de muralla existents i la renovació de les façanes adossades.

- Ordenació a través d'un estudi de detall i projecte d'Urbanització.

2. Camí de les Eres:

- Ampliació del carrer existent, trobada amb tram de vial perimetrat. Obertura de carrer transversal per connectar amb el camí i ampliació camí i previsió d'obertura de carrers transversals per connectar amb els Plans Parcials.

- Superfície: 4.860 m2.

- Sistema d'actuació per expropiació o cessió.

- Realització de projecte d'urbanització per etapes.

3. Carrer Camí de Pedrafita:

- Nova alineació de les dues primeres cases tocant al Raval per fer-la coincidir a la resta del carrer i amb la proposada a l' U.A./R-5.

4. Carrer Cantó d'en Vaquer:

- Nova alineació que elimina una casa cantonera per donar continuïtat a l'ample del carrer en el P.P./R-4.

NOVES ALINEACIONS:

- Raval de Sant Rafael, Carrer de l'Horta i Carrer Paret Delgada.

MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL URBÀ:

SÒL URBANITZABLE

P.P/R-1 LA RASA.

- Superfície: *51.229 m2.*

- Aprofitament urbanístic:
  Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,40 m2 st/m2 sòl.
  Densitat habitatges: 20 Habitatges/Ha.

- Tipus edificatori: Eixampla en la part pròxima al casc urbà, cases en renglera i unifamiliar aïllada la resta.

N.	DOCUMENT	Ap. Inicial	Provisional	Text Refós	Definitiva	Publicació DOGC
1	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 CARRER DE LA PAU Objecte: Canvi tipologia C.P. a E.M.	30.12.1999	14.06.2000	25.04.2001	03.10.2001	3553, de 15.01.2002
4	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 UAR-8 i UAR-12 Objecte: Noves alineacions.	04.10.2000	25.01.2001	n.c.	05.04.2001	3415, de 22.06.2001

- Estandars:

Zona verda : 10% *Localitzant-se llindant a la UA/I-2.*
Equipaments: 6%
Vials: *18% El traçat de vials recollirà la perllongació dels provinents d'altres àrees colindants .*

- Localització cessions:
Segons proposta gràfica a desenvolupar. Caldrà donar continuïtat a la vialitat provinent de Raval Sant Rafel i ja en les Normes i a la derivada de la rotonda de la carretera. El verd s'acumularà (si més no en part) a la banda Sud a tocar de la zona urbana.

P.P/R-2 AMPLIACIÓ HORT IGLÉSIES.

- Superfície : *21.125 m2.*

- Aprofitament urbanístic:
  Coeficient d'edificabilitat brut: 0,30 m2 st/m2 sòl.
  Densitat habitatges : 10 Habitatges/Ha.
  Usos permesos: Habitatge unifamiliar aïllada.

- Estandars:
  Zona verda i espais lliures 10 % de l'àmbit més 300 m2 provinents de compensacions d'altres sectors.
  Equipaments 5 % .
  Vial i aparcament 18 % com a mínim.

- Condicions de l'ordenació:
  Alçades màximes : P.B. + 1+ golfes.
  Parcel·la mínima : 500 m2.

- Localització de cessions: Caldrà donar continuïtat a la vialitat existent con als espais lliures paral·lels al Camí d'Almoster.

P.P./R-3 CAMÍ DE TARRAGONA.

- Superfície: 16.089 m2.

- Aprofitament urbanístic:
  Coeficient d'edificabilitat brut : 0,35 m2 st/m2 sòl.
  Densitat Habitatges : 25 Habitatges/Ha.
- Usos permesos:
  Comercial com a preferent, admetent-se també el d'habitatges i aquells compatibles amb ells.

- Estandars:
  Zona verda i espais lliures: 10 %
  Equipament : 6,5 %
  Vials i aparcament: *18% S'admeten els accessos comuns a dues parcel·les.*

- Condicions particulars de l'ordenació:
  Alçada màxima P.B.+2

- Caldrà resoldre la intersecció del vial d'accés, amb els vials més urbans.

P.P./R- 4 CAMÍ DE LES ERES

- Connectar la zona de la "Ràpita" amb "El Camí de les Eres".

- Superfície: 26.*323 m2.*

- Aprofitament urbanístic:
  Coeficient d'edificabilitat brut :
  0,4 m2 st/m2 sòl.
  Densitat habitatges: 25 Habitatges/Ha.
  Usos permesos: Habitatge i usos compatibles.

