



**AJUNTAMENT DE
SANTA OLIVA**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

NORMES URBANÍSTIQUES

**TEXT REFÒS QUE INCLOU LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA
ADOPTAT PER LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE TARRAGONA
EN SESSIÓ DE 22 DE JUNY DE 2005**

JULIOL 2005

ÍNDIX

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	1
Capítol I. Naturalesa, àmbit d'aplicació i vigència del POUM	1
Capítol II. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística	5
Capítol III. Execució del planejament.....	9
Capítol IV. Llicències urbanístiques.....	13
Secció 1. Disposicions generals.....	13
Secció 2. Documentació de les sol·licituds de llicències	19
Secció 3. Procediment.....	24
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	27
TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES	29
Capítol I. Disposicions generals.....	29
Capítol II. Sistema viari (clau 1)	31
Capítol III. Sistema de serveis tècnics (clau 2).....	34
Capítol IV. Sistema d'espais lliures (clau 3)	35
Capítol V. Sistema d'equipaments (clau 4)	37
Capítol VI. Sistema ferroviari (clau 5)	40
Capítol VII. Sistema hídric (clau 6).....	41
TÍTOL IV. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	42
Secció 1. Tipus d'ordenació de l'edificació.....	42
Secció 2. Normes comuns als diferents tipus d'ordenació	43
Secció 3. Ordenació de l'edificació segons alineació de vial.....	47
Secció 4. Ordenació de l'edificació aïllada.....	50
Secció 5. Ordenació de l'edificació segons volum específic	53

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL USOS	54
TÍTOL VI. REGULACIÓ SEGONS EL TIPUS DE SÒL	61
Capítol I. Regulació del sòl urbà	61
Secció 1. Disposicions generals.....	61
Secció 2. Zona privada lliure d'edificació (clau 7)	63
Secció 3. Zona del nucli antic (clau 8).....	64
Secció 4. Zona d'edificació residencial en filera (clau 9)	66
Secció 5. Zona d'edificació residencial aïllada (clau 10)	68
Secció 6. Zona d'ordenació específica (clau 11)	70
Secció 7. Zona industrial (clau 12)	72
Secció 8. Zona comercial (clau 13)	79
Secció 9. Zona d'habitatge protegit (clau HP).....	80
Secció 10. Polígons d'actuació i sectors de millora urbana.....	80
Capítol II. Regulació del sòl urbanitzable	85
Secció 1. Disposicions generals.....	85
Secció 2. Sectors de sòl urbanitzable	87
Capítol III. Regulació del sòl no urbanitzable	93
Capítol IV. Normes comunes a tots els sòls.....	100
TÍTOL VII. PROTECCIÓ D'EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS	102
DISPOSICIONS ADDICIONALS	104
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	105
DISPOSICIÓ FINAL	107
ANNEX	
CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS	108

TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I NATURALESIA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 1. Naturalesia i àmbit territorial

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Santa Oliva (Baix Penedès), de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

És objectiu essencial del Pla d'ordenació i de l'actuació urbanística garantir el desenvolupament sostenible del municipi, amb la utilització racional del territori i del medi ambient, conjugant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. Es pretén configurar un model d'ocupació de sòl globalment eficient i que afavoreixi la cohesió social.

2. El present Pla d'ordenació és la revisió del Pla general d'ordenació urbana aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el 7 de març de 2001 (publicat al DOGC núm. 3415, de 22 de juny de 200, i al BOPT núm. 171, de 25 de juliol de 2001) per tal d'adaptar-lo a la Llei 2/2002, d'urbanisme i als criteris de sostenibilitat i de foment de l'habitatge de protecció pública.

3. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

4. Les determinacions del Pla d'ordenació tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar. La interpretació del Pla d'ordenació no podrà contradir les prescripcions que deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 2. Contingut

El Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels documents següents:

- a) La memòria i els estudis complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) L'informe mediambiental.
- g) La memòria social.

Article 3. Vinculació dels documents del Pla d'ordenació

1. La memòria

El contingut de la memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada. Justifica també el compliment del principis de participació ciutadana i de desenvolupament urbanístic sostenible i de respecte al medi ambient.

2. Els plànols d'ordenació i les normes urbanístiques

Els plànols d'ordenació i les normes urbanístiques, juntament amb el catàleg de béns protegits, constitueixen el cos normatiu i imperatiu en matèria urbanística del municipi, i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació. En els aspectes no previstos a les normes s'estarà a la l'ordenament urbanístic aplicable en cada cas.

En el supòsit de conflicte irreductible entre la documentació gràfica i l'escripta, prevalen les normes escrites, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, en què s'estarà a la superfície real.

3. El catàleg de béns a protegir

El catàleg té caràcter normatiu i imperatiu.

4. L'agenda

L'agenda té caràcter programàtic.

5. L'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar

L'avaluació econòmica i financera té caràcter informatiu i justificatiu.

6. L'informe mediambiental

L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

7. Els estudis complementaris, els plànols d'informació i altres documents

Aquests documents tenen caràcter informatiu i justificatiu.

8. La memòria social

La memòria social conté la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i altres tipus d'habitatge assequible.

Article 4. Obligatorietat del Pla d'ordenació

Un cop aprovat definitivament i publicat el Pla d'ordenació urbanística municipal serà immediatament executiu i obligarà els particulars a l'igual que l'administració, de tal manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori del terme municipal, ja sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a allò que s'especifica en el Pla d'ordenació.

Article 5. Vigència, revisió i modificació del Pla d'ordenació

1. El Pla General d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la vigència indefinida fins que no es procedeixi a la seva revisió.

2. S'estableix un termini de deu anys per procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) L'alteració substancial de les previsions sobre creixement urbanístic del municipi contingudes en els objectius del planejament aprovat.

b) L'exigència d'alteració dels estàndards previstos per a espais lliures o equipaments, derivada de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.

c) L'alteració de l'estructura general del territori o la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.

d) Quan hi hagin circumstàncies excepcionals que invalidin els usos o la intensitat d'ocupació establerts o impliquin un malbaratament o una mala utilització dels recursos del municipi.

e) Quan les determinacions del Pla d'ordenació siguin contradictòries amb les previsions dels plans directores urbanístics o plans de rang superior.

3. Les altres alteracions seran objecte de modificació del Pla d'ordenació, encara que impliquin un canvi aïllat en la classificació o la qualificació del sòl. Les modificacions de qualsevol dels elements del Pla se subjectarà a les mateixes disposicions que per a la seva formació.

4. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de ser aprovada conforme l'article 95 de la Llei d'urbanisme, pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, amb informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, sens perjudici del que disposa el seu apartat 3, supòsit en el qual ha d'emetre dictamen la Comissió Jurídica Assessora i ser aprovada la modificació pel Govern de la Generalitat.

5. La previsió que faci el planejament derivat de majors superfícies destinades a sistemes urbanístics no comporta la modificació del Pla d'ordenació, ja que els estàndards tenen la consideració de mínims. Tampoc suposen modificació els simples ajustos de delimitació de zones o d'espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori.

6. Es podrà redactar i tramitar una text refós, d'acord amb el procediment de modificació del planejament general, per tal per tal d'actualitzar-lo amb les modificacions i alteracions del pla d'ordenació, planejament derivat o instruments de gestió i execució posteriorment aprovats.

Article 6. Regulació de l'agenda

1. L'agenda del Pla d'ordenació estableix l'ordre d'execució dels sectors d'ús residencial, de manera que no es pot passar al desenvolupament del següent sector sense que l'anterior estigui totalment urbanitzat i, almenys, tingui el cinquanta per cent de llicències d'edificació concedides, calculades sobre el nombre d'habitatges previstos en el Pla parcial.

2. Els sectors de planejament urbanístic derivat d'ús residencial són distribuïts en diferents àrees de creixement del terme municipal, a fi que actuï l'ordre d'execució previst a l'agenda de forma autònoma entre les àrees. Les àrees de creixement són les següents:

a) Àrea nord, que comprèn els sectors que limiten amb el sòl urbà del nucli històric de Santa Oliva i el seu eixample, a llevant de la riera de Sant Miquel.

b) Àrea central, que comprèn els sectors que envolten a llevant la urbanització de les Pedreres i que estan situats a ponent de la carretera de Sant Jaume dels Domenys i al nord de la carretera de Valls.

c) Àrea sud, que comprèn els sectors pròxims al municipi del Vendrell i que estan situats al sud de la carretera de Valls.

3. L'ordre d'execució establert segons els apartats anteriors no serà d'aplicació quan l'Ajuntament, per necessitats justificades de caràcter urbanístic o demogràfic, hagi d'actuar per cooperació, o si es donen les circumstàncies, a través de sectors d'urbanització prioritària.

4. L'agenda del Pla d'ordenació s'actualitza cada sis anys per acord de l'Ajuntament, previ al qual hi ha d'haver un termini d'un mes d'informació pública, amb la finalitat d'ajustar les desviacions entre les previsions del Pla d'ordenació i l'evolució real de l'execució del planejament.

5. La revisió de l'agenda ha de respectar els principis d'utilització racional dels terrenys i el medi ambient, considerant sempre un creixement social i econòmic compassat i harmònic i en consonància amb els recursos i les possibilitats de gestió del municipi.

Article 7. Interpretació del Pla d'ordenació

1. El Pla d'ordenació s'interpreta conforme al seu contingut i objectius, segons s'expressa en la memòria i en aquestes normes urbanístiques, aplicant el principi general d'interpretació integrada de l'ordenament jurídic.

2. En cas de dubte o indeterminació preval la menor edificabilitat, la major dotació per a espais lliures i equipaments comunitaris i la major protecció ambiental i la utilització més racional del territori.

3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, preval la definició dels plànols amb l'escala més precisa. En el cas que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament i que no pugui ser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 8. Planejament per al desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística

1. Per al desenvolupament del Pla d'ordenació es poden elaborar plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons que prevegi la normativa urbanística i en els termes previstos en aquestes normes urbanístiques.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista l'aprovació dels plans esmentats en l'apartat anterior, les determinacions del Pla d'ordenació són d'aplicació immediata i directa.
3. L'agenda del Pla d'ordenació indica l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla.
4. Es pot aprovar un programa d'actuació urbanística municipal conforme el que preveu l'article 60 de la Llei d'urbanisme.
5. Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es poden aprovar ordenances d'urbanització i edificació, sense que puguin contradir ni alterar les determinacions del Pla d'ordenació.

Article 9. Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbà

1. En el sòl urbà, el Pla d'ordenació té per objectiu completar l'ordenació mitjançant la regulació detallada de l'ús dels terrenys i l'edificació; assenyalar la renovació o reforma interior que resulti procedent; definir els elements de l'estructura general urbana i proposar els programes i les mesures concretes d'actuació per a la seva execució. Si el pla d'ordenació no conté l'ordenació detallada, cal l'aprovació d'un pla de millora urbana per a l'execució urbanística.
2. En sòl urbà no consolidat, el Pla d'ordenació delimita els sectors de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística.
3. El Pla d'ordenació pot delimitar, en sòl urbà, polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana.
4. L'ordenació de la volumetria de les edificacions és prevista en el Pla d'ordenació. No obstant això, poden adaptar-se justificadament, per raons de composició, d'integració o de millora urbana, els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència d'edificació, conforme estableix l'article 94 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

Article 10. Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable

1. El desenvolupament de les previsions del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable es realitza per mitjà de plans parcials urbanístics redactats amb el contingut i les determinacions previstes en el planejament general i en les disposicions legals i reglamentàries d'aplicació. El Pla parcial que contradigui el planejament general serà nul de ple dret.
2. L'aprovació definitiva dels Plans parcials urbanístics és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.

3. En sòl urbanitzable delimitat, el Pla d'ordenació concreta la delimitació de sector i, per a cadascun d'aquests, els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas el cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i compatibles.

4. En tots els sectors de sòl urbanitzable, els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i les instal·lacions de la urbanització fins que el sector tingui consolidada més de la meitat de l'edificació, constituint a tal efecte una junta de conservació, la pertinença a la qual és obligatòria.

5. Els sectors de planejament parcial establerts en el Pla d'ordenació poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística.

6. Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se fins que no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i, en el seu cas, el projecte d'urbanització i el projecte d'urbanització complementari, ni edificar-se fins que s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i el Pla d'ordenació i realitzat les obres d'urbanització corresponents.

Article 11. Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions de les normes urbanístiques que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2. A través de plans especials urbanístics es poden desenvolupar finalitats concretes com:

- a) La millora del medi rural.
- b) La protecció del paisatge i les vies de comunicació.
- c) La ubicació d'activitats o equipaments que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- d) La identificació i la regulació de les masies i cases rurals.
- e) La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural.
- f) La implantació de càmpings i establiments de turisme rural.

Article 12. Desenvolupament del Pla d'ordenació en relació als sistemes urbanístics generals

1. L'obtenció de reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se:

a) Per expropiació, quan els terrenys no estiguin inclosos en un àmbit d'actuació urbanística.

b) Per cessió obligatòria i gratuïta, quan els terrenys estiguin inclosos en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació. Aquest sector o polígon pot ser discontinu.

c) Si cal anticipar l'obtenció de sistemes inclosos en un àmbit d'actuació, pot procedir-se a l'ocupació directa dels terrenys prevista a l'article 150 de la Llei d'urbanisme.

2. Els plans especials d'infraestructures poden ser formulats per l'Ajuntament o per un organisme públic.

Article 13. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. El Pla d'ordenació urbanística reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al vint per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en aplicació de l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme. S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació admeti com a nou ús o bé que confirmi com a ús permès pel planejament

urbanístic anterior, en els termes de l'article 14.3 del Reglament de desplegament de la Llei d'urbanisme.

2. En sectors amb densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea podrà ser disminuïda la reserva, a proposta de l'Ajuntament i amb l'aprovació de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Article 14. Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament del planejament urbanístic general en sòl urbanitzable s'han de redactar plans parcials urbanístics.

2. Els plans parcials han de contenir les determinacions per a l'ordenació detallada del sector que abasten, conforme els articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de desplegament. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que els plans parcials urbanístics continguin han de respondre als criteris derivats dels principis del desenvolupament urbanístic sostenible.

3. Les obres i els elements de la urbanització que han de preveure els plans parcials i els projectes d'urbanització complementaris han de respondre a les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible i han de garantir uns estàndards elevats de qualitat de vida. Aquestes exigències s'han de concretar en aspectes com ara el soterrament dels serveis i les telecomunicacions, l'amplada suficient dels carrers i vies, la urbanització adient dels espais lliures, el mobiliari urbà adequat, el sistema de recollida de residus, la correcta mobilitat de les persones amb disminució i, en general, tot allò que dignifiqui la utilització dels espais urbanitzats.

4. El pla d'etapes i la divisió en polígons fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons, el sistema d'actuació i el moment per a la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys.

5. Si es delimita més d'un polígon d'actuació per desenvolupar un sector, s'ha de fixar l'ordre de prioritat entre ells. El termini per urbanitzar tot el sector no podrà ser superior a sis anys.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, s'ha de preveure a més a més del que estableix la legislació urbanística, l'aportació de la documentació específica relativa a l'estructura de la propietat, la viabilitat econòmica de la promoció, els compromisos que s'adquireixen i les garanties del compliment de les obligacions concretes, conforme l'article 97 de la Llei d'urbanisme.

Article 15. Plans especials i plans de millora urbana

1. Poden formular-se plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos en la legislació urbanística, conforme l'article 67 de la Llei d'urbanisme.

2. Es podran formular plans de millora urbana, conforme l'article 68 de la Llei d'urbanisme:

a) En el sòl urbà no consolidat, per completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres similars.

b) En sòl urbà consolidat, per completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.

3. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, en cas que no ho faci el Pla d'ordenació.

4. Quan els plans de millora urbana tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general, requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits previstos a l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme.

Article 16. Catàleg de béns protegits

1. El Pla d'ordenació inclou el catàleg de béns protegits, com a annex d'aquestes normes urbanístiques, i contempla els béns culturals d'interès nacional i els béns culturals d'interès local segons la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català.

2. Es poden redactar plans especials urbanístics per protegir, conservar o millorar els béns que consten en el Catàleg de béns protegits. En tot cas, s'estarà al règim de protecció i intervenció que estableix la Llei 9/1993 per a cada tipus de bé.

3. Els béns que tot i no haver estat objecte de declaració ni de catalogació reuneixin el valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic i similars, segons l'article 18 de la Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català, poden ser catalogats d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de l'esmentada Llei.

4. Les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació han d'estar catalogades a través del planejament urbanístic general o especial.

5. En el títol VII d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen normes específiques de protecció.

Article 17. Precisions dels límits del planejament

1. Els límits de les zones, sectors, polígons d'actuació o sistemes urbanístics pot ajustar-se amb motiu del planejament de desenvolupament, d'acord amb els criteris següents:

- a) Les alineacions o línies d'edificació vigents.
- b) Les característiques topogràfiques del terreny.
- c) Els límits de la propietat rústica o urbana.
- d) L'existència d'arbrat o altres elements d'interès que calgui preservar.

2. Les anteriors precisions no han de produir distorsions en la forma, ni augments o disminucions de superfície en més d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades en els plànols de d'ordenació del Pla.

CAPÍTOL III EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 18. L'execució del Pla d'ordenació

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Santa Oliva, en qualitat d'administració actuant, sens perjudici de les competències que corresponen a altres administracions o entitats urbanístiques conforme la Llei d'urbanisme.

2. Els particulars poden promoure plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, plans parcials de delimitació i projectes d'urbanització complementaris per al desenvolupament de les previsions del pla d'ordenació, així com la resta d'instruments i documents que preveu l'ordenament urbanístic. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, facilitarà la major col·laboració i participació dels ciutadans i les institucions en el desenvolupament de l'actuació urbanística.

Article 19. Execució del Pla d'ordenació en sòl urbà

1. Les determinacions del Pla d'ordenació són d'aplicació directa i immediata en tot el sòl urbà, inclòs pel que fa a sistemes generals, amb l'única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un pla de millora urbana o un pla especial urbanístic.

2. L'execució del Pla d'ordenació i del planejament que el desenvolupi s'ha de realitzar, quan escaigui, per mitjà de sectors de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en els quals sigui possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió dels sistemes urbanístics generals o locals.

3. No procedeix delimitar polígons quan es tracti d'executar directament els sistemes urbanístics generals previstos en el planejament, no inclosos en cap àmbit d'actuació, o es tracti d'actuacions aïllades.

Article 20. Execució del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable

1. L'execució de planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla parcial urbanístic, la reparcel·lació i el projecte d'urbanització complementari i, en el seu cas, la constitució de la junta de compensació.

2. L'execució dels sectors es realitza per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, cal la tramitació d'un pla parcial de delimitació, amb aquesta denominació.

3. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries o per expropiació forçosa. A través de l'ocupació directa prevista a l'article 150 de la Llei d'urbanisme poden obtenir-se terrenys abans del desenvolupament del sector, afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, que s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic.

4. El cost del terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació, en la part que s'estimi l'interès, mitjançant contribucions especials conforme la legislació de règim local.

Article 21. Iniciativa privada en el planejament derivat

1. Els particulars poden redactar plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i projectes d'urbanització complementaris per al desenvolupament del Pla d'ordenació.

2. Per tal de facilitar la formació del planejament derivat, els promotors tenen dret a:

a) Obtenir les dades i les informacions necessàries per a la redacció del planejament derivat, conforme l'article 96.2 de la Llei d'urbanisme.

b) Ser beneficiaris de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, segons la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

c) Formular la consulta prèvia als plans parcials de delimitació, a través de la presentació d'un avanç, conforme l'article 73 de la Llei d'urbanisme.

Article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució del Pla d'ordenació i del planejament urbanístic derivat es delimiten polígons d'actuació urbanística, segons les determinacions de la legislació urbanística vigent.

2. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos o més polígons.

3. En sòl urbà i en sectors de planejament urbanístic derivat, els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus si inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals, amb les determinacions previstes a l'article 35 de la Llei d'urbanisme.

4. L'aplicació del sistema de reparcel·lació admet la discontinuïtat dels polígons d'actuació als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i amb vista al repartiment de la cessió i de les càrregues i els beneficis de l'ordenació.

5. En sòl urbà, poden delimitar-se sectors de millora urbana com a àrea de gestió, per al repartiment de beneficis i càrregues i la urbanització, o en sòl urbà consolidat, polígons d'actuació per al repartiment dels costos de la urbanització complementària.