- Estandars:
  Zona verda i espais lliures: 10%
  Equipaments: 7%
  Vials i aparcament: *18%* com a mínim.

- Condicions particulars de l'ordenació:
  Alçada màxima serà de PB+2+golfes.

- L'ordenació dels espais verds se situarà llindant a la U.A. i edificacions industrials al sud-est de l'àmbit.

- Sistema d'actuació per compensació.

- *Les cessions de verd es procurarà acumular-les el més pròxim possible a la riera.*

P.P./R-5 HORT DEL PLANTER.

- Superfície: 45.720 m2.

- Aprofitament Urbanístic:
  Coeficient d'edificabilitat brut:
  0,4 m2 st/m2 sòl.

  Densitat habitatges: 25 Habitatges/Ha.
  Usos permesos: Habitatge i usos compatibles.

- Estàndards:
  Zona verda i espais lliures: 10%
  Equipaments: 7%
  Vials i aparcament: 18% com a mínim on s'inclourà un vial arbrat tipus rambla que sortint des del raval St. Pere en direcció a la riera, vertebri el conjunt el Pla Parcial.

- Condicions particulars de l'ordenació:
  Alçada màxima P.B.+2+golfes.

- Sistema d'actuació per compensació.

- *Les cessions procurarà acumular-les el més pròxim a la riera i al cementiri.*

P.P./R-6 CAMÍ VELL DE REUS.

Redactat de conformitat amb la modificació puntual número 5 de les normes subsidiàries de planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió de 21 de maig de 2003, i publicades al DOGC núm. 3980, de 03.10.2003.

Normes urbanístiques de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament pel que fa a la zona del camí Vell de Reus, de la Selva del Camp.

- Superfície: 16.400 m2.

- Aprofitament urbanístic:

- Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,30 m2st/m2sòl

- Densitat habitatges: 10 habitatges/Ha.

- Usos permesos: habitatge unifamiliar aïllat.

- Estàndards:

  Zones verdes i espais lliures: 10% de l'àmbit com a mínim.
  Zona equipaments: 5% de l'àmbit com a mínim.
  Zona de vials i aparcament: 18% de l'àmbit com a mínim.

- Condicions de l'ordenació:

  Alçada màxima: PB + 1pp + golfes.
  Parcel·la mínima: 500 m2.

- Localització de les cessions:

Caldrà donar continuïtat a la vialitat existent, es col·locaran els espais lliures paral·lels al camí vell de Reus, i la zona d'equipament adossada a l'existent en la zona residencial veïna PPR2.

- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació és el de compensació.

En l'execució de les determinacions urbanístiques s'haurà de cedir gratuïtament els terrenys destinats a sistema viari, clau C, els terrenys destinats a equipaments, i els terrenys destinats a espai lliure, clau V, i el 10% de l'aprofitament mig, amb la extensió i situació definits al plànol normatiu corresponent.

- Condicions per desenvolupar les normes.

Per l'execució del Pla parcial Residencial 6 es redactarà un Projecte de Pla Parcial, un projecte de compensació i un Projecte d'urbanització.

P.P./I-1

- Superfície: 100.000 m2.

- Aprofitament urbanístic:
  Edificabilitat bruta total:
  0,7 m2 st/m2 sòl.
  Usos industrials i compatibles amb ell.

- Estandars:
  Zona verda i espais lliures: 10%
  Equipaments: 4%

- Corresponen a sòls destinats al desenvolupament industrial.
- A més a més de les cessions s'haurà de preveure les zones de protecció de la carretera, riera i ferrocarril.

- La vialitat interior del Pla, es farà prenent com a eixos principals la continuació de la vialitat existent en la U.A./I-3 anomenada "Camí Pedrafita"

P.P./I-2 MIL·LÈNIUM

- Superfície: 134.000 m2.

- Aprofitament urbanístic:
  Edificabilitat bruta total:
  0,7 m2 st/m2 sòl.
Usos industrials i compatibles amb ell.

- Estandars:
  Zona verda i espais lliures: 10%
  Equipaments: 4%

- La vialitat interior del Pla, es farà prenent com a eix principal el Camí d'Alcover.
- Corresponen a sòls de desenvolupament industrial.

P.P./I ARGENTERIA

Redactat de conformitat amb la modificació puntual núm. 3 de les normes subsidiàries de planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió de 7 de març de 2001, i publicades al DOGC núm. 3438, de 22.06.2001.