6. Els polígons delimitats en aquest Pla d'ordenació, pel planejament que el desenvolupi o per un procediment de delimitació posterior, poden modificar-se seguint el tràmit previst a la legislació urbanística.

7. Els polígons d'actuació urbanística estan descrits en el títol VI, capítol I, secció 10, d'aquestes normes urbanístiques.

Article 23. Precisió de límits dels polígons d'actuació

1. Els límits dels polígons d'actuació poden ajustar-se per motius de límits de propietat, desajustos entre el planejament i la topografia, la cartografia, les alineacions o circumstàncies similars, sempre que l'alteració no afecti substancialment les cessions i els costos d'urbanització.

2. La precisió pot efectuar-se per mitjà del propi projecte de reparcel·lació quan no s'alteri la superfície del polígon en més d'un cinc per cent i no s'incorpori cap nou propietari dins el seu àmbit. En cas contrari, caldrà tramitar una nova delimitació del polígon d'acord amb el tràmit previst a la legislació urbanística.

3. Si sense superar-se la superfície del cinc per cent, la precisió afecta una finca contigua el propietari de la qual estigui inclòs dins el polígon d'actuació, també es podrà ajustar el límit mitjançant el projecte de reparcel·lació si aquest propietari hi dóna la conformitat expressa, la qual cosa s'haurà de justificar en el projecte.

Article 24. Sistema d'actuació

1. L'administració actuant determina el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Els plans parcials urbanístics i el polígons d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

2. Els plans han de determinar el sistema o sistemes d'actuació i justificar l'elecció. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió del sòl destinat a dotacions i equipaments, la cessió dels vials i espais lliures i el compliment dels deures urbanístics en general.

Article 25. Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització, en el sistema de reparcel·lació

1. La transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en favor del municipi destinats a sistemes urbanístics i a aprofitament lucratiu es produirà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del corresponent polígon d'actuació.

2. La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions previstos en el pla parcial urbanístic i projecte d'urbanització complementària s'efectuarà en favor de l'administració actuant dins del termini de tres mesos des de la recepció de l'obra per la Junta de compensació. La recepció podrà ser parcial, sempre que l'àrea urbanitzada constitueixi una unitat funcional directament utilitzable. Les cessions seran formalitzades en acta subscripta per l'administració actuant i la Junta de compensació, conforme el Reglament de desplegament de la Llei d'urbanisme.

3. Si la reparcel·lació fos innecessària, per ser suficientment equitativa la distribució dels beneficis i de les càrregues, la transmissió serà efectiva amb l'acord en què es declari la seva innecessarietat.

Article 26. Incompliment de les obligacions dels promotors

1. L'incompliment per part del promotor de les obligacions concretes i del pla d'etapes per a l'execució de la urbanització facultarà l'Administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, perquè adopti alguna o algunes de les següents mesures:

- a) Imposició de sancions pecuniàries.
- b) Realització de les garanties.
- c) Suspensió dels efectes del pla.
- d) Subrogació de l'Administració en l'execució del pla.
- e) Expropiació dels terrenys compresos en l'àmbit, conforme l'article 104.1.e), supòsit segon, de la Llei d'urbanisme.

Article 27. Projecte d'urbanització i d'urbanització complementari.

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'ordenació i en els instruments de planejament que el desenvolupin, han formular-se projectes d'urbanització que compregui totes les obres o únicament les obres d'urbanització bàsiques. En aquest cas, s'ha de completar posteriorment mitjançant un o diversos projectes d'urbanització complementaris. Conforme el que preveu la legislació urbanística, les obres d'urbanització bàsiques poden estar previstes en el pla parcial urbanístic amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
2. Aquests projectes d'obres permeten executar els elements d'urbanització que cal completar o acabar, en sòl urbà consolidat.
3. Els projectes d'urbanització han de respectar les determinacions del planejament derivat o, en el seu cas, dels polígons d'actuació en sòl urbà.

Article 28. Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al que es refereixen. S'han de sotmetre a informació pública després de l'aprovació inicial de la respectiva figura de planejament o instrument de gestió.
2. Els convenis, si són aprovats definitivament, poden ser consultats conjuntament amb la documentació de planejament o de gestió, aprovada també definitivament, a la qual complementen.
3. Els convenis han de justificar la seva conveniència per a l'interès públic urbanístic. Són objectius prioritaris la major obtenció d'espais lliures i dotacions públiques i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics.
4. Els convenis urbanístics han de ser aprovats per l'òrgan de govern de l'Ajuntament que tingui atribuïda la facultat, per tal que tingui validesa.

CAPÍTOL IV LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 29. Actes subjectes a llicència

1. Amb caràcter general, estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes a l'article 179.2 de la Llei d'urbanisme i les seves disposicions reglamentàries.

2. Amb independència del que preveu l'apartat anterior, requereixen llicència urbanística prèvia les actuacions següents:

- a) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta.
- b) Les obres d'intervenció en construccions, edificacions i instal·lacions existents, com ara:
 - Modificació de l'estructura o l'aspecte exterior dels edificis.
 - Ampliació.
 - Reforma.
 - Rehabilitació.
 - Modernització.
 - Millora.
 - Conservació.
 - Reparació.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- d) La primera utilització i ocupació dels edificis i les instal·lacions, així com el seu canvi d'ús.
- e) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat que incrementin el nombre d'habitatges o establiments o dels elements susceptibles d'aprofitament independent.
- f) Les parcel·lacions urbanístiques, divisions i segregacions, no contemplades en un projecte de reparcel·lació.
- g) L'agrupació, agregació o regularització de finques.
- h) La construcció de murs i tanques.
- i) Les obres d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- j) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
- k) L'extracció d'àrids i l'explotació de les pedreres.
- l) L'obertura, la pavimentació i la modificació dels camins rurals.
- m) L'obertura de tallafocs.
- n) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

- o) La instal·lació de edificacions prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- p) La instal·lació d'hivernacles i instal·lacions similars.
- q) La construcció d'instal·lacions agrícoles i ramaderes i la intervenció en les construccions de pedra seca.
- r) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- s) La realització de rases, canalitzacions i perforacions a la via pública.
- t) La instal·lació, substitució, modificació o trasllat de xarxes de serveis i línies elèctriques, telefòniques o altres de similars, aèries o soterrades, en qualsevol tipus de sòl.
- u) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl, pous i captacions d'aigua.
- v) La col·locació d'antenes o instal·lacions de telecomunicacions quan no es destinin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on s'ubiquin.
- w) La construcció, modificació o supressió de guais a la via pública.
- x) La instal·lació de grues i altres aparells elevadors per a la construcció.
- y) La col·locació de bastides.
- z) La col·locació de rètols, cartells i tanques de publicitat o propaganda visibles des de la via pública.

3. Les llicències han de contenir la previsió del nombre d'habitatges o establiments en obres de nova planta i d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions o instal·lacions existents.

4. Sens perjudici d'haver d'obtenir la llicència urbanística d'obres i construccions, quan hagin d'estar destinades a l'exercici d'activitats previstes en la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental i el Reglament de desplegament i en les ordenances municipals, han d'obtenir prèviament l'autorització, llicència o verificació que estableix la normativa ambiental.

5. Igualment estaran subjectes a llicència els actes indicats en els apartats anteriors quan estiguin promoguts per les administracions públiques o entitats de dret públic. En cas d'urgència o d'interès públic excepcional, s'aplicarà el que preveu l'article 182 de la Llei d'urbanisme.

6. Les llicències s'atorgaran de conformitat amb les prescripcions de les normes urbanístiques, prèvia formulació de sol·licitud subscrita per l'interessat acompanyada del corresponent projecte tècnic, sempre que les característiques de l'objecte de la llicència ho requereixin. El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local, el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i les ordenances municipals i, en el seu cas, la normativa ambiental.

7. En cap cas, la necessitat d'obtenir permisos, autoritzacions o concessions d'altres administracions eximeix l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent.

Article 30. Actes sotmesos a comunicació prèvia

1. Per la seva escassa dificultat o entitat tècnica, s'exclouen de la prèvia llicència municipal i se sotmeten al règim de comunicació, els actes següents:

- a) Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, envans, pilars i embigats.
- b) La reparació i el pintat de façanes i tanques.
- c) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats, sempre que sigui localitzada parcialment i no afecti el conjunt de l'edifici.
- d) La simple neteja de parcel·les.
- e) La plantació d'arbres en jardins i zones urbanes.

2. En les obres excloses de llicència municipal, l'interessat ha de presentar amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista per al seu inici la comunicació prèvia a l'Ajuntament, per escrit dirigit a l'Alcaldia, al qual acompanyarà una memòria explicativa i, en el seu cas, plànols o croquis descriptius de l'actuació a realitzar.

3. Si en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la comunicació l'Ajuntament no manifesta de manera motivada la disconformitat, l'actuació comunicada quedarà legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable. Els serveis tècnics municipals podran fer les comprovacions oportunes, abans i després de les obres.

4. Les obres sotmeses al règim de comunicació no estaran subjectes als tributs locals que graven les construccions, obres i instal·lacions.

Article 31. Classificació de les obres

1. Les obres es classifiquen en obres majors i menors, en funció que requereixin o no de projecte tècnic, la seva entitat tècnica, dificultat o transcendència urbanística.

2. Es consideren obres majors, sense que l'enumeració tingui caràcter exhaustiu, les següents:

- a) Les obres de construcció de tota classe d'edificis, construccions i instal·lacions, en qualsevol tipus de sòl, i la seva ampliació, reforma, rehabilitació o reparació quan alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents.
- b) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
- c) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
- d) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- e) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- f) Les que afectin immobles del patrimoni historicoartístic o es trobin sotmesos a especial protecció.
- g) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
- h) La distribució interior del edificis.
- i) La modificació de l'aspecte exterior dels edificis.
- j) La instal·lació de grues i torres.
- k) Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
- l) Els moviments de terres.

- m) La construcció de murs de contenció, pous i captacions d'aigua.
- n) Les parcel·lacions urbanístiques.
- o) La tala d'arbres que formin massa arbòria i que afecti a més de cinc-cents metres quadrats.
- p) En general, aquelles obres que requereixin direcció tècnica o les actuacions que siguin similars a les anteriors per la seva naturalesa, dificultat, transcendència urbanística o valor econòmic.

2. Es consideren obres menors o que no requereixen projecte tècnic, les obres no previstes en l'apartat anterior. No obstant això, pot ser exigida la direcció de tècnic competent o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

Article 32. Terminis i caducitat de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les.

Els terminis de començament i d'acabament es fan en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:

- a) Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a començar-les i dos anys per a acabar-les.
- b) Per a la resta d'obres: sis mesos per a començar-les i un any per a acabar-les.
- c) La llicència d'instal·lació de grues torre ha de tenir, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual operen.

2. Les llicències caduquen pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres i per la paralització durant les dues terceres parts del termini concedit per al seu acabament. Aquestes caducitats han de ser indicades en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computen des de la data de notificació de la llicència a l'interessat.

3. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho de declarar i ha d'acordar l'arxiu de les actuacions, d'ofici o a instància de tercers, i amb l'audiència prèvia del titular.

4. Produïda la caducitat, cal sol·licitar llicència per la part de l'obra no executada, i a la qual serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, així com també l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, sens perjudici de satisfer els tributs corresponents.

Article 33. Pròrroga de les llicències

1. Quan les obres descrites en l'apartat 1.a) de l'article anterior no es puguin començar o acabar en els terminis previstos, l'interessat ha de sol·licitar la corresponent pròrroga abans d'exhaurir-se el termini de què es tracti.

2. En aquests casos, la pròrroga s'entén concedida, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment en què es va atorgar la llicència, encara que s'hagués acordat la suspensió, potestativa o preceptiva, de llicències en el seu àmbit.

3. Si transcorren els terminis de pròrroga legal i les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'avertiment previ.

4. Cap pròrroga de les llicències no pot ser demanada ni obtinguda si no ha transcorregut, com a mínim, la meitat del termini de caducitat previst a la llicència.

5. En els casos en què no procedeixi la pròrroga legal serà d'aplicació la normativa urbanística en vigor.

Article 34. Obligacions durant el transcurs i al finalitzar les obres

1. Totes les obres han d'executar-se sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent. En cas que el director de l'obra o el director de l'execució presentin la renúncia, el fet s'ha de notificar a l'Ajuntament dins el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El propietari ha de suspendre les obres i designar un nou facultatiu, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació del tècnic, visada. S'han d'adoptar, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra. Si les obres afecten l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

2. Si havent obtingut llicència, durant l'execució de les obres es modifica l'estructura o l'aspecte exterior per raó d'higiene, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte si la sol·licitud va acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents del tècnic director de les obres, que es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir-hi. S'haurà d'acompanyar un aval bancari equivalent al tres per cent del pressupost inicial de les obres en garantia de les responsabilitats disciplinàries per al cas que la modificació no sigui legalitzable.

3. No es poden executar sense llicència prèvia les modificacions que tinguin per objecte l'augment del nombre d'habitatges, l'alteració de les normes sobre l'ús del sòl, l'altura, el volum i la situació de les edificacions i l'ocupació màxima permesa de les parcel·les.

4. Si durant el transcurs d'una obra és necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la llicència prèviament a la seva execució, que donarà lloc a la liquidació de tributs per aquest concepte en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se.

5. En totes les obres ha d'haver-hi un exemplar del projecte, de la llicència d'obres i de la documentació laboral i tributària de l'empresa constructora, a disposició dels tècnics i personal de l'Ajuntament.

6. Durant les obres de construcció, ampliació, reforma, rehabilitació, reparació i millora de tota classe, els facultatius i el personal de l'Ajuntament poden examinar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposi l'autoritat. En tot cas, poden citar al propietari o als tècnics facultatius de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de la qual s'estendrà l'oportuna acta.

7. Si de la inspecció resulta que durant l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o les obres no s'ajusten a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'Alcaldia, que ordenarà la suspensió de l'obres no previstes a l'apartat 2 del present article, i prendrà les mesures preventives que cregui convenientes, segons estableix la vigent legislació en la matèria.

8. Dins les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.

9. Acabades les obres, el propietari, dins dels següents quinze dies, ha de sol·licitar a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant el certificat de final d'obra estès pels directors facultatius de l'obra, així com els plànols definitius si s'han introduït modificacions o canvis respecte al projecte aprovat.

10. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals han de realitzar la corresponent visita d'inspecció, i si es comprova que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà per l'òrgan competent la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

SECCIÓ 2

DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

Article 35. Contingut bàsic de la sol·licitud de llicència

1. Tota sol·licitud de llicència ha de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada. Per a les persones jurídiques, raó social, número d'identificació fiscal i domicili, a més a més de la identificació, domicili i càrrec del peticionari.
- b) Si s'actua per representació, nom, cognoms, domicili, document d'identitat i qualitat amb què intervé el peticionari.
- c) Situació de la finca.
- d) Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
- e) Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
- f) Lloc, data i signatura.
- g) Autoritat a la qual va adreçada la petició, que serà l'Alcaldia.

2. L'Ajuntament pot establir que la sol·licitud sigui formulada en l'imprès oficial municipal.

Article 36. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres

A la sol·licitud s'ha d'acompanyar la documentació següent:

1. Projecte tècnic, per duplicat, adequat a l'obra, ús o instal·lació, i integrat almenys per:

- a) Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
- b) Plànols de situació o emplaçament, a escala adequada.
- c) Plànol o plànols que representin allò que es pretén realitzar, a escala adequada.

2. Quan la naturalesa de l'operació, obra, ús o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressarà en la memòria les raons del canvi documental i el contingut que es dona al projecte.

3. Si fos el cas, manifestació de si l'edifici, construcció o element està comprès en el catàleg de béns protegits o està afectat per un Pla especial de protecció o per normes de rang superior, i justificació de complir les prescripcions d'aplicació.

4. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin, des de diferents perspectives, l'estat actual de l'edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

5. Nomenament dels tècnics que assumeixen la direcció de l'obra.

6. Designació de l'empresa constructora, acompanyant el document que reconegui la seva contractació per a l'obra i justificació de contribuir per l'impost sobre activitats econòmiques. Si l'obra es fes per autoconstrucció, el constructor haurà de ser el titular de les obres o persona de la seva unitat familiar, i haurà de signar el compromís de no contractar empreses o persones alienes, sota l'avertiment de les responsabilitats.
7. L'estudi de seguretat i salut, o l'estudi bàsic, segons els casos.
8. En el sòl urbà, el compromís de construcció o reparació de la vorera del tipus aprovat per l'Ajuntament, en tota la longitud del solar.
9. El dipòsit de la fiança que garanteixi la reposició dels serveis i elements urbans que puguin ser afectats per les obres.
10. L'avaluació del volum i característiques dels residus que s'originaran, ja siguin de l'operació d'enderrocament de construccions existents, ja siguin en les operacions d'excavació i de construcció; les operacions de destriament o recollida selectiva projectades; la instal·lació o instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran, en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
11. El finançament, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, dels costos previstos de gestió dels residus.
12. Quan procedeixi, l'escriptura del Registre de la Propietat de la finca.
13. El programa de control de qualitat, l'estadística d'edificació i quanta documentació estableixen les lleis i els reglaments, aplicables a les edificacions.

Article 37. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

1. Està subjecta a llicència de parcel·lació tota segregació o divisió d'una finca en altres d'independents. No es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística sense que prèviament hagi estat aprovat el Pla d'ordenació o, si s'escau, el Pla de millora urbana, en sòl urbà; o sense el Pla parcial urbanístic, en sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques.
2. A la sol·licitud s'ha d'acompanyar la documentació següent:
 - a) Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableix les condicions de parcel·lació, amb la justificació jurídica i tècnica de l'operació; la descripció de la finca a parcel·lar i les parcel·les proposades, amb expressió de superfície i localització, indicació de parcel·les indivisibles i la qualificació urbanística dels lots.
 - b) Certificació de domini del Registre de la Propietat o nota simple, amb una antiguitat no superior a tres mesos des de l'expedició. Si la finca no està immatriculada, s'ha d'acreditar aquesta circumstància mitjançant certificació negativa del Registre de la propietat i presentar certificació cadastral, descriptiva i gràfica.
 - c) Plànol de situació o emplaçament, a escala no inferior a 1: 2.000.
 - d) Plànol de la finca objecte de parcel·lació, a escala adequada.
 - e) Plànol de parcel·lació resultant, a escala adequada.

- f) Quan l'entitat de l'actuació ho requereixi, plànol topogràfic d'informació en el qual se situïn les parts de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants dels plans d'ordenació.
- g) Si és el cas, s'han d'indicar els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals.

Article 38. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc

A la sol·licitud s'ha d'acompanyar la documentació següent:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1: 500.
- b) Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.
- c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.
- d) Direcció d'obra per tècnic competent
- e) Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el catàleg de béns protegits.
- f) Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.
- g) El finançament, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, dels costos previstos de gestió dels residus.

Article 39. Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre

1. Per a la instal·lació de la grua torre, abans del seu muntatge i en relació al lloc d'emplaçament previst, s'ha de presentar el certificat d'una entitat d'inspecció i control (EIC) que acredita les condicions reglamentàries de la grua torre.
2. La sol·licitud d'instal·lació ha d'acompanyar, a més a més del que s'indica a l'apartat 1, la documentació següent:
 - a) Projecte d'instal·lació, d'acord amb les normes tècniques, amb el plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.
 - b) Estudi bàsic de seguretat i salut.
 - c) Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es previnguin.
 - d) Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.
 - e) Document expedit per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua, visat pel col·legi professional corresponent.

f) Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima de sis-cents un mil dotze euros, o la que s'estableixi reglamentàriament, pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.

g) L'altra documentació que pugui establir la normativa sobre els aparells d'elevació.

h) Indicació de la llicència d'obres a tràmit o concedida.

i) Liquidació de la taxa per ocupació de domini públic, si és el cas.

3. Una vegada instal·lada la grua, perquè pugui entrar en funcionament, s'ha de presentar el document GR-1 que acredita, una vegada verificada la inspecció del muntatge per l'entitat d'inspecció i control (EIC), els requisits reglamentaris per a la posada en servei.

4. No s'exigirà projecte nou en el cas que una mateixa grua es desplaci dins la mateixa obra, sempre i quan no es modifiquin les condicions de muntatge o instal·lació ni les característiques del terreny, però serà necessària la presentació dels documents previstos per a la posada en servei.

5. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

Article 40. Documentació de la sol·licitud de llicència en edificacions de caràcter històric, artístic, arqueològic, tradicional i paisatgístic

1. A la sol·licitud s'ha d'acompanyar, a més a més del que es preveu a les llicències d'obres, la documentació següent:

a) Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.

b) Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

c) Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

d) Plànols on es detallin adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.

e) Justificació expressa que les obres de nova planta que comporten la substitució d'edificacions existents no sobrepassen el volum total de l'edificació que se suprimeix.

f) Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria.

2. La falta de realització de les obres d'adaptació requerides pels plans, normes o projectes de caràcter històric o artístic, podrà ser causa d'expropiació total o parcial de l'edifici o solament la façana o element protegit.

Article 41. Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització

A la sol·licitud s'acompanyarà la documentació següent:

a) Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.

b) Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi ha hagut.

- c) Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres.
- d) Presentació de la documentació tècnica relativa al manteniment i la conservació de l'habitatge, segons la Llei de l'habitatge.
- e) L'altra documentació o requisits que exigeixin les disposicions generals.

Article 42. Documentació de la llicència d'activitats

1. La documentació de la llicència d'activitats s'ajustarà al que preveu la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental i el seu reglament, als articles 77 i 78 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i a l'ordenança municipal en aquesta matèria.

2. Els projectes d'obres industrials o de magatzems per a activitats encara no determinades en el moment de la construcció han de complir el que estableix l'article 78 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. Així mateix, aquests projectes han de contenir la informació i els requisits constructius en matèria de normes d'edificació, complir els condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis i les normes de seguretat contra incendis en els establiments industrials adequats a la zona on s'ubiquen.

SECCIÓ 3 PROCEDIMENT

Article 43. Procediment, forma i notificació de les llicències

1. El procediment per a atorgar les llicències d'edificació s'ajusta al que preveu la legislació de règim local.
2. El document en què es formalitzi la llicència i les possibles transmissions i pròrrogues l'ha de lliurar el secretari de la corporació.
3. Els actes d'atorgament de llicències es notifiquen al titular i les persones que compareguin en el procediment.
4. El contingut mínim de la llicència és el següent:
 - a) Número de l'expedient.
 - b) Nom i domicili del peticionari de la llicència.
 - c) Situació de la finca i identificació cadastral.
 - d) Descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència.
 - e) Terminis de caducitat.
 - f) Prescripcions generals i condicionaments particulars, si n'hi hagués.
 - g) Liquidació tributària i terminis i forma d'ingrés.
 - h) Òrgan que ho resol i data de l'acord.
 - i) Indicació de recursos, òrgan i termini d'interposició.
 - j) Els altres requisits que s'estableixin o que siguin d'obligat compliment.

Article 44. Abast de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de llicència.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències.
3. La inobservança de les clàusules en l'execució de les obres no es podrà justificar en la insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, el constructor o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Ajuntament en sol·licitud d'informació addicional, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de quinze dies.

Article 45. Llicència d'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització

1. En sòl urbà, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització en parcel·les que no tinguin encara la condició de solar. Han de concorre els següents requisits:
 - a) El projecte de reparcel·lació, si s'escau, ha d'estar inscrit en el Registre de la propietat. Es cas que no sigui necessari, han d'estar inscrits a favor de l'Ajuntament la totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 58.3.b) de la Llei d'urbanisme, llevat que l'Ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles. S'ha de donar audiència prèvia al contractista o, si és el cas, a l'administració urbanística actuant si no fos l'Ajuntament.

c) Que l'interessat es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars. Aquest compromís ha de fer-se constar en les transmissions de la propietat o en qualsevol cessió d'ús de l'edificació, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.

d) Si les obres d'urbanització no estan garantides per l'afectació real de les parcel·les resultants de la reparcel·lació, l'interessat ha de prestar fiança amb un mínim del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que li corresponen, sens perjudici d'una superior fiança que li pugui ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

2. En sòl urbà consolidat, al qual manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solar i les obres no s'haguessin adjudicat a un contractista, el promotor de la llicència d'edificació pot assumir l'obligació d'executar-les simultàniament amb l'edificació si compleix els paràgrafs c) i d) de l'apartat 1 d'aquest article.

3. La simultaneïtat pot ser també autoritzada quan es tracta de promocions urbanístiques, referides a qualsevol ús, en les quals la urbanització i l'edificació del polígon d'actuació s'emprenen de manera unitària sota una mateixa direcció empresarial. En aquest cas, s'han de complir els requisits dels paràgrafs a), c) i d) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a què s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la propietat.

5. L'atorgament de la llicència de primera utilització requereix el compliment del compromisos assumits conforme aquest article i l'article 41 de la Llei d'urbanisme i Reglament de desplegament. El seu incompliment comporta la pèrdua de la fiança i l'adopció de mesures per impedir l'ús de l'edificació fins al seu compliment, sens perjudici de l'execució subsidiària i la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Article 46. Condicions de l'atorgament

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes normes i els reglaments d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

Article 47. Situacions jurídiques particulars i responsabilitat

1. Les llicències s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercer, i no serà necessari acreditar la titularitat davant l'Ajuntament per sol·licitar-les, tret que l'atorgament pugui afectar la protecció i la garantia dels béns de titularitat pública.

2. No pot ser invocat l'atorgament d'una llicència per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què hagin pogut incórrer els beneficiaris en l'exercici de la seves activitats.

Article 48. Terminis de concessió de llicències

1. Les llicències previstes en aquestes normes urbanístiques per a les quals s'exigeix projecte tècnic, s'han d'atorgar o denegar de manera motivada en el termini de dos mesos, a comptar de l'endemà de la sol·licitud. Per a la resta d'obres, el termini serà d'un mes.

2. Aquests terminis queden suspesos durant el termini d'esmena de les deficiències, que serà de deu dies hàbils a comptar del següent de la notificació del requeriment.

3. Transcorreguts aquests terminis sense haver-se notificat la resolució expressa, es considera estimada la sol·licitud.

4. No obstant això, s'entén desestimada la llicència en els casos en què la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes preceptius i vinculants d'altres administracions que siguin determinants de l'atorgament de la llicència.

5. Els efectes del silenci administratiu, positiu i negatiu, són els que es regulen a la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 49. Tramitació de la llicència d'activitats

1. El tràmit de la llicència d'activitats s'ajusta al que preveuen la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental i el seu reglament i els articles 77 i 78 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

2. No es podrà atorgar la llicència d'obres sense la concessió prèvia o simultània de la referent a l'activitat, a excepció de les obres per a activitats no determinades, en què el projecte ha de preveure allò que estableix l'article 78 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i els altres requisits previstos en el títol V per a aquestes situacions.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 50. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl es concreta en la definició de:

- a) La classificació del sòl, per la qual es determina el règim jurídic de la propietat del sòl.
- b) La qualificació del sòl, per la qual s'assignen els usos, les intensitats i les tipologies edificatòries permeses en cada zona.
- c) Els sistemes, que configuren l'estructura general i orgànica del territori

Article 51. Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable segons l'article 24 de la Llei d'urbanisme i l'article 7 de la Llei sobre règim del sòl i valoracions.
2. Els plànols d'ordenació delimiten la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.
3. Constitueixen el sòl urbà els terrenys amb les característiques determinades a l'article 25 de la Llei d'urbanisme. El sòl urbà pot ser consolidat i no consolidat.
4. Constitueixen el sòl urbanitzable, conforme l'article 33 de la Llei d'urbanisme, els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. El sòl urbanitzable pot ser delimitat i no delimitat.
5. El sòl urbanitzable es transforma en sòl urbà una vegada assoleix el grau d'urbanització que el planejament urbanístic determina.
6. Constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys amb les característiques determinades a l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

Article 52. Qualificació del sòl

1. El Pla d'ordenació estableix diferents qualificacions urbanístiques, segons l'assignació d'usos, intensitats i tipologies edificatòries permessos en cada zona. La delimitació de la qualificació es fa en els plànols d'ordenació del sòl urbà.
2. Les zones previstes en el Pla d'ordenació estan regulades en el títol VI.

Article 53. Sistemes urbanístics

1. Per tal de configurar l'estructura general i orgànica del territori, el Pla d'ordenació determina els sòls destinats a objectius de caràcter col·lectiu i interès general, que són denominats sistemes. Segons el seu àmbit i funció, els sistemes poden ser generals o locals.
2. Els sistemes generals i locals s'obtenen, segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb els instruments previstos per la legislació urbanística.

TÍTOL III REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 54. Dotacions per a sistemes

1. Les dotacions de sòls per a sistemes, que configuren l'estructura general i orgànica del territori a través de les determinacions i previsions del Pla d'ordenació i, en el seu cas, dels plans derivats que el desenvolupin, es regulen en els capítols següents. Els sistemes previstos són:

- a) Sistema viari o de comunicacions (clau 1)
- b) Sistema de serveis tècnics (clau 2)
- c) Sistema d'espais lliures (clau 3)
- d) Sistema d'equipaments (clau 4)
- e) Sistema ferroviari (clau 5)
- f) Sistema hídic (clau 6)

2. L'execució dels sistemes es realitza conforme estableixen la legislació urbanística i aquestes normes urbanístiques. En els casos en què procedeixi l'adquisició per expropiació, l'aprovació dels plans d'ordenació implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys.

Article 55. Sistemes generals

Els sistemes generals estan al servei de la totalitat de l'àmbit territorial o, almenys, de varis sectors. La seva alteració exigeix la modificació del Pla d'ordenació.

Article 56. Sistemes locals

1. Els sistemes locals són les dotacions públiques de caràcter sectorial que complementen, a nivell de sector o polígon d'actuació, l'estructura integrada pels sistemes generals.

2. En sòl urbà, els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals en cas que no ho faci el Pla d'ordenació.

3. En sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics desenvolupen i assignen les previsions de l'estructura del territori a través de les dotacions locals següents:

- a) Vials i accessos.
- b) Estacionaments.
- c) Parcs i jardins públics.
- d) Equipaments i dotacions comunitàries.

4. La reserva de terrenys destinats a sistemes locals està regulada per aquestes normes urbanístiques, pels plànols d'ordenació del Pla d'ordenació i pels estàndards establerts en la legislació urbanística. Qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes locals comportarà la reducció proporcional dels coeficients d'edificabilitat, mitjançant la modificació o revisió del Pla d'ordenació.

Article 57. Gestió del sòl per a sistemes

1. En sòl urbà no consolidat, els propietaris han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes locals.
2. En sòl urbà no consolidat, no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, els propietaris han de cedir gratuïtament únicament els terrenys destinats a carrers o a qualsevol tipus de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè el sòl adquireixi la condició de solar.
3. En sòl urbanitzable delimitat, els propietaris han de cedir gratuïtament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes locals i també els sistemes generals que el Pla d'ordenació inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
4. En sòl urbanitzable, els propietaris han de costejar i executar la urbanització i, en el seu cas, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, si convé, les obres necessàries per a l'ampliació o el reforçament dels sistemes a què obliguin les necessitats de l'actuació.
5. L'obtenció dels sistemes, generals o locals, s'obté a través dels projectes de reparcel·lació, per ocupació directa o per cessió anticipada.
6. En actuacions aïllades, els sistemes generals i locals s'obtenen per expropiació. En aquest cas, es poden imposar contribucions especials sobre les finques que hagin obtingut un especial benefici o un augment de valor.

Article 58. Afectació i titularitat dels sistemes i equipaments

1. L'afectació i vinculació dels sistemes generals i dotacions locals es produeix per l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació urbana.
2. L'adquisició en favor de l'administració actuant i la destinació a l'ús o servei públic concret té lloc a través de qualsevol dels documents amb eficàcia translativa, expropiació o ocupació directa, que estableix la normativa urbanística.
3. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió administrativa del domini públic respecte d'aquells sistemes i dotacions en què aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o amb els objectius del Pla d'ordenació. La utilització dels béns de servei públic es regeix pel Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i pel Reglament del patrimoni dels ens locals.
4. Els equipaments de pública concurrència de titularitat privada es regeixen pel que s'estableix en el capítol de sistema d'equipaments d'aquestes normes urbanístiques.

CAPÍTOL II SISTEMA VIARI (CLAU 1)

Article 59. Definició

1. El sistema viari comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies. Comprèn també les àrees de protecció i les d'aparcament de vehicles. L'ús global és fonamentalment el de comunicacions. És compatible l'ús d'estacions de servei a la xarxa viària territorial, d'acord amb la legislació sectorial.

2. Als efectes del Pla d'ordenació, la xarxa viària es classifica en:

a) La xarxa viària territorial, formada per les autopistes i la xarxa arterial de carreteres.

b) La xarxa viària local, formada per les xarxes principal urbana, secundària urbana i els camins rurals.

3. El traçat i el règim de la xarxa viària territorial serà el que correspongui segons la legislació de carreteres i la respectiva competència segons sigui la titularitat de les administracions de l'Estat, Generalitat o Diputació.

4. La xarxa viària local, en les seves diferents modalitats, té per objectiu relacionar i comunicar amb les xarxes viàries territorials, la connexió de les diferents àrees urbanes, l'estructuració dels nuclis urbans, l'accés a les edificacions i la comunicació amb el territori no urbanitzat. És definida pel Pla d'ordenació i pels plans parcials urbanístics, de millora urbana o especials que s'aprovin en el seu desenvolupament.

Article 60. Tipus de vies

1. El Pla d'ordenació contempla el traçat de l'autopista i carreteres i de la xarxa viària local.

2. El sistema viari, als efectes d'aquest Pla d'ordenació, es classifica en:

a) Autopista i xarxa arterial de carreteres: Són les vies que relacionen i comuniquen el municipi amb la resta del territori.

b) Xarxa principal urbana: Són les vies principals que tenen com a funció essencial la comunicació de les diferents àrees urbanes del municipi i els carrers principals que actuen de vies d'accés i que conformen l'estructura general dels nuclis urbans.

c) Xarxa secundària urbana: Són la resta de carrers que complementen la xarxa principal urbana, a partir dels quals es realitza l'accés a les edificacions.

d) Xarxa de camins rurals: Són les vies que tenen com a funció essencial la comunicació amb el sòl rústic i que vertebreren el territori no urbanitzat. Són subgrups del camins rurals:

1) Els camins públics rurals, que donen accés als terrenys rústics, utilitzats bàsicament pels pagesos i per a la circulació dels vehicles agrícoles.

2) Els camins morralers, per al pas de bèsties de càrrega.

3) Les vies pecuàries, per al pas de ramats.

4) Els camins particulars a finques i els passos de servei dels regants, els quals no pertanyen al domini públic i, per tant, resten sotmesos al règim civil de constitució, protecció i defensa.

Article 61. Règim de les vies de la xarxa bàsica territorial

1. En la projecció, construcció, finançament, ús i explotació de la xarxa bàsica territorial és d'aplicació la legislació de carreteres i la competència que correspongui segons sigui la titularitat de l'Estat, la Generalitat o la Diputació.

2. Els projectes de carreteres i les obres de construcció i explotació d'aquestes constitueixen obres públiques d'interès general, i no estan sotmeses a llicència municipal ni als altres actes de control preventiu que estableix la legislació de règim local, si bé haurà de comunicar l'execució abans del seu inici.

3. La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre aquesta línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents. Les edificacions existents entre la línia d'edificació i la carretera són considerades fora d'ordenació, i solament hi seran permeses les obres de reparació que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

4. La línia d'edificació en el sòl urbanitzable i no urbanitzable se situa, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a 50 metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixin amb l'objecte de suprimir les travesseres de la població. Respecte de la resta de carreteres, la línia d'edificació s'ha de situar a 25 metres. En qualsevol cas, haurà de respectar-se la Llei de carreteres vigent en cada moment.

5. La línia d'edificació en el sòl urbà sense ordenació definida es regularà com a l'apartat anterior. A la resta del sòl urbà, la línia d'edificació vindrà definida per les normes d'edificació corresponents a la zona o al sistema en que se situï.

6. Correspon a l'Ajuntament l'atorgament de les autoritzacions d'usos i obres en les zones de servitud i afectació en els trams urbans i les travesseres. La línia d'edificació es fixarà pel Pla d'ordenació, previ informe favorable de la Direcció General de Carreteres o ens titular de la carretera.

7. Es prohibeix la publicitat, excepte en trams urbans, en una franja de 100 metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.

8. No es consideren publicitat els rètols informatius o indicatius d'establiments mercantils o industrials sempre que se situïn en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat. Aquests rètols han d'obtenir l'autorització prèvia de l'òrgan titular de la carretera.

Article 62. Règim de les vies de la xarxa local

1. Les vies no incloses en la xarxa bàsica territorial corresponen a la competència municipal i es regulen de la manera següent:

a) En sòl urbà, les alineacions dels carrers són les determinades pel Pla d'ordenació, conforme els corresponents plànols d'ordenació.

b) En sòl urbanitzable, les alineacions són definides pels plans parcials urbanístics de desenvolupament, segons les previsions del Pla d'ordenació.

c) En sòl no urbanitzable, les edificacions han de separar-se conforme es regula en el règim de construccions admeses en sòl no urbanitzable, a comptat de les previsions de nou dimensionat dels camins. Les tanques s'han de situar a una distància mínima de 5 metres de l'eix de les vies o camins públics del seu entorn.

d) En sòl urbanitzable en el qual puguin autoritzar-se edificacions sense el desenvolupament del corresponent planejament, regirà la regulació del sòl no urbanitzable a aquests efectes.

e) En els passos de servei de regants a les sèquies, les edificacions hauran de separar-se, com a mínim, 3 metres de l'exterior de la sèquia o canal, i les tanques a un metre.

2. L'Ajuntament redactarà un inventari d'aquestes vies, en el qual constarà el nom, origen i final, tipus de ferm, longitud, amplada i altres característiques necessàries.

Article 63. Precisió de la determinació de vies

Les línies que delimiten la xarxa viària principal urbana en els plànols normatius del Pla d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl. Dins d'aquestes indicacions, i sense disminuir-ne la superfície, el plans derivats concreten el seu traçat, assenyalen les alineacions i rasants i precisen l'ordenació de cada una de les vies en tot allò que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passatges per a vianants, elements d'arbrat, superfícies de jardineria amb finalitats de separació, protecció, ornamentació i elements anàlegs.

Article 64. Publicitat

La col·locació de rètols o altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està sotmesa a llicència municipal prèvia, havent-se de considerar les prohibicions de publicitat en la zona d'influència d'autopistes i carreteres, conforme la legislació de carreteres i el que estableix l'article 61.7 d'aquestes normes.

CAPÍTOL III SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU 2)

Article 65. Definició

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys afectats per a la localització de tota classe de serveis tècnics per a dotar al territori de la infraestructura necessària per a generar la seva activitat, al servei de la comunitat local. Correspon a un subsistema que forma part del sistema d'equipaments previst a l'article 34.4 de la Llei d'urbanisme.
2. Es consideren com a serveis tècnics l'abastament d'aigua, l'evacuació i depuració d'aigües residuals, els abocadors de residus i plantes de transformació o eliminació, el subministrament d'electricitat i telefonia, les conduccions de combustibles soterrades, com els gasoductes i etilenoductes i les instal·lacions similars. En aquest sistema estan incloses les instal·lacions complementàries del servei.
3. El Pla d'ordenació contempla l'actual sistema de serveis i delimita reserves per a la futura instal·lació. Per a l'execució d'aquestes reserves, caldrà redactar un Pla especial. En defecte de reserves suficients, s'haurà de seguir per a la seva implantació el procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme.
4. En sòl urbà i en els terrenys que en execució del planejament es vagin urbanitzant, les línies elèctriques i telefòniques han de ser soterrades.
5. En el sòl qualificat de serveis tècnics situat en l'encreuament del camí de l'Albornar amb l'autopista AP-7, es preveu la reserva de sòl per a la implantació de les instal·lacions necessàries corresponents a les xarxes de telecomunicacions, conforme la seva regulació específica.

Article 66. Condicions d'ús

En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti. Pel que fa a l'ús d'habitatge, s'admetrà excepcionalment i únicament l'ús d'habitatge vinculat directament al servei de la instal·lació.

Article 67. Condicions de construcció

1. La construcció en terrenys destinats a serveis tècnics s'ajustarà a la necessitat funcional de les diferents instal·lacions, respectant el paisatge i les condicions mediambientals i havent-se d'integrar en el sector on s'emplacin. Si les característiques ho fan necessari, s'haurà de redactar un estudi d'impacte ambiental.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat, d'acord amb les característiques paisatgístiques de la comarca.
3. La qualificació com a sistema de serveis tècnics no serà causa per alterar la classificació dels terrenys de l'entorn en què estan ubicats.