Normes urbanístiques de la modificació puntual de normes subsidiàries al sector "Argentería"

- Superfície: 115.000 m2.

- Edificabilitat bruta màxima 0,7 m2/m2 sòl

- Distribució del sòl
  Vialitat i estacionament: sense determinar.
  Equipaments: 4%
  Espais lliures: 10%
  Aprofitament privat: la resta

- Condicions d'edificació.
  Parcel·la mínima: 4.000 m2
  Ocupació màxima parcel·la 65%
  Separacions mínimes 6 metres a carrer i veïns

- Condicions d'ús
  Els usos permesos són l'industrial i el de magatzem, oficines, lligats a l'activitat industrial.
  Es permeten habitatges per al personal de guàrdia i vigilància.
  És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 500 m2 construïts i justificar al projecte de la previsió d'aparcament i maniobra de vehicles de gran tonelatge.

- La vialitat interior del Pla, es farà prenent com a eix el Vell de la Selva i recolzant-se sobre el nou vial de sistema general.
- Corresponen a sòls de desenvolupament industrial.

P.P./I XALAMEC

Redactat de conformitat amb la modificació puntual núm. 7 de les normes subsidiàries de planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió de 21 de juny de 2004, i publicades al DOGC núm. 4328, de 14.10.2004.

Normes urbanístiques de la modificació puntual de normes subsidiàries al sector "Xalamec"

- Superfície: 250.337 m2.
- Aprofitament urbanístic:
- Edificabilitat bruta total: 0,7 m2 st/m2 sòl.
- Usos industrials i compatibles amb ell (especialment prohibit locals destinats a fins religiosos o confessionals de qualsevol tipus)
- Estandars:
  Zona verda i espais lliures: 10%
  Equipaments: 5%
- La vialitat grafiada té caràcter indicatiu i serà en la tramitació del Pla parcial i l'ordenació 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE – CPI/91. (CTUT 21.06.2004)
- Corresponen a sòls de desenvolupament industrial.
- El Pla parcial ha de donar compliment a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 29 de març de 2004 del qual s'annexa còpia. (CTUT 21.06.2004)

EDICTE

de 23 de juny de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi de Flix.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió d'1 de juny de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/018046/E
Text refós del Pla general d'ordenació urbana, al terme municipal de Flix

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

—1 Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Flix, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del vall, 10-12, de Tortosa.

Tortosa, 23 de juny de 2005

JOSEP PAGÈS I MASSÓ
Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques de text refós del Pla general d'ordenació urbana, de Flix

Annex:
Normes urbanístiques de text refós del Pla General d'Ordenació Urbana, de Flix.

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAP. 1 ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA.

ART. 1 ÀMBIT TERRITORIAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL.

1.- L'objecte del present Pla és l'ordenació urbanística del territori que integra tot el Terme Municipal de Flix.

2.- Aquest Pla General, es complementa amb el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol "Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística"; amb el "Reglament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana" (en endavant Reglament de Planejament), aprovat per reial decret 2159/78 de 23 de juny; i amb les demés disposicions de caràcter general que afecten a l'ordenació urbana.

3.- Les presents Normes Urbanístiques , juntament amb la resta dels documents exigits en l'article 23.3 del Decret Legislatiu 1/1990 i l'article 37 del Reglament de Planejament, integren el P.G.O.U. del territori a que fa referència l'apartat 1 d'aquest article. Els altres documents, plànols d'informació i memòries complementàries, tenen caràcter informatiu.

ART. 2 ÀMBIT TEMPORAL DE LA REVISIÓ.

Aquesta Revisió entrarà en vigor al dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya" i mantindran llur vigència de manera indefinida, sempre i quan no es revisi.

ART. 3 CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES DE LA REVISIÓ DEL PLA.

1.- D'acord amb el que es disposa en l'article 23.1.e. del Decret Legislatiu 1/1990, i en l'article 156 del Reglament de Planejament, estarà justificada la revisió d'aquest Pla en els supòsits següents.

a)- Quan es produeixi una alteració o una variació substancial en les previsions de creixement de la població, de la renda, de la col·locació o bé impactes importants deguts a assentaments industrials o la millora de les comunicacions.

b)- Quan es donin majors exigències d'espais públics derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.

c)- La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes que facin referència o factors bàsics del Planejament.

1