CAPÍTOL IV SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU 3)

Article 68. Definició

1. El sistema d'espais lliures comprèn els terrenys de titularitat pública destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'expansió a l'aire lliure i de manteniment d'usos rurals.
2. Entre els espais lliures, es distingeixen els següents:
 - a) Espais lliures generals (subclau 3a) que constitueixen part de l'estructura general i orgànica del territori.
 - b) Espais lliures locals (subclau 3b) que estan al servei directe d'una àrea o sector del sòl urbà.
 - c) Espais lliures rurals (subclau 3c), que estan al servei del manteniment i foment dels espais lliures adscrits a l'aprofitament de naturalesa agrícol a.

Article 69. Localització i determinacions

1. El Pla d'ordenació estableix la localització dels espais lliures en el sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics de desenvolupament han de fixar les reserves de sòl destinat a zones verdes i espais lliures públics amb el mínim que determina l'article 65 de la Llei d'urbanisme. L'espai lliure que sobrepassi les reserves mínimes pot destinar-se a espai lliure rural, en funció de la seva idoneïtat.

Article 70. Usos admesos

1. En terrenys qualificats de sistema d'espais lliures generals o locals només es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les normes que dicti l'Ajuntament.
2. S'admetrà tenir llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés des d'aquests als edificis.
3. En terrenys qualificats de sistema d'espais lliures rurals s'admeten els usos previstos a l'article 72 d'aquestes normes. Un màxim del 5% de la seva superfície pot destinar-se a la construcció d'algun equipament públic.

Article 71. Condicions específiques dels parcs i jardins públics

1. Les condicions que han de respectar els parcs i jardins públics són els següents:
 - a) Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície del parc o jardí.
 - b) L'alçada màxima de les instal·lacions i edificacions és de 10 metres. S'admet un cos singular de fins a 15 metres, sempre que es garanteixi l'assolellament de les àrees enjardinades i de repòs.

2. Les condicions que han de respectar els parcs esportius són les següents:

- a) El pendent dels terrenys ha de ser inferior al 10%.
- b) L'índex d'edificabilitat és de 0,2 m² sostre/m² sòl.
- c) L'ocupació màxima de l'edificació és del 20%.

Article 72. Condicions específiques dels espais lliures rurals

Els espais lliures adscrits al manteniment i foment agrícola es regulen urbanísticament de la manera següent:

- 1. Els espais lliures rurals formen part del sistema general dels espais lliures.
- 2. La titularitat dels terrenys i el vol correspon a l'Ajuntament i l'adjudicació es fa per concessió administrativa, conforme la legislació de règim local, d'acord amb el plec de clàusules que s'aprovi i que establirà el règim d'accés, funcionament, extinció i causes de pèrdua del dret d'explotació.
- 3. Les mides de les parcel·les o lots de terreny són determinats per l'Ajuntament.
- 4. S'han de respectar les masses forestals consolidades, les barraques i marges de pedra seca i els altres elements de pedra seca o construcció tradicional.
- 5. Es poden mantenir les construccions i instal·lacions d'interès agrícola, les que siguin compatibles amb el medi rural o les que, a través de la seva transformació, s'hi puguin adaptar. En qualsevol cas, es valorarà l'impacte i la incidència sobre l'entorn dels sectors de sòl urbanitzable.
- 6. Queda prohibit:
 - a) En general, queden prohibides les noves construccions, llevat que en casos excepcionals ho exigeixi l'aprofitament dels recursos de la parcel·la.
 - b) El tancament de les parcel·les o lots.
 - c) Utilitzar la parcel·la com a dipòsit de materials o runes.
 - d) Utilitzar la parcel·la en contra dels bons usos agraris.
 - e) Les altres prohibicions que es determinin per l'Ajuntament.

CAPÍTOL V SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU 4)

Article 73. Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe de la comunitat.
2. Els equipaments es distingeixen entre:
 - a) Equipaments en general (subclau 4a).
 - b) Equipaments destinats a usos de culte o religiosos (subclau 4b).
 - c) Equipament que comprèn el perímetre edificat del conjunt de l'Albornar, format per la masia i els edificis auxiliars de caire agropecuari propis del seu ús (subclau 4c).
 - d) Equipaments susceptibles de ser destinats a habitatge (subclau 4d).

Article 74. Naturalesa jurídica

1. Són béns de domini públic els immobles propietat de l'Ajuntament on té la seu la corporació i aquells en què s'ubiquen els seus òrgans i serveis. Són béns afectes al servei públic els que s'adeqüin essencialment o exclusivament a la prestació d'un servei de competència local, conforme el Reglament del patrimoni dels ens locals.
2. El sòl previst per a nous equipaments, excepte els adscrits per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà de titularitat pública, segons l'execució del Pla d'ordenació i dels instruments que el desenvolupin, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.
3. Són expropiables els terrenys i edificis destinats pels plans d'ordenació urbana a l'establiment de serveis públics o a la construcció mercats, centres culturals, docents, assistencials i sanitaris, temples, zones esportives i altres anàlegs amb fins no lucratius, que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística.
4. Sens perjudici dels equipaments previstos en el Pla d'ordenació, la iniciativa particular pot instal·lar en les zones d'edificació privada aquells equipaments que siguin del seu interès, sempre que compleixin la normativa corresponent a cada zona.
5. Els equipaments de pública concurrència que siguin de titularitat privada i que no hagin de ser objecte de cessió gratuïta o expropiació segons el Pla d'ordenació, continuen amb aquest règim de propietat. No obstant això, poden ser expropiats si restessin sense funcionament durant més de cinc anys i ho permetés la naturalesa del bé.

Article 75. Usos admesos

1. Els terrenys per a equipaments i dotacions públiques, segons la seva funció, es classifiquen en:
 - a) Ensenyament: Centres docents per a tot tipus d'ensenyament i llurs instal·lacions complementàries de tipus esportiu i cultural i similars.

- b) Sanitarioassistencial: Centres destinats a dispensaris mèdics, ambulatoris, clíniques, hospitals, guarderies infantils, residències de gent gran i similars.
- c) Administratiu: Centres per als serveis de l'administració pública, oficines d'informació, policia local, parcs de bombers i similars.
- d) Sociocultural: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, cases de cultura, sales de reunions i d'exposicions d'interès públic i comunitari i similars.
- e) Recreatiu: Teatre, cinema i activitats col·lectives d'oci, lleure i esbarjo.
- f) Esportiu: Instal·lacions esportives, educació física i esports en general.
- g) Proveïment: Mercats a la menuda i escorxadors.
- h) Cementiri: Cementiris i serveis complementaris.
- i) Religios: Temples dedicats al culte i santuaris.
- j) Industrial: Centres de servei públic adscrits a zones industrials i d'atenció als seus treballadors.

2. En els terrenys identificats de subclau 4b només es permet l'ús religios.

3. En el conjunt edificat de l'Albornar identificat de subclau 4c s'hi admeten els usos propis de l'edificació rural, admetent-se els equipaments d'interès públic i social corresponents a:

- a) L'ús sociocultural.
- b) L'allotjament de tot tipus i l'hostaleria.

Es poden efectuar exclusivament obres de consolidació, restauració i millora de l'edificació existent per a la seva conservació i adequació a alguns dels usos admesos.

4. Els terrenys identificats amb la clau 4d són susceptibles a ser destinats a habitatges de lloguer, de propietat pública, aollits a algun règim de protecció, per tal de ser ocupats per persones pertanyents a algun grup social amb dificultats de tenir accés a l'habitatge. També poden ser destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Article 76. Destinació dels equipaments

1. En sòl urbà, el Pla d'ordenació indica de manera detallada la localització dels equipaments.
2. En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements bàsics.
3. Si un equipament o dotació de titularitat pública esdevingués en desús o fos innecessari, es destinarà a una altra finalitat al servei de la comunitat, previ acord de l'Ajuntament i anotació de l'alteració de l'ús en l'inventari de béns municipal, conforme el Reglament del patrimoni dels ens locals.
4. Pot variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un pla especial urbanístic o el pla de desenvolupament que correspongui, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.

Article 77. Determinació dels nous equipaments

1. L'edificació a les àrees d'equipaments s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals i a l'organització general del teixit urbà on se situen.

2. En sòl urbanitzable, serà el Pla parcial urbanístic i, en el seu defecte, el Pla especial, el que ordeni l'edificació i assigni els usos dels equipaments en el corresponent sector. Les seves determinacions han de ser coherents amb les previsions de sòl reservat per a equipaments en el Pla d'ordenació.

3. En sòl urbà, els nous equipaments es regeixen pel tipus d'ordenació de la zona on s'han d'implantar o, en defecte, de la seva zona contigua. Si l'equipament no s'adaptés a les característiques de l'ordenació on ha d'emplaçar-se, haurà de redactar-se prèviament un Pla especial.

4. La implantació de nous equipaments comunitaris comportarà, si més no, la redacció d'un estudi sobre la incidència en les infraestructures municipals i, si escau, sobre l'impacte social, que compregui, almenys, la següent informació:

a) La incidència en les dotacions de les infraestructures municipals.

b) La repercussió dels usuaris dels equipaments en la utilització dels nous equipaments al municipi.

c) L'afectació de la implantació dels nous equipaments en els hàbits de la comunitat local.

d) Les mesures tècniques i econòmiques necessàries i suficients per conformar el nou equipament al municipi.

5. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes, discoteques, salons recreatius i similars hauran d'estar a una distància mínima de 50 metres dels centres d'ensenyament, sanitaris i religiosos.

CAPÍTOL VI

SISTEMA FERROVIARI (CLAU 5)

Article 78. Definició

El sistema ferroviari comprèn els terrenys i infraestructures destinats a la línia de tren d'alta velocitat, de titularitat pública estatal. Correspon a un subsistema que forma part del sistema de comunicacions previst a l'article 34.4 de la Llei d'urbanisme.

Article 79. Localització

Les distàncies de l'edificació del sistema ferroviari en sòl urbà i en sòl urbanitzable costen en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació, d'acord amb la legislació específica.

CAPÍTOL VII SISTEMA HÍDRIC (CLAU 6)

Article 80. Definició

1. Es delimiten com a sistema hídric les rieres, els torrents i les lleres públiques, que es regulen per la normativa de la Llei d'Aigües i el Reglament del domini públic hidràulic.
2. També formen part del sistema les franges laterals de protecció que tenen per objectiu preservar les servituds públiques i l'accés públic als cursos hídrics.

Article 81. Condicions d'ús

1. En les franges de protecció del sistema hídric són admesos els camins públics i les infraestructures autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
2. Qualsevol obra o canvi d'ús que se situï a la zona de policia de 100 metres d'ample a banda i banda dels marges del sistema hídric haurà d'obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.

TÍTOL IV REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1 TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 82. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

1. Edificació segons alineació de vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa.
2. Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza:
 - a) Per estar envoltada d'espai lliure d'ús privat.
 - b) Per formar una unitat de projecte.
 - c) Perquè el volum màxim d'edificació es determina bàsicament mitjançant un índex d'edificabilitat i unes relacions geomètriques amb la forma de la seva parcel·la.
3. Edificació segons volum. Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.

Article 83. Caràcter dels màxims volums

1. Les condicions d'edificació que s'estableixen per a cada tipus d'ordenació determinen, si es compleixen totes elles alhora, l'envoltant màxima del volum d'edificació permès.
2. Els envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ser ultrapassats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als límits esmentats.

SECCIÓ 2

NORMES COMUNES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 84. Parcel·la urbana

1. Parcel·la urbana és tota porció de sòl urbà, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació en unitats constructives.

2. Les parcel·les mínimes definides per a cada zona seran indivisibles, així com també ho seran aquelles en què concorrin les circumstàncies de l'article 188 de la Llei d'urbanisme. La qualitat d'indivisible es farà constar en la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 85. Solar

Solar és la parcel·la urbana que, per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes pel Pla d'ordenació i l'article 29 de la Llei d'urbanisme, és apta per ser edificada immediatament.

Article 86. Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada en què es pot desenvolupar l'edificació. La manera de determinar-la s'especifica a les corresponents regulacions de l'edificació.

2. Per sobre de l'ARM només es permetrà:

a) La coberta de l'edifici, amb una inclinació no superior al 30% i amb començament a la línia horitzontal situada al pla de façana, i d'altura igual a la de l'ARM. La coberta no pot superar en cap cas els tres metres per damunt de l'alçada reguladora.

b) Les baranes anterior i posterior dels patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar els 1,10 metres.

c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que existeixin terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,40 metres.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Els acabaments ornamentals de la façana.

f) El volum de l'escala de sortida a la coberta sempre que no ocupi en planta una superfície superior a la caixa d'escala en les altres plantes.

3. L'espai situat sota la coberta i per sobre de l'ARM podrà ser habitable sempre que estigui integrat a l'espai de la planta immediatament inferior situada dins de l'ARM.

4. Si l'espai situat sota la coberta i per sobre de l'ARM forma part d'un habitatge no comptabilitzarà la seva superfície a efectes d'edificabilitat si el planejament limita el nombre d'habitatges admesos en l'edifici.

Article 87. Plantes edificables

1. En la regulació de cada zona es determina el nombre màxim de plantes edificables per sobre de la cota de referència que serveix per fixar l'ARM.
2. En la determinació del nombre màxim de plantes edificables es comptabilitzen la planta baixa i les plantes pis que almenys tinguin un espai lliure de 2,50 metres d'alçada dins el volum que determina l'ARM.

Article 88. Soterrani

1. S'entén per soterrani totes les plantes situades per sota de la planta baixa o tota planta que estigui enterrada en la seva major part.
2. En els soterranis no es permeten els usos residencials. Els soterranis per sota del primer només podran destinar-se a aparcament, a instal·lacions tècniques de l'edifici i similars.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes del soterrani és de 2,20 metres.

Article 89. Planta baixa

1. La planta baixa és la planta de l'edifici que tingui un nivell més pròxim a la cota que ha de servir per determinar l'ARM dins els límits que s'assenyalin en els diferents tipus d'ordenació de l'edificació.
2. No es permet en cap cas el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
3. L'alçada lliure mínima de la planta baixa és de 2,50 metres.

Article 90. Planta pis

1. S'entén per planta pis totes les plantes edificables per sobre de la planta baixa.
2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis és de 2,50 metres.

Article 91. Fondària edificable

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació, i s'amida a partir de la línia de façana davantera. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

Article 92. Gàlib edificatori

És el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

Article 93. Cossos sortints

1. Els cossos sortints són els volums d'edificació habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts que sobresurten del pla de la façana, com ara miradors, tribunes, galeries, balcons, terrasses o similars.
2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats, pel fet de tenir els seus contorns coberts amb tancaments que no es poden desmuntar, es comptabilitza a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície útil edificada. No obstant, si el planejament limita el nombre d'habitatges admesos en l'edifici, la seva superfície no es comptabilitza.
3. En els cossos sortints semitancats només deixa de comptabilitzar-se la part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana. No obstant això, si el planejament limita el nombre d'habitatges admesos en l'edifici, la seva superfície no es comptabilitza.
4. Els cossos sortints oberts no computen en cap cas.
5. Sobre la superfície de vial o d'ús públic els cossos sortints han de complir les condicions següents:
 - a) En les plantes baixes no poden situar-se cossos sortints.
 - b) La volada màxima d'un cos que sobresurti no pot ser més gran d'un metre, ni del 5% de l'amplada del vial o de l'espai entre edificacions.
 - c) Els cossos sortints han de situar-se per sobre de l'altura de 3,50 metres en cada punt de l'espai públic.
 - d) Els cossos sortints oberts poden ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana. Els tancats i semitancats només poden ocupar la meitat d'aquesta longitud.
6. En els edificis entre mitgeres, la cara lateral d'un cos sortint ha de separar-se com a mínim un metre del pla teòric de la paret mitgera.

Article 94. Elements sortints

1. Els elements sortints són els elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de la façana, com ara sòcols, ràfecs, marquesines, etc. Es regeixen per les disposicions dels cossos sortints amb les particularitats següents:
 - a) En planta baixa s'admeten sempre que se situïn en vials de 6 o més metres d'amplada; que no sobresurtin més d'una cinquena part de l'amplada del vial i d'una desena part de l'amplada de la vorera i, en el cas que ocupin més de la cinquena part de la façana en projecció ortogonal, no poden sobresortir més de 0,15 metres del pla façana.
 - b) Cap dels seus punts pot estar a una alçada inferior als 2,50 metres per damunt del rasant de la vorera, amb un límit màxim de vol d'1,50 metres.
 - c) Els ràfecs de les cobertes en pendent poden volar del pla de la façana fins un màxim de 0,45 metres quan estiguin situats sobre vials de menys de 15 metres d'amplada, i fins un màxim de 0,90 metres sobre vials de més de 15 metres d'amplada.
 - d) No es permeten tribunes a la zona del nucli antic (Clau 8)

Article 95. Celoberts i patis de ventilació

1. Els celoberts i patis de ventilació han de tenir les condicions i dimensions que es requereixin d'acord amb les exigències dels espais que ventilen o il·luminen a través d'ells.
2. Els celoberts i patis de ventilació compten en superfície o volum, pel que fa al còmput de la superfície o volum del sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la, excepte en el cas que el planejament limiti el nombre d'habitatges admesos en l'edifici.
3. Les dimensions exigides als patis i celoberts no es poden reduir amb cap tipus de cos que sobresurti.

Article 96. Paret mitgera

1. És la paret lateral, de partió entre dues finques, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, sense interrupció de continuïtat. Sobre aquesta paret recauen les servituds de mitgeria, ús mancomunat i impediment d'obertura.
2. Les mitgeres que queden permanentment descobertes per causa de diferents ARM, diferents fondàries edificables, reculada de l'edificació o altres causes, s'han de tractar amb materials de façana.

Article 97. Elements tècnics de les instal·lacions

1. S'entén per elements tècnics de les instal·lacions els següents components de l'edificació: dipòsits d'aigua, maquinària de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació del propi edifici, maquinària d'ascensor, estenedors de roba i similars.
2. El volum d'aquests elements, que serà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment s'han de tenir en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.
3. Només es permeten elements tècnics a la coberta, mai com a composició de façana o integrats en aquesta.

Article 98. Espais lliures privats

1. Es considera espai lliure privat tota superfície privada no edificable.
2. El manteniment dels espais lliures és a càrrec dels seus propietaris. Aquests espais han d'estar clarament delimitats.
3. En aquests espais es poden construir piscines i instal·lacions esportives que no representin volum edificable.
4. En el cas de talussos, aquests han de tenir un tractament enjardinat.
5. Es prohibeix emmagatzemar deixalles i residus en els espais lliures d'edificació.

SECCIÓ 3 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 99. Línia d'edificació

1. Línia d'edificació és aquella que assenyala el límit a partir del qual poden aixecar-se les edificacions dins les illes.

2. L'alineació de l'edificació respecte al vial o vials que limiten la parcel·la pot ser de dos tipus diferents:

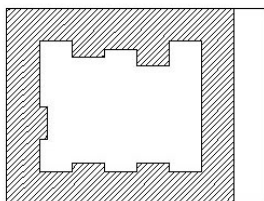
a) Alineació coincident, quan l'alineació de l'edificació és la mateixa que la del vial.

b) Alineació reculada, quan l'alineació de l'edificació se situa sobre una línia, generalment paral·lela a l'alineació del vial, que té un traçat per l'interior de les superfícies de les parcel·les.

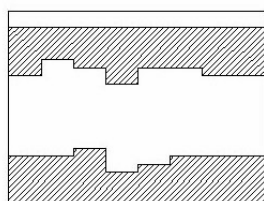
Article 100. Modalitats de l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial

L'edificació segons alineació de vial es pot desenvolupar segons les següents modalitats:

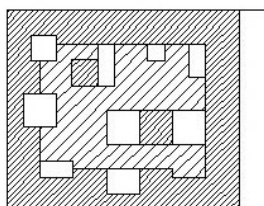
a) En corona: L'edificació que es pot desenvolupar segons l'ARM es regula en parets mitgeres respecte a les finques veïnes i se situa en el perímetre de l'illa de manera que tanqui completament en el seu interior un espai lliure comú.



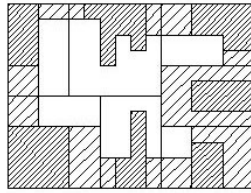
b) En franja: L'edificació que es pot desenvolupar segons l'ARM es regula en parets mitgeres respecte a les finques veïnes i se situa en el perímetre de l'illa però no sobre tots els vials de manera que l'espai lliure comú del seu interior s'obre a ells.



c) En patis: L'edificació que es pot desenvolupar segons l'ARM es regula en parets mitgeres respecte a les finques veïnes i se situa en qualsevol punt de l'illa formant cada edifici un pati privat.



d) En rosari: L'edificació que es pot desenvolupar segons l'ARM es regula aïllada de les finques veïnes i se situa de manera que, almenys, una de les seves façanes tingui una alineació coincident amb un vial.



Article 101. Alçada reguladora màxima

1. L'alçada de l'edificació s'amida verticalment en el pla exterior de la façana des de la cota de referència de l'alçada (CRA) fins al pla de terrat o coberta plana, o fins al punt on comença la coberta inclinada.

2. En el cas d'alineació coincident de vial i d'edificació, la CRA és la mateixa cota que la de la rasant del punt del vial que ha de servir de referència per determinar la CRA.

3. En el cas d'alineació reculada, la CRA és la cota de la rasant del punt del vial que ha de servir de referència per determinar la CRA incrementada amb l'alçada necessària per poder desaiugar l'espai de parcel·la situat entre vial i edificació.

4. En el cas d'edificis que donin front únicament a un vial l'ARM es determinarà segons les regles següents:

a) Si la diferència de nivell entre l'extrem del front de parcel·la de cota més alta i el centre d'aquest front és igual o menor a 0,60 metres, el punt del vial que ha de servir com a referència per determinar la CRA serà el situat en el centre del front a vial de la parcel·la.

b) Si la diferència de nivell entre els dos punts esmentats és major de 0,60 metres, la cota que ha de servir de referència per determinar la CRA serà la de l'extrem del front de parcel·la de cota més alta menys 0,60 metres.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinants punts de la façana, la rasant del vial es situï a més de 3 metres per sota de la CRA, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris per tal que això no s'esdevingui. A cada un dels trams, l'ARM s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

5. En cas que el solar doni davant de dues o més vies fent cantonada o xamfrà s'aplicaran les regles de l'apartat anterior com si el conjunt de façana en fos una sola. L'ARM corresponent al carrer de major amplada s'aplicarà al xamfrà i als carrers adjacents fins a una profunditat igual al carrer de menor amplada.

6. Si la parcel·la dona front a dos o més vials sense que inclogui la cantonada o el xamfrà, es considerarà com si formés dues o més parcel·les independents.

7. Si el solar dóna a una plaça es prendrà l'ARM corresponent al carrer de major amplada que condueixi a la plaça, sempre que no sigui més ample que la pròpia plaça. En aquest cas es consideraria vàlid el primer carrer que compleixi aquesta condició. L'amplada de les places no influirà en la determinació de l'ARM.

8. En cap cas les cruïlles i els xamfrans es consideraran com si fossin places per a determinar l'ARM.

Article 102. Profunditat edificable

1. Profunditat edificable és la dimensió màxima en què es pot situar l'edificació desenvolupada fins l'ARM en l'interior de la parcel·la a partir de la línia d'edificació fixada.

2. Els cossos sortints no poden sobresortir de la línia que delimita la profunditat edificable amb una dimensió superior al 5% de la distància entre l'esmentada línia i la de les edificacions que hi donen front. En tot cas, la dimensió no pot ser superior a un metre.

3. La part de parcel·la no inclosa dins de la profunditat edificable podrà ser edificada en els casos i les condicions expressades en les disposicions específiques de zona.

Article 103. Planta baixa

1. El paviment de la planta baixa se situarà de manera que:

a) El seu nivell estigui comprés entre 0,60 metres per sobre i per sota de la respectiva CRA.

b) El seu nivell sigui igual o superior a algun punt de la línia de trobada entre la façana de l'edifici i la superfície del vial o, en el cas d'alineació reculada, a la de la superfície de separació entre l'edifici i el vial.

Article 104. Soterrani

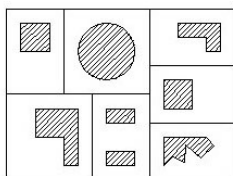
El soterrani en l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, desenvolupat en un màxim de dues plantes, pot ocupar la totalitat de la parcel·la.

SECCIÓ 4 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

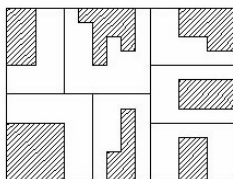
Article 105. Modalitats de l'ordenació de l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es pot desenvolupar segons les modalitats següents:

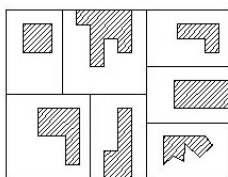
a) Centrada: L'edificació aïllada se situa obligatòriament separada de tots els límits de la seva parcel·la.



b) Perifèrica: L'edificació aïllada se situa obligatòriament separada dels límits de la seva parcel·la amb les parcel·les veïnes però, almenys, en una de les seves façanes ha d'estar forçosament alineada a vial.



c) Lliure: L'edificació aïllada se situa obligatòriament separada dels límits de la seva parcel·la amb les parcel·les veïnes i es pot, a voluntat, alinear o no a vial.



Article 106. Paràmetres generals

1. Els paràmetres que regulen l'ordenació de l'edificació aïllada, són els següents:

- Índex net d'edificabilitat.
- Intensitat d'ús.
- Superfície i façana mínimes de la parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la.
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

f) Separació de límits de parcel·la.

g) Edificacions auxiliars.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat dels espais lliures.

Article 107. Índex d'edificabilitat

1. L'índex net d'edificabilitat d'una parcel·la és la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la.

2. L'edificabilitat total no pot superar en les parcel·les en pendent la que resulti d'edificar una parcel·la horitzontal amb els mateixos límits.

Article 108. Superfície i façana mínimes de la parcel·la

En les diferents zones que es regulen per l'ordenació de l'edificació aïllada es determina la dimensió mínima que ha de tenir la superfície i la façana de parcel·la per ser edificable.

Article 109. Ocupació màxima de la parcel·la

1. La superfície màxima que pot ocupar l'edificació en una parcel·la s'expressa en percentatges i s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. En el percentatge que es fixi s'inclouran tots els tipus de construccions auxiliars, com ara garatges, magatzems, coberts, etc., encara que siguin excavats en el pendent natural del terreny. S'exceptuen els casos en què en la regulació de la zona determina d'altra manera el còmput de la construcció auxiliar.

Article 110. Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima especificada en les condicions particulars de les zones, s'amida a partir de la cota de referència de l'alçada (CRA) que es pot fixar dins el marge d'un metre de la mitjana de les cotes originals del terreny en el límit ocupat per l'edificació.

2. Pot definir-se una única CRA per a tota l'edificació o dividir-se l'edificació en parts de manera que cada una d'elles tingui la seva pròpia CRA.

3. Es consideren cotes originals del terreny les cotes que determina una superfície reglada que té com a guies les línies perimetrals de la parcel·la.

4. En les parcel·les d'una superfície compresa entre els 700 i els 1.200 m² es poden considerar també com a cotes originals del terreny les cotes no alterades pel procés d'urbanització. Aquestes cotes han de ser justificades mitjançant un plànol topogràfic realitzat per un tècnic competent.

5. En les parcel·les d'una superfície superior als 1.200 m² es consideren com a cotes originals del terreny les cotes no alterades pel procés d'urbanització justificades per un plànol topogràfic realitzat per un tècnic competent.

6. El nombre màxim de plantes admès en l'edificació es determina en les condicions d'edificació específiques de cada zona.

7. Es considerarà com a planta baixa la planta que tingui un nivell més pròxim a la CRA.

Article 111. Separació als límits de parcel·la

En cada zona es fixa la distància mínima de separació de l'edificació als límits laterals amb les parcel·les veïnes i a la via pública.

Article 112. Construccions auxiliars

1. Es permeten les edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal amb destinació a garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscines, vestidors, lavabos, bugaderia, rebost, hivernacle, quioscs, garites de control i similars. No es poden realitzar edificacions auxiliars si no existeix una edificació principal.

2. Les edificacions auxiliars es tenen en compte a efectes de comptar l'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la i es subjecten a les mateixes condicions d'edificació excepte si en la regulació de la zona en que es troben se n'especifiquin de diferents.

3. Les construccions auxiliars tenen aquesta consideració per la seva finalitat i ús, independentment d'on s'ubiquin dins la parcel·la. S'hi prohibeix l'ús d'habitatge.

4. Les piscines no es consideren edificacions auxiliars. Si sobresurten més de 0,50 metres del nivell del terreny computen a efectes d'ocupació, però no a efectes d'edificabilitat. Si estan enclotades o sobresurten menys de 0,50 metres del nivell del terreny no computen ni a efectes l'edificabilitat ni ocupació.

Article 113. Plataformes d'anivellament

En els terrenys amb pendent es poden formar plataformes d'anivellament sense alterar més d'1,50 metres per sobre o per sota de la cota original del terreny dins dels límits de la parcel·la. S'iniciaran a una altura màxima, just al límit amb la parcel·la veïna, de 0,90 metres, i amb un talús de 45 graus fins arribar a la indicada cota d'1,50 metres.

SECCIÓ 5

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS VOLUM ESPECÍFIC

Article 114. Modalitats de l'ordenació de l'edificació segons volum

L'edificació segons volum específic es pot desenvolupar segons les modalitats següents:

- a) Rígida: El volum regulat per a l'edificació s'ajusta estretament a la quantitat de sostre edificable. L'edificació, si s'exhaureix el sostre edificable, ha de formalitzar-se necessàriament segons el volum regulat pel planejament.

- b) Flexible: El volum regulat per a l'edificació es defineix folgadamente respecte al sostre edificable. L'edificació, per tant, té un notable marge de formalització dins el volum regulat pel planejament.

TÍTOL V REGULACIÓ DELS USOS

Article 115. Bases de la regulació

1. El Pla d'ordenació regula de forma detallada els usos en el sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris i la proporció admissible d'usos compatibles.
3. Es consideren prohibits tots els usos que no estiguin compresos en la qualificació de permissibilitat que s'indica en les determinacions particulars de cada zona.
4. El planejament urbanístic derivat que desenvolupi el Pla d'ordenació no pot ampliar els usos permesos en el respectiu sector. En canvi, pot fer més estrictes les previsions que s'han de complir per a la seva localització o limitar-los.
5. En el sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics han de regular detalladament els usos admesos.
6. En el sòl no urbanitzable, els plans especials per a la millora d'àmbits rurals i de protecció d'espais poden prohibir usos que resultin perjudicials.
7. En general, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'ús.

Article 116. Usos públics i privats

1. Es considera ús públic aquell destinat a tota la comunitat, que es desenvolupa en terrenys de propietat pública, sigui la gestió directa o indirecta.
2. Es considera ús privat aquell que es desenvolupa en terrenys de propietat i gestió privades.

Article 117. Classes d'usos

Quant a la seva funció es distingeixen els següents usos:

a) Residencial: És el relatiu a l'allotjament de les persones.

L'ús residencial es classifica en:

- 1) Habitatge, quan es formalitza mitjançant unitats independents, que disposen de cuina pròpia i es destinen a famílies o a grups assimilats.
- 2) Residència comunitària, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges i destinat a persones que disposen de característiques comunes com és el cas de les residències d'estudiants o els geriàtrics.
- 3) Hoteler, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges destinada preferentment a persones que l'ocupen transitòriament.

- b) Serveis: Aquest ús correspon a activitats obertes al públic (comerç, serveis personals, bancs, agències, consultoris, etc.).
- c) Oficines: Aquest ús compren les activitats administratives i tècniques.
- d) Magatzem: Aquest ús comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda a l'engròs.
- e) Sanitarioassistencial: L'ús sanitarioassistencial comprèn les activitats de tractament de malalts i, en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- f) Educatiu: L'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
- g) Recreatiu: L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.
- h) Esportiu: L'ús esportiu comprèn l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i els esports en general.
- i) Sociocultural: L'ús sociocultural comprèn les activitats culturals i de relació social com museus, biblioteques o centres socials.
- j) Tallers artesanals: Correspon a tota activitat desenvolupada en el marc familiar o en petites empreses, amb una elaboració poc mecanitzada i amb un nombre de treballadors no superior a quatre. Els magatzems rurals i l'elaboració vitivinícola tindran aquesta categoria. S'estableix un límit de superfície de 400 metres quadrats; si no és així, tenen la consideració d'activitat industrial i han de complir aquells requisits que li pertocin.
- k) Industrial: L'ús industrial comprèn tot tipus d'indústries i els magatzems annexos així com els tallers de reparació, planxisteria, fusteria, etc.
- l) Comerç: Inclou els usos en establiments de venda a la menuda i a l'engròs.
- m) Restauració: L'ús de restauració comprèn restaurants, snacks-bars, bars, pizzeries i altres establiments on se serveixin menjars o begudes.
- n) Lúdic: L'ús lúdic comprèn pubs, discoteques, bars musicals, sales de joc i altres establiments similars.
- o) Especials: Inclou els usos que, ja sigui per les seves dimensions o per la seva singularitat, han de mencionar en concret les activitats permeses.
- p) Càmping: Inclou els usos regulats com a càmping en la normativa aplicable.

Article 118. Nivell d'habitabilitat exigible als habitatges

Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat establertes per les disposicions de la Generalitat de Catalunya.

Article 119. Usos provisionals

Es poden autoritzar usos de caràcter provisional tant en sòl urbanitzable delimitat com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, segons l'admissibilitat d'usos prevista a l'article 53 de la Llei d'urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials. El procediment és que el regula l'article 54 de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de desplegament.

Article 120. Regulació de les activitats

1. En el sòl urbà el desenvolupament de les activitats estaran limitades pels paràmetres següents:

a) En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines que no tenen accés independent des de la via pública:

Potència elèctrica màxima: 15 Kw
Emissió sonora màxima: 40 dB
Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 30 dB

b) En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines amb accés independent des de la via pública:

Potència elèctrica màxima: 50 Kw
Emissió sonora màxima: 50 dB
Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

c) En els locals situats en edificis entre mitgeres que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

Potència elèctrica màxima: 80 Kw
Emissió sonora màxima: 60 dB
Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

d) En els locals situats en edificis aïllats que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

Potència elèctrica màxima: 80 Kw
Emissió sonora màxima: 70 dB
Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

e) En els locals situats en zones industrials:

Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

2. La medició del soroll d'immissió de decibels es farà en la part anterior de la mitgera del domicili del veí o del local més afectat per les molèsties que li pugui ocasionar. Les limitacions fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat. Corresponen a aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefaccions i els seus accessoris, instal·lacions de condicionament d'aire i d'altres.

Article 121. Règim d'activitats que poden instal·lar-se en el municipi

Seguint les categories establertes a la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental i el Reglament general de desplegament de la Llei aprovat pel Decret 136/1999, modificat pel Decret 143/2003, s'admeten les activitats següents:

1. De l'annex I del Reglament, s'admeten les activitats següents:

a) Instal·lacions per al tractament de superfície de metalls i materials plàstics per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes o de les línies completes destinades al tractament utilitzat sigui superior a 30 m³ (codi 3.21).

- b) Instal·lacions per a la fabricació de productes ceràmics mitjançant enforçada (codi 4.7).
- c) Fabricació de perlita expandida (codi 4.10).
- d) Instal·lacions químiques que utilitzen un procés químic o biològic per a la fabricació de medicaments de base (codi 5.5).
- e) Escorxadors amb una capacitat de producció de canals superior a 50 t/d (codi 7.1).
- f) Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de matèria primera animal (que no sigui la llet), amb una capacitat d'elaboració de productes acabats superior a 75 t/d (codi 7.2.a).
- g) Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats superior a 300 t/d, valor mitjà trimestral (codi 7.2.b).
- h) Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda superior a 200 t/d, valor mitjà anual (codi 7.3).
- i) La fabricació de paper i cartró, amb una capacitat de producció de més de 20 t/d (codi 9.2).
- j) Les instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva de bestiar (codi 11.1), a excepció dels porcs d'engreix, les truges i el bestiar porcí (codi 11.1.b, c i i).

2. De l'annex II.1 del Reglament, s'admeten les activitats següents:

- a) Instal·lacions de cogeneració de potència tèrmica fins a 50 MW i superior a 15 MW (codi 1.5).
- b) Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars mitjançant resines o processos d'esmaltatge (codi 3.12).
- c) Instal·lacions de tractament de superfície de metalls i matèries plàstiques per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes emprades o de les línies completes destinades al tractament sigui fins a 30 m³ (codi 3.21).
- d) Fabricació d'electrodomèstics (codi 3.26).
- e) Instal·lacions de fabricació d'acumuladors elèctrics, piles i bateries (codi 3.28).
- f) Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars (codi 3.30).
- g) Fabricació de material ferroviari mòbil (codi 3.31).
- h) Fabricació de vidre i fibra de vidre (codi 4.5).
- i) Instal·lacions per a la fosa de materials minerals (codi 4.6).
- j) Fabricació de productes ceràmics destinats a la construcció (codi 4.7).
- k) Plantes d'aglomerat asfàltic de capacitat fins a 250 t/h (codi 4.12).
- l) Fabricació de materials abrasius a base d'alúmina, carbur de silici i altres productes similars (codi 4.17).
- m) La indústria química, del grup 5.

- n) Instal·lacions per a l'adob, amb capacitat de tractament del producte acabat fins a 12 t/d (codi 6.2).
- o) Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides (codi 6.3).
- p) La indústria alimentària i del tabac (grup 7).
- q) La gestió de residus (grup 10) a excepció de:
 - Les instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus perillosos (codi 10.2)
 - Les instal·lacions per a la incineració dels residus municipals (codi 10.4)
- r) Les activitats agroindustrials i ramaderes (grup 11) a excepció de:
 - Els porcs d'engreix i les truges (codi 11.1.b i c)
 - El bestiar porcí (codi 11.1.j)
- s) Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desengreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum fins a 150 Kg/h de dissolvent i superior a 20 t/any i fins a 200 t/any (codi 12.2).
- t) Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecat corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és superior a 1.000 Kg (codi 12.3).
- u) Instal·lacions d'assecat amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui superior a 1.000 tèrmies per hora (codi 12.4).
- v) Fabricació de gel (codi 12.9).
- w) Laboratoris d'anàlisi i recerca (codi 12.23).
- x) Hospitals, clíniques i establiments sanitaris en general, amb capacitat superior a 100 llits (codi 12.25).
- y) Serveis funeraris amb incineració (codi 12.29).
- z) Bugaderia industrial (codi 12.39)

3. De l'annex II.2 i annex III del Reglament, s'admeten les activitats següents:

Totes les activitats de l'annex II.2 i l'annex III del Reglament a excepció de les següents:

- L'extracció minera (annex II.2, codi 2.2), però sí el tractament de pedres i graves.
- Els porcs d'engreix i les truges (annex III, codi 11.1.b i c)
- El bestiar porcí (annex III, codi 11.1. j)

4. L'abast de les activitats s'interpreta segons les categories i els valors definits per la Llei 3/1998 i el Reglament de desplegament. Les modificacions legals o reglamentàries dels annexos són d'aplicació directa al Pla d'ordenació, mentre no sigui modificat. En qualsevol cas, s'apliquen els principis que orienten el present article i els criteris de protecció del medi ambient incorporats a la memòria del Pla d'ordenació.

5. Pel que als establiments comercials, la seva admissibilitat es dedueix de la regulació establerta a la normativa sectorial vigent. En concret:

- a) S'entendrà per gran i mitjà establiment comercial el que determina l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
- b) El creixement de l'oferta al detall en forma de mitjà i gran establiment comercial està subjecte al que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) 2001-2004, aprovat pel Decret 211/2001, o decret vigent en cada període.
- c) El creixement de l'oferta comercial al detall en format de gran o mitjà establiment comercial, en les zones industrials, està subjecte a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC.

Article 122. Emplaçament de les activitats

1. S'ubicaran en sòl no urbanitzable les següents:

- a) Les activitats agroindustrials i ramaderes admeses dels annexos I, II i III.
- b) La instal·lació d'emmagatzematge de gra i de farina, dels annexos II.1 i II.2 i III.
- c) La gestió de residus admesa de l'annex II.1 i annex II.2.
- d) El tractament de pedres i graves, de l'annex II.2.

Les activitats que solament són admeses en sòl no urbanitzable han de respectar el règim d'usos que per a aquesta classe de sòl estableix el Pla d'ordenació, així com les determinacions sobre el procediment d'aprovació de l'activitat i dels projectes de construcció.

2. Les instal·lacions de valorització a l'origen de residus perillosos, de l'annex II.1, codi 10.3, s'han de realitzar en la pròpia indústria.

3. Les activitats admeses dels annexos I i II.1 s'han d'instal·lar en edificis aïllats i, en qualsevol cas, han de respectar els paràmetres i les limitacions previstes per als sectors industrials en el Pla d'ordenació, no essent admissibles, per les seves característiques, en el polígon industrial "Molí d'en Serra".

Article 123. Límits de les categories industrials

En una franja de 500 metres d'amplada al voltant del sòl urbà que no sigui d'ús industrial les activitats ubicades en el sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable no poden causar molèsties per sorolls ni per olors al veïnat. El límit de soroll d'immissió produït per aquestes activitats no podrà sobrepassar els 33 dB (A) a l'interior dels habitatges o locals situats en el sòl urbà, en horari diürn, i els 27 dB (A) en horari nocturn.

Article 124. Les aigües residuals

L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial ha de ser decantada i depurada en primer lloc dins la mateixa indústria, abans de ser abocada a la xarxa general de sanejament. Les instal·lacions que produeixen aigües residuals no contaminades poden desguassar directament, sempre que prèviament hi hagi instal·lat un sifó hidràulic. Sempre que les indústries, en qualsevol classe de sòl, aboquin en rieres o canals naturals, han de depurar l'aigua residual mitjançant un procés de depuració i obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 125. Projectes d'obres industrials per a activitats no determinades

1. Els projectes d'obres industrials o de magatzems per a activitats encara no determinades en el moment de la construcció han de complir el que estableix l'article 78 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. Així mateix, aquests projectes han de contenir la informació i els requisits constructius en matèria de normes d'edificació, complir els condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis i les normes de seguretat contra incendis en els establiments industrials adequats a la zona on s'ubiquen.

2. Quan es determini l'ús concret, la instal·lació ha d'obtenir la corresponent autorització o llicència ambiental i l'acta favorable del control inicial per al funcionament.

Article 126. Indústries i activitats preexistents amb ús disconforme

1. Les indústries i activitats preexistents que tinguin l'ús disconforme amb el planejament segueixen el règim regulat per les disposicions transitòries primera i segona del Pla d'ordenació.

2. Els usos es poden mantenir mentre no dificultin l'execució del planejament o no hi esdevinguin incompatibles. En qualsevol cas, han de respectar la normativa ambiental.

Article 126 bis. Reserva d'aparcament

1. En els edificis destinats a habitatge s'ha de fer una reserva, com a mínim, d'una plaça d'aparcament d'automòbil per habitatge. D'aquesta obligació queden exempts els edificis situats en la zona del nucli urbà antic que donen cabuda a només un habitatge o que, per les característiques de la xarxa viària, no tenen un accés en condicions per als vehicles.

2. En les promocions d'habitatges en filera, cada conjunt d'habitatges adossats pot tenir un únic accés a l'aparcament des de l'espai viari.

3. Les rampes han de tenir un pendent màxim del 20%, llevat dels cinc primers metres en profunditat immediats als accessos del local, on el pendent ha de ser, com a màxim, del 5%, quan hagi de ser sortida de carrer.

TÍTOL VI REGULACIÓ SEGONS EL TIPUS DE SÒL

CAPÍTOL I REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 127. Zonificació

Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les següents zones:

- a) Zona privada lliure d'edificació (clau 7).
- b) Zona del nucli antic (clau 8).
- c) Zona d'edificació residencial en filera (clau 9).
- d) Zona d'edificació residencial aïllada (clau 10).
- e) Zona d'ordenació específica (clau 11).
- f) Zona industrial (clau 12).
- g) Zona comercial (clau 13).
- h) Zona d'habitatge protegit (clau HP)

Article 128. Desenvolupament del Pla d'ordenació

1. El desenvolupament del Pla d'ordenació en el sòl urbà només exigeix, si escau, el desenvolupament de plans de millora urbana o especials, i, en el seu cas, projectes de reparcel·lació dels polígons d'actuació o sectors de millora urbana.

2. A excepció de les zones abans esmentades, l'Ajuntament podrà concedir llicències aplicant directament el Pla d'ordenació sense la necessitat d'altres documents urbanístics, llevat de l'obligatorietat de les cessions pertinents que el Pla d'ordenació assenyali.

Article 129. Polígons actuació i sectors de millora urbana

El Pla d'ordenació delimita polígons d'actuació i sectors de millora urbana, com a unitats de gestió a fi d'executar les determinacions en sòl urbà.

Article 130. Ordenances d'edificació i ús

1. Les normes d'aquest capítol, amb les remissions que es preveuen expressament, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà.

2. Els terrenys de sòl urbà són qualificats segons els plànols d'ordenació del sòl urbà amb una categoria de sistema o zona. L'aplicació dels paràmetres d'ús i regulació s'estableixen en la definició de cada sistema o zona.

Article 131. Abast de les condicions d'edificació en les regulacions de les zones

Les condicions d'edificació que es regulen en les pròximes seccions per a cada una de les zones s'estableixen únicament per a l'edificació de nova planta.

SECCIÓ 2

ZONA PRIVADA LLIURE D'EDIFICACIÓ (clau 7)

Article 132. Definició

La zona privada lliure d'edificació (clau 7) comprèn els sòls lliures d'edificació de propietat privada destinats a enjardinament o a protecció del paisatge conjuntament amb l'edificació principal a la que donen servei.

Article 133. Regulació del sòl

1. A la zona privada lliure d'edificació es manté l'edificabilitat de l'edificació principal. Aquesta edificabilitat solament es podrà incrementar amb edificacions de servei que no podran tenir una alçada superior a 3,5 metres ni podran ocupar una superfície superior al 3% del sòl qualificat de zona privada lliure d'edificació. A la part no edificada es podran situar construccions típiques dels jardins com poden ser les piscines i les pèrgoles. Els nous murs de contenció que es creïn no podran tenir una alçada superior a 1,5 metres. En la part edificada no es podrà construir una planta una planta subsòl.

2. Les parcel·les qualificades com a zona privada lliure que delimitin amb un espai públic tindran totes les seves tanques de material opac fins una alçada màxima de 1 m i la resta fins una alçada de 2 m d'elements calats gelosia o vegetal. La tanca de vegetació es considera preferent.

3. Les parcel·les qualificades com a zona privada lliure que no delimitin amb un espai públic podran tenir totes les seves tanques de material opac fins a una alçada màxima de 2 metres.

4. L'espai lliure privat que envolta el conjunt de l'Albornar contemplarà l'ordenació del lloc mitjançant el repoblament amb arbrat, l'enjardinament i la pavimentació dels espais de circulació entre la masia i el seu perímetre edificat.

SECCIÓ 3

ZONA DEL NUCLI ANTIC (CLAU 8)

Article 134. Definició

La zona del nucli antic correspon al nucli històric de la població de Santa Oliva. Les seves edificacions han conformat un traçat urbanístic i edificatori que expressa la història de la població. La riquesa d'aquest patrimoni urbà i arquitectònic fa necessari que l'activitat d'edificació sigui molt respectuosa i s'adeqüi a les edificacions ja construïdes. El seu perímetre queda delimitat per tota l'agrupació de qualificacions amb clau 8 que es grafien al plànol d'ordenació del sòl urbà.

Article 135. Condicions de l'edificació

1. L'edificació de nova planta s'ordenarà segons alineació de vial en la modalitat de corona.
2. La nova construcció haurà de tenir, com a màxim, planta baixa i una planta pis, l'alçada de les quals s'haurà d'ajustar, en la mesura del possible, a les que ja existeixen en el mateix carrer i que tinguin una planta baixa i un pis. L'alçada total no sobrepassarà mai els 7 metres.
3. La planta baixa és edificable en la totalitat del solar. Dins l'espai lliure comú de l'illa l'alçada màxima de l'edificació serà de 4,20 metres. La coberta de l'edificació dins d'aquest espai lliure serà forçosament horitzontal.
4. La profunditat màxima edificable serà definida per la condició de què el 60% de la superfície del solar formi part de la corona o de la franja edificable de l'illa. Malgrat això, la profunditat edificable pot ser, com a màxim, de 15 metres i, com a mínim, de 12 metres.
5. Es podrà construir a tota alçada, a més de dins de l'àmbit de la profunditat edificable, en els límits del solar en què els veïns tenen també parets mitgeres superiors a una planta. No obstant, en aquest cas, l'alçada de la nova edificació vindrà limitada per l'alçada de la mitgera veïna. L'edificació haurà de separar-se al menys 3 metres dels límits que no compleixin les esmentades condicions. En cap cas el sostre edificat pot ser superior al que resultés d'adoptar una profunditat edificable constant.
6. La coberta dins la profunditat edificable haurà de tenir dos vessants, amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer, i amb un pendent màxim del 30%. En qualsevol cas, l'alçada màxima del límit de la coberta no serà superior a 3 metres.
7. L'edificació en parcel·les reagrupades haurà de mantenir la composició fragmentada que tenia l'edificació abans de la reagrupació.
8. La composició de les façanes, tant pels components emprats com per la seva proporció, haurà de respectar les normes de l'arquitectura tradicional i característica del nucli antic.
9. S'admet la construcció de soterrani en tota la parcel·la.
10. Els edificis de nova planta no poden tenir més de dos habitatges.
11. No es poden enderrocar els edificis d'arquitectura tradicional; només en el cas que amenacin ruïna i en tal supòsit la composició de la façana serà estrictament igual a l'existent, conservant-ne les portalades, finestres i balconades de pedra originals. Es conservaran "in situ" totes les portalades de pedra existents o altres elements d'arquitectura tradicional que no poden ser modificats ni repicats amb sistemes destructius.

Article 136. Condicions d'ús

1. En la zona del nucli antic s'admeten els usos següents:

- a) Residencial, en totes les seves classes.
- b) Serveis.
- c) Oficines.
- d) Magatzem.
- e) Sanitarioassistencial.
- f) Educatiu.
- g) Recreatiu.
- h) Esportiu.
- i) Sociocultural.
- j) Tallers artesanals.
- k) Restauració.

2. En la zona del nucli antic no s'admet l'ús lúdic.

SECCIÓ 4

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA (CLAU 9)

Article 137. Definició

1. La zona en filera correspon bàsicament al tipus de creixement urbà que, històricament, ha conformat el poble de Santa Oliva. L'edificació s'ha anat juxtaposant al llarg dels camins d'accés, amb l'entrada principal sobre el carrer i la façana posterior oberta a un pati privat.

2. La zona en filera es divideix en cinc subzones en funció de si té o no una ordenació definida i de si és edificable o no la totalitat de la parcel·la. Les subzones són les següents:

- a) Zona en filera amb pati parcialment edificable (clau 9a).
- b) Zona en filera amb pati edificable (clau 9b).
- c) Zona en filera en ordenació flexible (clau 9c).
- d) Zona en filera en ordenació subjecta a concreció de volums (clau 9d).
- e) Zona en filera en ordenació aprovada (clau 9e)

Article 138. Condicions generals de l'edificació de la zona en filera

1. El sistema d'ordenació serà el de l'edificació segons l'alineació de vial en les modalitats en corona i en franja.

2. S'admet la construcció de soterrani en tota la superfície de la parcel·la.

3. L'amplada mínima de les parcel·les en la part compresa dins la profunditat edificable serà de 6 metres excepte en les parcel·les situades a les cantonades que pot ser de 5 metres.

4. L'alçada màxima edificable es la següent:

PB	4,20 metres
PB+1	7 metres
PB+2	9,75 metres

5. Les parcel·les amb edificació de nova planta no tindran més de dos habitatges.

6. La parcel·la mínima és de 100 m².

Article 139. Condicions particulars de l'edificació de la zona de clau 9a

1. La profunditat edificable i el nombre màxim de plantes edificables s'indica en els plànols d'ordenació.

2. La part de la parcel·la exclosa de la profunditat edificable i situada a l'interior de l'illa serà edificable en planta baixa en la meitat de la seva superfície.

Article 140. Condicions de l'edificació de la zona de la clau 9b

1. La profunditat edificable i el nombre màxim de plantes edificables s'indica en els plànols d'ordenació.
2. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

Article 141. Condicions particulars de l'edificació de la zona de la clau 9c

1. La profunditat edificable és la resultant d'una ocupació del 60% de la superfície total de la parcel·la, amb una profunditat mínima de 12 metres i màxima de 15 metres.
2. Les parcel·les tenen una amplada màxima de 10 metres.
3. L'alçada màxima edificable és de PB+2.

Article 142. Condicions de l'edificació de la zona de la clau 9d

1. L'ordenació es concretarà mitjançant la reparcel·lació, si fos necessària, o bé amb motiu de l'atorgament de la llicència d'edificació, prèvia audiència, en aquest darrer cas, dels propietaris de la zona o illa conforme estableix el Reglament de desplegament de la Llei d'urbanisme.
2. L'índex màxim d'edificabilitat neta del sòl a ordenar és de 1,5 m²st/m²s.

Article 143. Condicions de l'edificació de la zona de la clau 9e

L'ordenació ve regulada pel corresponent estudi de detall aprovat.

Article 144. Condicions d'ús

1. En la zona residencial en filera s'admeten els usos següents:
 - a) Residencial, en totes les seves classes.
 - b) Serveis.
 - c) Oficines.
 - d) Magatzem.
 - e) Sanitarioassistencial.
 - f) Educatiu.
 - g) Recreatiu.
 - h) Esportiu.
 - i) Sociocultural.
 - j) Tallers artesanals.
 - k) Restauració.

2. En la zona residencial en filera no s'admet l'ús lúdic.

SECCIÓ 5

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA (CLAU 10)

Article 145. Definició

La zona d'edificació aïllada comprèn les àrees de sòl urbà amb predomini d'edificació aïllada d'habitatges amb espai lliure per a jardí privat a cada parcel·la. Aquesta zona es divideix en dues subzones.

Article 146. Condicions generals de la zona d'edificació aïllada

1. L'ordenació de l'edificació aïllada es desenvolupa segons la modalitat centrada. L'edificació se separa, com a mínim, 4 metres de l'alineació de vial i 3 metres dels altres límits de la parcel·la.
2. L'índex net d'edificabilitat és de 0,8 m² sostre/m² sòl.
3. L'ocupació màxima de l'edificació és del 40% de la superfície total de la parcel·la.
4. La superfície mínima de la parcel·la és de 300 m².
5. La façana mínima de la parcel·la és de 15 metres.
6. L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis, amb un màxim de 7 metres.
7. Dins de la franja de separació de l'edificació als límits laterals de la parcel·la regulada a l'apartat 1, poden construir-se edificacions auxiliars al servei de cada habitatge, sense computar dins l'ocupació de l'apartat 3, amb els condicionaments següents:
 - a) La superfície màxima, per a cada habitatge, és de 25 m², amb ús exclusiu de garatge.
 - b) Es poden adossar al límit de la propietat en una longitud màxima de 7 metres per habitatge.
 - c) L'alçada màxima és de 3,5 metres, sense que per damunt pugui instal·lar-s'hi cap element.
 - d) La coberta ha de ser inclinada i no transitable.
8. Les tanques a carrer i a veïns han de tenir una alçada màxima de 2 metres, repartits en un primer tram inferior d'1 metre, com a màxim, de material opac, i la resta fins completar l'alçada permesa, ha de ser de material calat, gelosia o vegetal. En el tram en què el veí ha construït una edificació auxiliar adossada al límit de propietat, l'alçada màxima serà de 3 metres. La tanca de vegetació es considera preferent.
9. Les piscines es poden situar en qualsevol punt de la parcel·la, deixant la separació de 3 metres a carrer i 1 metre a veí. L'entorn transitable de la piscina junt a veïns no pot ser elevat en cap cas.
10. Es podran construir plantes soterrani exclusivament dins el perímetre de sòl ocupable per l'edificació.

Article 147. Condicions particulars de l'edificació de la subzona 10a i 10b

1. Les condicions particulars d'edificació de la subzona 10a són les següents:

- a) En les parcel·les s'admet un habitatge per cada 150 m² de superfície de parcel·la. Com a màxim s'admeten quatre habitatges en un parcel·la.
- b) L'edificació es pot concentrar d'una manera continua en una parcel·la si no se supera un sostre de 600 m². L'edificació es considera continua si no se separa com a mínim 6 metres d'una altra edificació principal.
- c) No es requerirà que les edificacions auxiliars se separin del límit de la parcel·la amb el vial si l'edificació queda completament enclotada dins el terreny original.

2. Les condicions particulars d'edificació de la subzona 10b són les següents:

- a) En les parcel·les s'admet un habitatge per cada 300 m² de superfície de parcel·la.
- b) L'edificació es pot concentrar d'una manera continua en una parcel·la si no se supera un sostre de 600 m² ni comprèn més de dos habitatges. L'edificació es considera continua si no se separa com a mínim 6 metres d'una altra edificació principal.
- c) No es requereix que les edificacions auxiliars se separin del límit de la parcel·la amb el vial si l'edificació queda completament enclotada dins el terreny original.

Article 148. Condicions d'ús

En la zona residencial d'edificació aïllada s'admeten els usos següents:

- a) Residencial, en totes les seves classes excepte en el seu tipus de residència comunitària.
- b) Serveis.
- c) Oficines.
- d) Sanitarioassistencial.
- e) Educatiu.
- f) Recreatiu.
- g) Esportiu.
- h) Sociocultural.
- i) Restauració.

SECCIÓ 6

ZONA D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA (CLAU 11)

Article 149. Definició

La zona d'edificació amb ordenació específica comprèn els edificis plurifamiliars construïts conforme a determinacions específiques de volumetria. Aquesta zona es divideix en dues subzones (claus 11a i 11b).

Article 150. Condicions de la zona d'ordenació específica (subzones 11a i 11b)

Es distingeixen les següents subzones:

1. Zona d'ordenació específica Sant Jordi (subzona 11a)

Comprèn els edificis plurifamiliars construïts conforme el pla parcial de la urbanització Sant Jordi, contigu al municipi del Vendrell i indicats en el Pla d'ordenació urbana. Les condicions generals són les següents:

- a) Tipus d'ordenació: Correspon a l'ordenació de l'edificació segons volum específic
- b) Ocupació: La totalitat del sòl es ocupable per l'edificació.
- c) Alçària: L'alçària reguladora màxima és de 15 metres, corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.
- d) S'admet la construcció de planta soterrani en tota la superfície de la parcel·la
- e) Cossos voladissos: S'admeten cossos voladissos sobre els espais perimetrals de viari o de la mateixa parcel·la.
- f) Usos: Habitatge plurifamiliar i, en planta baixa, locals comercials i restauració.

2. Zona d'ordenació específica Frederica Montseny (subzona 11b)

Comprèn l'edifici plurifamiliar previst al carrer de Frederica Montseny, cantonada Pilarín Bayés, al nucli urbà de Santa Oliva, indicat en el Pla d'ordenació urbana. Les condicions generals d'edificació són les següents:

- a) Ocupació: La profunditat edificable es concreta en el plànol d'ordenació.
- b) Alçària: El nombre de plantes edificables en el sòl ocupat per la profunditat edificable és de PB+3P o PB+2P segons s'indica en els plànols. L'alçària màxima de l'edificació de PB+3P és de 12,50 metres, i la de PB+2P és de 9,75 metres.
- c) Pati interior d'illa: La superfície del pati interior d'illa és edificable en planta baixa fins a una alçària de 4,20 metres.
- d) S'admet la construcció de planta soterrani en tota la superfície de la parcel·la.

- e) S'admeten sobre el carrer els voladissos admesos en el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
- f) Usos: L'ús predominant és l'habitatge plurifamiliar i l'habitatge protegit. No s'admet l'ús lúdic.

SECCIÓ 7 ZONA INDUSTRIAL (CLAU 12)

Article 151. Definició i regulació

Comprèn els sòls destinats a la implantació dels tallers, instal·lacions industrials i edificacions d'usos complementaris com poden ser naus d'emmagatzematge i de distribució. La zona industrial es subdivideix en vuit subzones:

1. Industrial alineada (clau 12a)
2. Industrial aïllada petita (clau 12b)
3. Industrial aïllada gran (clau 12c)
4. Industrial laboratori d'IDIADA (clau 12d)
5. Industrial serveis pistes d'IDIADA (clau 12e)
6. Industrial serveis tallers d'IDIADA (clau 12f)
7. Industrial aïllada petita de l'Albornar 2 (clau 12y)
8. Industrial aïllada gran de l'Albornar 2 (clau 12z)

Article 152. Condicions de la subzona industrial alineada (12a)

1. Condicions d'edificació:

- a) La parcel·la mínima és de 800 m².
- b) El front mínim de parcel·les és de 20 m.
- c) L'ocupació ha de ser estable en el 100%.
- d) L'altura reguladora màxima és de 8,5 m.
- e) L'edificabilitat màxima és de 1,15 m²st/m²s.
- f) En planta pis només es pot ocupar un 15% del solar junt a la façana principal.
- g) Es permet l'agrupació de parcel·les fins a un màxim de 3.600 m².

2. Condicions d'ús:

- a) Industrial.
- b) Comercial.
- c) Magatzems.
- d) Educatiu en la modalitat de formació professional.
- e) Sanitarioassistencial en la modalitat de dispensari i ambulatori.
- f) Sociocultural, en la modalitat de llocs de reunió.
- g) Esportiu.
- h) Estacions de servei i garatges.
- i) Aparcaments.
- j) Administratiu.
- k) Habitatge, exclusivament una unitat per establiment, per a l'allotjament de porters o vigilants.

Article 153. Condicions de la subzona industrial aïllada (12b i 12c)

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:

a) S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que respectin parcel·la mínima que s'indica. En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

b) Els dos subtipus d'indústria aïllada són els següents:

- Indústria aïllada petita (clau 12b)

a) Parcel·la mínima: 2.500 m²

b) Front mínim de parcel·la: 30 m.

- Indústria aïllada gran (clau 12c)

a) Parcel·la mínima: 20.000 m²

b) Front mínim de parcel·la: 50 m.

3.Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, que en cap cas serà superior al 60%.

4. Separacions de partions:

Les edificacions s'han de separar respecte dels límits de la parcel·la conforme s'indica a continuació:

a) Del carrer, 10 m.

b) Del límit entre parcel·les, 10 m.

c) Del límit posterior, 10 m.

5.Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 0,6 m²st/m²sòl.

6.Alçada màxima:

a) L'alçada màxima edificable es fixa en 12 metres per a la indústria aïllada petita i en 15 metres per a la indústria aïllada gran. Aquesta alçada màxima es comptarà des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta.

b) El nombre de plantes és planta baixa i una planta pis.

c) Es permetrà en casos excepcionals degudament justificats, la construcció en planta baixa i dues plantes pis sempre que es compleixin les següents condicions:

- L'edificabilitat màxima neta de la parcel·la de 0,6 m²st/m²sòl no podrà ser sobrepassada.

- S'han de respectar totes les prescripcions respecte a obertures en façana i vistes sobre l'interior del complex d'IDIADA descrites en aquest apartat.

- Només s'hi admet l'ús d'oficines.

d) Per sobre d'aquesta alçada es permet que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics plurals.

e) Els edificis projectats seran cossos opacs. L'alçada de les obertures de finestres transparents en les façanes dels edificis amb vistes sobre l'interior del complex d'IDIADA, s'haurà de limitar a 3 m. de la cota de la planta baixa. Les obertures a una alçada superior han de ser del tipus zenital, no practicables en vidres translúcids. Quedaran excloses d'aquestes limitacions les finestres que no tinguin visió directa sobre el complex d'IDIADA, per raó d'obstacles visuals, naturals o artificials, permanents. També queden excloses d'aquestes limitacions les portes d'accés a las naus, en especial les corresponents als molls de càrrega i descàrrega de mercaderies.

7. Cobertes:

a) Les cobertes dels edificis han de ser del tipus no transitable en la mesura del possible, o en cas contrari, adoptar mesures apropiades per evitar la visió de sobre les pistes d'IDIADA com per exemple incorporant pantalles o altres elements tècnics suficientment alts.

b) Es poden establir escales fixes d'accés a les cobertes sempre que es configurin amb un sistema de seguretat que impedeixi l'accés a les persones no autoritzades.

8. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

9. Ús d'habitatge:

Es permet la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda o vigilància.

10. Aparcament:

a) S'ha de preveure dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificada a la indústria aïllada petita i per cada 300 m² a la indústria aïllada gran.

b) Com a mínim s'ha de preveu una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors.

c) Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

11. Gual:

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per sota, s'utilitzarà el material i l'acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants.

12. Construccions auxiliars:

S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

13. Espais no edificables:

a) S'ha de tenir especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon. Dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

b) Dins d'aquest espai es permet l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'han d'enjardinar convenientment i s'ha de fer un manteniment periòdic.

14. Possibilitat de compartimentació:

Únicament es permet la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la d'indústria aïllada del subtipus petita (indicats en el plànol núm. 5 del Pla parcial) en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions.

- a) El projecte de les edificacions serà unitari.
- b) Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- c) La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres.
- d) La superfície mínima de cada establiment serà de 300 m².
- e) Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
- f) L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació.

15. Usos:

Els usos permesos són els especificats en la regulació, règim i emplaçament de les activitats del títol V d'aquestes normes urbanístiques.

16. Servituds:

- a) Degut a la gran superfície i la pendent natural de les parcel·les núm. 7 i 8 (indústria aïllada gran), aquestes parcel·les tenen una servitud de desguàs dins del límit de la parcel·la núm. 6 i de l'equipament públic, a fi de simplificar la solució tècnica necessària per desguassar la parcel·la.
- b) La servitud corresponent al desguàs de la parcel·la 7, estarà dins del límit de la parcel·la 7, estarà dins el límit de la parcel·la 6, i passarà per la línia més curta que uneix l'extrem sud-oest de la parcel·la 7 amb la vorera del vial perimetral del circuit (veure plànol 3.2 i 5.2 del Pla parcial).
- c) La servitud corresponent al desguàs de la parcel·la 8, estarà dins del límit de l'equipament públic, i passarà per la línia més curta que uneix l'extrem sud-est de la parcel·la 8 amb la vorera del carrer perimetral del circuit (veure plànol 3.2 i 5.2 del Pla parcial).

Article 154. Condicions de la subzona industrial laboratoris d'IDIADA (12d)

1. Definició:

Comprèn els espais destinats a la construcció dels diferents edificis de Laboratoris i dependències tècniques annexes als mateixos. Són identificats en el Pla especial com "L" Laboratoris.

2. Condicions d'ús:

Els usos previstos per aquest tipus de sòl seran els definits en l'Annex II de la Memòria, Laboratori Oficial de l'Automòbil, corresponent al Pla especial d'ordenació de la pista de proves i del laboratori oficial de l'automòbil de Catalunya: Especificacions Tècniques Generals, així com els que siguin necessaris tècnicament pel correcte funcionament d'aquest Equipament.

3. Condicions de parcel·lació i edificació:

3.1. Aquestes condicions queden reflectides al plànol de detall III.7 "Layout zona Laboratori Oficial de l'Automòbil: Parcel·lari i Edificació" corresponents a les unitats de zona II, III i IV definits al Pla especial d'ordenació de la pista de proves i del laboratori oficial de l'automòbil de Catalunya.

Tanmateix, es defineixen les alineacions obligatòries i l'envoltant màxim de l'edificació, així com els paràmetres edificatoris de les zones següents:

a) Superfície de parcel·la:

II, 2.450 m²

III, 17.100 m²

IV, 17.100 m²

b) Índex d'edificabilitat:

1,10 m²st/m²

c) Sostre edificable màxim:

II, 2.695 m²

III, 18.810 m²

IV, 18.810 m²

d) Ocupació màxima:

II, 100 %

III, 50 %

IV, 50 %

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

e) Alçada reguladora màxima:

PB+2 (10,5 m)

Aquesta alçada reguladora màxima es podrà ultrapassar per les condicions tècniques pròpies de les instal·lacions específiques de cada laboratori, a definir en la concreció posterior dels diferents projectes executius.

3.2. La unitat de zona II contindrà l'edifici principal del laboratori oficial de l'automòbil. L'envoltant grafiat al plànol de detall III.7 és orientatiu. Els paràmetres edificatoris són els establerts en aquesta mateixa normativa.

Article 155. Condicions de la subzona industrial serveis pistes d'IDIADA (12e)

1. Definició:

Comprèn els terrenys destinats a la construcció dels diferents edificis de Serveis Pistes i dependències tècniques annexes als mateixos: boxes, tallers, magatzems, torre de control, bàscula de pesar, gasolinera, servei d'ambulància, serveis d'incendis i control d'accés i sortida a les pistes de proves. Són identificats en el Pla especial com "SP" Serveis Pistes.

2. Condicions d'ús:

Els usos permesos ja definits seran complementaris de tots aquells que per causes funcionals i/o temporals, es justifiquin pel correcte funcionament del centre.

3. Condicions de parcel·lació i edificació:

3.1. Aquestes condicions queden reflectides al plànol de detall III.7 "Layout zona Laboratori Oficial de l'Automòbil: Parcel·lari i Edificació", corresponents a les unitats de zona V, VI, VII, VIII, IX, X i XI definits al Pla especial d'ordenació de la pista de proves i del laboratori oficial de l'automòbil de Catalunya.

Tanmateix, es defineixen les alineacions obligatòries i l'envoltant màxim de l'edificació així com els paràmetres edificatoris de les zones següents:

a) Superfície de parcel·la màxima:

V, 9.450 m²

VI, 2.700 m²

VII, 1.800 m²

VIII, 1.800 m²

IX, 2.800 m²

X, 1.800 m²

XI, 2.670 m²

b) Índex d'edificabilitat:

V a X, 1,33 m²st/m²

XI, 0,5 m²st/m²

c) Sostre edificable màxim:

V, 12.600 m²

VI, 3.600 m²

VII, 2.400 m²

VIII, 2.400 m²

IX, 2.400 m²

X, 2.400 m²

XI, 1.335 m²

d) Ocupació màxima:

V a X, 66,6 %

XI, 50 %

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

e) Alçada reguladora màxima:

PB+1 (7,5 m)

Aquesta alçada reguladora màxima es podrà ultrapassar degut a les condicions pròpies de les instal·lacions tècniques i de serveis específiques d'aquest tipus d'equipament.

3.2. En el cas de l'edifici de la torre de control, aquest paràmetre d'alçada màxima es defineix en el projecte executiu, justificant-se per la seva funcionalitat i adoptant els recursos de disseny arquitectònics adients al seu impacte paisatgístic.

Article 156. Condicions de la subzona industrial serveis tallers d'IDIADA (12f)

1. Definició:

Comprèn l'espai de titularitat pública ubicat en l'accés al Layout de tallers destinats als serveis propis del mateix, tal i com es fixa en el plànol de detall III.6 "Layout zona Laboratoris i Tallers de l'Automòbil: Zonificació", del Pla especial d'IDIADA.

2. Condicions d'ús:

Els usos permesos han de ser complementaris de tots aquells que per raons funcionals i/o temporals, es justifiquin per al correcte funcionament de la zona de tallers.

3. Condicions de parcel·lació i edificació:

Aquestes condicions queden reflectides al plànol de detall III.7 "Layout zona Laboratoris i Tallers de l'Automòbil: Parcel·lari i Edificació", corresponents a la unitat de zona XIV del Pla especial d'IDIADA.

Es defineix l'envoltant màxim de l'edificació i els paràmetres següents:

- a) Superfície de la parcel·la màxima, 5.255 m²
- b) Índex d'edificabilitat 0,30 m²st/m²
- c) Sostre edificable màxim, 1.620 m²
- d) Ocupació màxima, 66,6%
- e) Alçada reguladora màxima, PB+1 (7,5 m)
- f) Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

Article 157. Condicions de les subzones industrial aïllada petita de l'Albornar 2 (12y) i industrial aïllada gran de l'Albornar 2 (12z)

Les subzones industrial aïllada petita de l'Albornar 2 (clau 12y) i industrial aïllada gran de l'Albornar 2 (clau 12z) es regeixen per les disposicions del Pla parcial urbanístic de l'Albornar 2. No obstant, l'edificació destinada a activitats logístiques podrà tenir fins a 25 metres d'alçada.

SECCIÓ 8

ZONA COMERCIAL (CLAU 13)

Article 158. Definició i regulació

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà en relació amb els quals el Pla es proposa la localització concentrada d'activitats i usos de caràcter comercial.

2. Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada.

3. Condicions de parcel·lació:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 700 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 20 metres.

4. Condicions d'edificació:

- a) L'alçada de l'edificació no pot sobrepassar els 8 m corresponents a planta baixa i planta pis.
- b) L'alçada lliure mínima de la planta baixa és de 3,50 m i la planta primera de 3 m.
- c) L'edificabilitat màxima és de 0,7 m² st/m² s.

5. L'ordenació de volums es regularà conforme el Reglament de desplegament de la Llei d'urbanisme. La separació de l'edificació a front del carrer de l'Alt Camp serà de 12 metres de l'alineació de vial i la que dona front al carrer de la Conca de Barberà serà de 3 metres. Es podran construir plantes soterrani en el sòl ocupable per l'edificació.

6. Condicions d'ús:

Hoteler, comercial, sociocultural, oficines i industrial.

SECCIÓ 9

ZONA D'HABITATGE PROTEGIT (CLAU HP)

Article 159. Definició i regulació

1. El Pla d'ordenació reserva, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
2. El planejament urbanístic general i, en el seu cas, el derivat, determinen les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública.
3. El planejament ha de preveure el terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'habitatges de protecció pública. L'incompliment d'aquests terminis pels promotors legítima per exercir la potestat expropiatòria.
4. Els sòls qualificats amb ús d'habitatge de protecció pública s'incorporen al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. L'Ajuntament executa directament l'actuació o pot cedir o alienar el sòl amb aquesta destinació específica.

SECCIÓ 10

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA

Article 160. Definició

1. Dins del sòl urbà es delimiten polígons d'actuació urbanística, com a àmbits de gestió per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues, i sectors que per al seu desenvolupament requereixen de plans de millora urbana. Les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cadascun d'aquests àmbits i sectors es recullen en els articles següents.
2. Els plans de millora urbana s'han de tramitar i aprovar prèviament a l'execució urbanística. Han de respectar les definicions i les condicions que es contenen en aquestes normes urbanístiques.
3. El sistema d'actuació preferent per a l'execució dels àmbits de gestió en sòl urbà és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Article 161. Polígons d'actuació en sòl urbà consolidat

1. El Pla d'ordenació delimita polígons d'actuació en sòl urbà consolidat, no inclosos en sectors de millora urbana, per al repartiment dels costos per a completar o acabar la urbanització. Per a aquests àmbits, el Pla d'ordenació determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.

2. Aquests polígons provenen de les unitats d'actuació consolidades previstes en el Pla general anterior, pendents de desenvolupament.

3. Els polígons d'actuació en sòl urbà consolidat són els següents:

a) Polígon d'actuació A: Carrer dels Colls

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i l'espai lliure.

b) Polígon d'actuació C: Camí de l'Arboç

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

c) Polígon d'actuació E: La Notaria

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

d) Polígon d'actuació F1: APSA

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

e) Polígon d'actuació F2: APSA 2

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents i equipament urbà i urbanització de l'espai lliure.

f) Polígon d'actuació H: El Mas Perdut 3

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i l'espai lliure.

g) Polígon d'actuació I: Camí de Tomoví

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà i urbanització de l'espai lliure.

h) Polígon d'actuació J: Pons 2

- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà i urbanització de l'espai lliure.

Article 162. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, no inclosos en sectors de millora urbana

1. El Pla d'ordenació delimita polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, no inclosos en sectors de millora urbana, per al repartiment dels costos d'urbanització i de les cessions de sistemes. Per a aquests àmbits, el Pla d'ordenació determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.

2. En aquests sectors els propietaris hauran de fer la cessió gratuïta del sòl destinat a sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments i el 10% de l'aprofitament urbanístic total del sector, conforme determinen els articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme.

3. Els polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, no inclosos en sectors de millora urbana, són els següents:

a) Polígon d'actuació núm. 1: Les Esplanes

Qualificació del sòl: zona 10a i 10b i sistemes 1 i 4 segons plànols O3. Reserva de sòl de cessió gratuïta: terrenys qualificats de viari i equipament.

El càmping situat actualment dins el seu àmbit podrà seguir desenvolupant la seva activitat mentre no s'executi el polígon d'actuació.

- Índex brut d'edificabilitat: 0,38 m²st/m²s
- Nombre màxim d'habitatges: 44
- Obres a executar: Urbanització del sistema viari amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

b) Polígon d'actuació núm. 2: El Bosc

Qualificació del sòl: zona 10a i sistemes 1 i 3 segons plànols O3. Reserva de sòl de cessió gratuïta: terrenys qualificats de viari i espais lliures.

Els usos admesos en aquest polígon d'actuació són residencial i compatibles.

- Índex brut d'edificabilitat: 0,24 m²st/m²s
- Nombre màxim d'habitatges: 46
- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i dels espais lliures amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

c) Polígon d'actuació núm. 3.2: El Mas Perdut 2

Qualificació del sòl: zona 9a i sistemes 1 i 3 segons plànols O3. Reserva de sòl de cessió gratuïta: terrenys qualificats de viari i espais lliures.

Els usos admesos en aquest polígon d'actuació són residencial i compatibles.

- Índex brut d'edificabilitat: 0,82 m²st/m²s
- Nombre màxim d'habitatges: 20
- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i dels espais lliures amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

d) Polígon d'actuació núm. 7: Cal Cego

Qualificació del sòl: zona 10a i sistemes 1 i 3 segons plànols O3. Reserva de sòl de cessió gratuïta: terrenys qualificats de viari i espais lliures.

Els usos admesos en aquest polígon d'actuació són residencial i compatibles.

- Índex brut d'edificabilitat: 0,30 m²st/m²s
- Nombre màxim d'habitatges: 45
- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i dels espais lliures amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

e) Polígon d'actuació núm. 8: El Mirador

Qualificació del sòl: zona 10a i sistemes 1 i 3 segons plànols O3. Reserva de sòl de cessió gratuïta: terrenys qualificats de viari i espais lliures.

Els usos admesos en aquest polígon d'actuació són residencial i compatibles.

- Índex brut d'edificabilitat: 0,21 m²st/m²s
- Nombre màxim d'habitatges: 15
- Obres a executar: Urbanització del sistema viari i dels espais lliures amb les corresponents infraestructures i equipament urbà.

Article 163. Sectors en sòl urbà no consolidat, que han de desenvolupar un pla de millora urbana

1. El pla d'ordenació delimita sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat, amb la finalitat que hi sigui redactat un Pla de millora urbana per a completar el teixit urbà o la remodelació urbana i els altres objectius previstos a l'article 68 de la Llei d'urbanisme.

2. En aquests sectors s'haurà de qualificar expressament sòl destinat a la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. A aquest sòl s'haurà de destinar una edificabilitat que sigui, com a mínim, el 20% del sostre edificable del sector que es pugui destinar a habitatge.

3. En aquests sectors els propietaris hauran de fer la cessió gratuïta del sòl destinat a sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments i el 10% de l'aprofitament urbanístic total del sector, conforme determinen els articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme.

4. L'ordenació del sector que s'expressa en els plànols d'ordenació del sòl urbà és merament indicativa però s'hauran de fer les reserves de sòls per a sistemes d'espais lliures i equipaments que es prescriuen en els apartats posteriors.

6. Els sectors de millora urbana, són els següents:

a) Sector de millora urbana núm. 3.1: El Mas Perdut 1

- Qualificació del sòl: Zona 9a i sistemes 1, 3 i 4 .
- Superfície mínima de sòl destinat a espai lliure: 545 m².
- Superfície mínima de sòl destinat a equipament: 860 m².
- Usos: Els usos admesos són els propis de la zona 9a.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,93 m²st/m²s.
- Nombre màxim d'habitatges: 41.

b) Sector de millora urbana núm. 4: Cal Miret

- Qualificació del sòl: Zones 8 i 9a i sistemes 1, 3 i 4.
- Superfície mínima de sòl destinat a espai lliure: 2.819 m².
- Superfície mínima de sòl destinat a equipament: 1.074 m².
- Usos: Els usos admesos són els propis de les zones 8 i 9a.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,74 m²st/m²s.
- Nombre màxim d'habitatges: 61.

c) Sector de millora urbana núm. 5.1: El Pont 1

- Qualificació del sòl: Zona 9a i sistemes 1 i 3.
- Superfície mínima de sòl destinat a espai lliure: 1.863 m².
- Usos: Els usos admesos són els propis de la zona 9a.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,99 m²st/m²s.
- Nombre màxim d'habitatges: 35.

d) Sector de millora urbana núm. 5.2: El Pont 2

- El sector s'ordenarà de manera que el sòl ocupat actualment en front de la carretera d'accés a Santa Oliva es destini a restauració. La resta es podrà destinar als usos propis de la zona 8.
- S'ha de fer la reserva de vial previst en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
- El sostre màxim edificable serà de 2.500 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1,19 m²st/m²s.
- Nombre màxim d'habitatges: 9.

e) Sector de millora urbana núm. 6: L'Església

- Qualificació del sòl: Zones 9a i 10a i sistemes 1, 3 i 4.
- Superfície mínima de sòl destinat a espai lliure: 3.087 m².
- Superfície mínima de sòl destinat a viari: 6.652 m².
- Usos: Els usos admesos són els propis de les zones 9a 10a.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,46 m²st/m²s.
- Nombre màxim d'habitatges: 76.

CAPÍTOL II REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 164. Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a sòl urbanitzable els terrenys que per no tenir la condició de sòl urbà ni de sòl no urbanitzable, poden ser objectes de transformació urbana. Aquests sòls s'assenyalen en el plànol que defineix el règim urbanístic del sòl.

2. Les determinacions específiques del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable són les següents:

- a) Els sistemes generals per a xarxa viària bàsica, dotacions comunitàries i espais lliures.
- b) La delimitació dels sòls inclosos dins de sectors per al desenvolupament del Pla d'ordenació en plans parcials urbanístics.
- c) L'assignació d'usos globals que fixen la intensitat.
- d) Els paràmetres urbanístics fonamentals que han de regular el seu desenvolupament urbà en els corresponents plans parcials urbanístics.

Article 165. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

La transformació del sòl classificat com a urbanitzable comporta, per als seus propietaris, els deures següents:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració tot el sòl necessari per als vials, els espais lliures, les zones verdes i les dotacions públiques de caràcter local al servei del sector de desenvolupament en què els seus terrenys siguin inclosos.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general, si s'escau, inclogui o adscrigui al sector corresponent.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, si s'escau, les obres necessàries per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits que s'estableixin. Estan obligats a participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries per a l'adequada connectivitat del sector.
- d) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 per cent de l'aprofitament urbanístic del sector.
- e) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivats del planejament abans que s'iniciï la seva execució material.
- f) Costejar o executar la urbanització del sector corresponent.
- g) Edificar els solars en el termini que, si s'escau, estableixi el planejament.

h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.

Article 166. Edificabilitat del sòl urbanitzable

1. S'entén per "índex brut d'edificabilitat" el límit màxim de superfície de sostre edificable, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s), que es pot assignar a un sector de planejament des del sòl urbanitzable en funció de la dimensió del seu àmbit.

2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes urbanístiques, tinguin la consideració de baixos i pis.

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

4. No són computades les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

5. En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin es traurà del sostre que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan resti en situació de volum disconforme sense impossibilitar l'execució del planejament.

6. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament es fa la cessió gratuïta de sòls destinats a sistemes generals la superfície màxima de sostre edificable en el sector també vindrà determinada per l'aplicació de l'índex brut d'edificabilitat sobre els sòls qualificats de sistema general.

Article 167. Regulació de l'ús del sòl urbanitzable abans de l'aprovació del seu planejament de desenvolupament

1. Els propietaris del sòl urbanitzable, mentre no s'executi el corresponent planejament de desenvolupament, tenen dret a fer servir els terrenys de la seva propietat i a gaudir-ne i a disposar-ne d'acord amb la seva naturalesa rústica o amb els usos legalment establerts.

2. En sòl urbanitzable, mentre no s'executi el corresponent planejament de desenvolupament, queden prohibides totes les divisions, segregacions o fraccionaments de finques que estiguin en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar.

3. En sòl urbanitzable, mentre no s'aprovi el corresponent planejament de desenvolupament, no es poden realitzar obres aïllades d'urbanització.

4. En sòl urbanitzable, mentre no s'aprovi el corresponent planejament de desenvolupament, no es poden construir habitatges ni edificació en general. Només poden ser admesos els usos provisionals previstos a l'article 53.3 de la Llei d'urbanisme, amb el procediment de l'article 54 de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ 2

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Article 168. Delimitació de sectors i desenvolupament per subsectors

El Pla d'ordenació delimita sectors que poden ser desenvolupats per subsectors sempre que compleixin les condicions de l'article 91 de la Llei d'urbanisme.

Article 169. Determinacions en els sectors del sòl urbanitzable

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitats en el Pla d'ordenació preveuen:

- a) L'índex brut d'edificabilitat i, si s'escau, desglossat entre els diferents usos admesos.
- b) La densitat màxima admesa d'habitatges, que no pot superar els cent habitatges per hectàrea.
- c) Les reserves de sòl destinats a dotacions i a parcs i jardins de cessió obligatòria i gratuïta per al servei local del sector.
- d) Els usos principals i compatibles.
- e) El sistema i modalitat d'actuació de cada sector.
- f) Les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors que s'han de costejar o executar.
- g) Els sistemes generals, si s'escau, inclosos dins l'àmbit del sector.

2. En el desenvolupament dels sectors, el planejament derivat ha de:

- a) Definir la procedència i dotació de l'abastament d'aigua i la concessió de l'aprofitament. Per part del promotor s'haurà de demanar i obtenir una autorització de l'administració o empresa responsable del servei conforme pot assumir els nous cabals d'aigua.
- b) Justificar tècnicament la xarxa de sanejament i la suficiència de l'estació depuradora. La xarxa de sanejament ha de ser separativa i haurà de justificar la idoneïtat de les xarxes d'aigües residuals i d'aigües pluvials. Per part del promotor s'haurà demanar i obtenir una autorització, informe o certificat al departament d'Explotació de Sistemes de Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua conforme la depuradora pot admetre els cabals previstos.
- c) Justificar la inundabilitat del terreny i obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- d) Altres d'obligat compliment.

3. La reserva destinada a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Article 170. Ubicació dels sistemes en els sectors de planejament

La situació dels sistemes en el desenvolupament d'un sector de planejament de sòl urbanitzable mitjançant un Pla parcial urbanístic vindrà determinada per la lògica de l'estructura de l'entorn i les directrius de l'administració definits en el moment de la seva redacció. No obstant això, en alguns sectors de planejament del sòl urbanitzable delimitat es defineix en els plànols la situació preferent de la totalitat o una part dels sòls destinats a sistemes locals que s'han de cedir gratuïtament i obligatòriament com a desenvolupament de les zones que comprèn.

Article 171. Dret de consulta

Conforme l'article 16 de la Llei 6/1998 i l'article 8.4 de la Llei d'urbanisme, per tal de promoure la transformació del sòl urbanitzable, els interessats podran formular la consulta sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i els projectes sectorials i de les obres que han de dur a terme a costa seva per assegurar la connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació.

Article 172. Sectors i usos globals

En el sòl urbanitzable es delimiten els següents sectors:

- a) Sector R1/1 denominat "Les Hortes 1", destinat bàsicament a usos residencials.
- b) Sector R1/2 denominat "Les Hortes 2", destinat bàsicament a usos residencials.
- c) Sector R1/3 denominat "Les Hortes 3", destinat bàsicament a usos residencials.
- d) Sector R2/1 denominat "Zona central 1", destinat bàsicament a usos residencials.
- e) Sector R2/2 denominat "Zona central 2", destinat bàsicament a usos residencials.
- f) Sector R3/1 denominat "Zona central 3", destinat bàsicament a usos residencials.
- g) Sector R3/2 denominat "Zona central 4", destinat bàsicament a usos residencials.
- h) Sector R4/1 denominat "Zona central 5", destinat bàsicament a usos residencials.
- i) Sector R4/2 denominat "Zona central 6", destinat bàsicament a usos residencials.
- j) Sector R5 denominat "Els Colls", destinat bàsicament a usos residencials.
- k) Sector I1 denominat "Torrent del Lluc 1", destinat bàsicament a usos industrials.
- l) Sector I4 denominat "Masia Alegret", destinat bàsicament a usos comercials i de serveis.

Article 173. Sectors R1/1, R1/2 i R1/3

Els paràmetres de desenvolupament d'aquests sectors són els següents:

- a) Índex brut d'edificabilitat: $0,40 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s}$. Un 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial s'ha de reservar per a habitatge de protecció pública.
- b) Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges/Ha.
- c) El sistema d'actuació pot ser el de compensació o cooperació.

d) Els usos admesos són els residencials i compatibles.

e) En els plànols O2 s'assenyalen els sòls que han de destinar-se a espais lliures rurals. No obstant això, es poden excloure d'aquesta destinació les edificacions del seu àmbit que per les característiques, localització o altres circumstàncies puguin qualificar-se de zona de conservació de l'assentament rural existent, d'equipament o constituir un règim especial. La superfície del sòl exclòs no pot ser superior a 15% de la superfície assenyalada en els plànols O2. El conjunt de la reserva d'espais lliures públics, inclosos els espais lliures rurals, no serà en cap cas inferior als establerts per l'article 65.3 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

f) S'haurà de reservar per a equipaments de titularitat pública, com a mínim, els establerts a la Llei 2/2002, d'urbanisme.

g) En els plànols s'indica a títol indicatiu l'estructura viària del sector. No obstant això, el traçat de les vies de major amplitud, que constitueixen l'eix cívic d'unió entre els diferents nuclis de població del municipi i que en aquests sectors està formalitzat en Y, és prescriptiu.

h) En el desenvolupament del sector serà obligatori respectar:

h.1) La connexió viària amb la xarxa viària del sòl urbà i no urbanitzable que el limita.

h.2) La destinació a espais lliures rurals del sòl indicat a l'apartat e), amb el règim d'ús previst als articles 70.3 i 72 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 174. Sectors R2/1, R2/2, R3/1, R3/2, R4/1 i R4/2

Els paràmetres de desenvolupament d'aquests sectors són els següents:

a) Índex brut d'edificabilitat: 0,49 m²st/m²s. Un 20% del sostre es qualifiqui per a ús residencial s'ha de reservar per a habitatge de protecció pública.

b) Densitat màxima d'habitatges: 29 habitatges/Ha.

c) El sistema d'actuació podrà ser el de compensació o cooperació.

d) Els usos admesos són els residencials i compatibles.

e) En els plànols O2 s'assenyalen els sòls que han de destinar-se a espais lliures rurals. No obstant això, es poden excloure d'aquesta destinació les edificacions del seu àmbit que per les característiques, localització o altres circumstàncies puguin qualificar-se de zona de conservació de l'assentament rural existent, d'equipament o constituir un règim especial. La superfície del sòl exclòs no pot ser superior a 15% de la superfície assenyalada en els plànols O2. El conjunt de la reserva d'espais lliures públics, inclosos els espais lliures rurals, no serà en cap cas inferior als establerts per l'article 65.3 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

f) S'haurà de reservar per a equipaments de titularitat pública, com a mínim, els establerts a la Llei 2/2002, d'urbanisme.

g) En els plànols s'indica a títol indicatiu l'estructura viària del sector. No obstant això, el traçat de la via central de major amplitud, que constitueix l'eix cívic d'unió entre els diferents nuclis de població del municipi i de les dues vies paral·leles a ambdós costats de l'eix que tenen continuïtat entre els sectors serà prescriptiu.

h) En el desenvolupament del sector serà obligatori respectar:

h.1) La connexió viària amb la xarxa viària del sòl urbà i no urbanitzable que el limita.

h.2) La destinació a espais lliures rurals del sòl indicat a l'apartat e), amb el règim d'ús previst als articles 70.3 i 72 d'aquestes normes urbanístiques.

i) Anirà a càrrec del sector R4/1 el cost del pont o pas elevat previst sobre la carretera de Sant Jaume, i els trams de les vies d'enllaç situats fora del sector que connecten amb el camí de Santa Oliva a les Pedreres i l'Albornar.

j) Aniran a càrrec dels sectors R3/1 i R4/2 els trams viaris externs al sector que connecten amb l'avinguda de Nostra Senyora del Pilar.

k) En el sector R4/1 el sòl situat entre la carretera de Sant Jaume, el pas elevat previst de connexió entre Les Pedreres i el nucli de Santa Oliva i el nou camí que connectarà Les Pedreres amb L'Albornar es destinarà a equipament esportiu.

Article 175. Sector R5

Els paràmetres de desenvolupament d'aquest sector són els següents:

a) Índex brut d'edificabilitat: 0,40 m²st/m²s. Un 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial s'ha de reservar per a habitatge de protecció pública.

b) Densitat màxima d'habitatges: 15 habitatges/Ha.

c) El sistema d'actuació podrà ser el de compensació o cooperació.

d) Els usos admesos són els residencials i compatibles.

e) En els plànols O2 s'assenyalen els sòls que han de destinar-se a espais lliures rurals. No obstant això, es poden excloure d'aquesta destinació les edificacions del seu àmbit que per les característiques, localització o altres circumstàncies puguin qualificar-se de zona de conservació de l'assentament rural existent, d'equipament o constituir un règim especial. La superfície del sòl exclòs no pot ser superior a 15% de la superfície assenyalada en els plànols O2. Igualment es pot excloure d'aquest sòl la reserva de sòl exigida legalment en el desenvolupament del sector. El conjunt de la reserva d'espais lliures públics, inclosos els espais lliures rurals, no serà en cap cas inferior als establerts per l'article 65.3, de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

f) S'haurà de reservar per a equipaments de titularitat pública, com a mínim, els establerts a la Llei 2/2002, d'urbanisme.

g) En els plànols s'indica a títol indicatiu l'estructura viària del sector.

h) En el desenvolupament del sector serà obligatori respectar:

h.1) La connexió viària amb la xarxa viària del sòl urbà i no urbanitzable que el limita.

h.2) La destinació a espais lliures rurals del sòl indicat a l'apartat e), amb el règim d'ús previst als articles 70.3 i 72 d'aquestes normes urbanístiques.

i) Anirà a càrrec del sector la construcció d'un dipòsit d'aigua que permeti mantenir el subministrament necessari al nucli de Santa Oliva.

Article 176. Sector I1

Els paràmetres de desenvolupament d'aquest sector són els següents:

- a) Índex brut d'edificabilitat: $0,60 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
- b) El sistema d'actuació podrà ser el de compensació o cooperació.
- c) Els usos admesos són els industrials i compatibles. No s'admet l'habitatge.
- d) S'haurà de reservar per a espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública, com a mínim, els establerts a la Llei 2/2002, d'urbanisme.
- e) En els plànols s'indica a títol indicatiu l'estructura viària del sector.
- f) En el desenvolupament del sector serà obligatori respectar:
 - f.1) La connexió viària amb la xarxa viària del sòl urbà i no urbanitzable que el limita.
 - f.2) La destinació a espais lliures rurals del sòl indicat a l'apartat d), amb el règim d'ús previst als articles 70.3 i 72 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 177. Sector I4

Els paràmetres de desenvolupament d'aquest sector són els següents:

- a) Índex brut d'edificabilitat: $0,60 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
- b) El sistema d'actuació podrà ser el de compensació o cooperació.
- c) Els usos admesos són els comercials i de serveis i compatibles. No s'admet l'habitatge.
- d) En els plànols O2 s'assenyalen els sòls que han de destinar-se a espais lliures rurals. No obstant això, es poden excloure d'aquesta destinació les edificacions del seu àmbit que per les característiques, localització o altres circumstàncies puguin qualificar-se de zona de conservació de l'assentament rural existent, d'equipament o constituir un règim especial. La superfície del sòl exclòs no pot ser superior a 15% de la superfície assenyalada en els plànols O2. El conjunt de la reserva d'espais lliures públics, inclosos els espais lliures rurals, no serà en cap cas inferior als establerts per l'article 65.4 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.
- e) S'haurà de reservar per a equipaments de titularitat pública, com a mínim, els establerts a la Llei 2/2002, d'urbanisme.
- f) En els plànols s'indica a títol indicatiu l'estructura viària del sector.
- g) En el desenvolupament del sector serà obligatori respectar:
 - g.1) La connexió viària amb la xarxa viària del sòl urbà i no urbanitzable que el limita.
 - g.2) La destinació a espais lliures rurals del sòl indicat a l'apartat d), amb el règim d'ús previst als articles 70.3 i 72 d'aquestes normes urbanístiques.

CAPÍTOL III REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 178. Definició

El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a sòl no urbanitzable la superfície del territori en la que concorre alguna de les circumstàncies següents:

- a) Esta sotmès a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació urbana pels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o d'acord amb la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b) Que el planejament general considera necessari preservar-los pels valors a què s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal o ramader, o per les seves riqueses naturals, així com els terrenys que consideri inadequats per a un desenvolupament urbà.

Article 179. Usos permesos en el sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat i a gaudir-ne i disposar-ne de conformitat amb la naturalesa rústica dels terrenys, i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableix la normativa urbanística i el Pla d'ordenació.

2. Les construccions i instal·lacions permeses en sòl no urbanitzable són les que s'estableixen i regulen en els articles següents.

3. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

4. Es prohibeix la construcció d'habitatges. Es considerarà frau de llei, amb els efectes de l'article 6.4 del Codi civil, la utilització de les edificacions agropecuàries per a usos diferents a l'explotació dels terrenys.

5. Es consideren expressament incompatibles les activitats següents:

- a) Discoteques i sales de festa i oci.
- b) Camps de golf.
- c) Circuits de competicions.
- d) Edificacions industrials.
- e) Exposicions de caravanes.
- f) Magatzems i dipòsits de materials.
- g) Restaurants en masies i cases rurals no catalogades.
- h) Canteres i extraccions.

6. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable poden gaudir dels usos i les instal·lacions legalment establerts abans de l'aprovació del Pla d'ordenació, en els termes de les disposicions transitòries d'aquestes normes urbanístiques.

Article 180. Construccions i instal·lacions permeses en sòl no urbanitzable

En sòl no urbanitzable es permeten les construccions i instal·lacions següents:

1. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o en general, agrària, les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i eines del camp, i l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i transformació de productes originats en els propis terrenys.

2. Les actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Es consideren d'interès públic les següents:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics de telecomunicacions, les infraestructures hidràuliques, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

3. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis propis de la xarxa viària.

4. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

5. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping.

6. La reconstrucció o rehabilitació de les masies i cases rurals que constin en el catàleg específic previst en el planejament urbanístic general o especial.

7. En masies i cases de camp catalogades s'admet la destinació a establiment hotel·ler, turisme rural o activitats d'educació en el lleure. S'exclou la modalitat d'hotel apartament.

8. La promoció d'actuacions en sòl no urbanitzable no incloses en l'enumeració de l'article 47 de la Llei d'urbanisme, als efectes de la tramitació que preveu l'article 48 de la mateixa Llei, seran objecte d'inadmissió a tràmit per l'Ajuntament.

Article 181. Condicions generals per a totes les edificacions

1. En el projecte de construcció ha de quedar demostrada la inexistència de risc per a l'entorn, amb la finalitat de preservar les condicions naturals del sector, l'equilibri ecològic i els valors que conformen aquest tipus de sòl.

2. L'accessibilitat ha de ser a través d'un camí públic.

3. Les construccions han de ser aïllades.

4. Els materials, els sistemes constructius i la tipologia de les edificacions han de ser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.

5. L'entorn de les construccions ha d'estar arbrat.

6. Les construccions agropecuàries han de formar un conjunt integrat amb les preexistents, si n'hi haguessin. Per al càlcul de la superfície màxima admesa pel planejament, es computen les construccions preexistents.

7. L'emplaçament de les construccions ha de guardar la distància mínima de 10 metres respecte als límits de les finques veïnes i 15 metres del camí públic d'accés a la finca, a excepció de les distàncies superiors que puguin establir el Pla d'ordenació per a determinades construccions o els plans especials urbanístics.

8. Les construccions en sòl no urbanitzable, si formen part d'uns terrenys inclosos en els límits d'un Pla especial urbanístic que reguli les condicions d'edificació, s'ha d'ajustar a les seves determinacions.

9. Les construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable no donen dret a demanar a l'Ajuntament els serveis que siguin propis dels nuclis urbans, com són el subministrament d'aigua potable, el sanejament, la pavimentació i l'enllumenat públic.

10. Les construccions han de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

11. Quant al procediment d'aprovació, haurà de seguir-se el que estableix la legislació urbanística, conforme els articles 48 i següents de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de desplegament. Pel que fa a les construccions pròpies de les activitats agrícola, ramadera o, en general, rústica, haurà de seguir-se el procediment regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme quan superin els següents límits:

a) Les construccions agrícoles (coberts, magatzems) si superen la superfície de 200 metres quadrats de sostre o tinguin un impacte ambiental o paisatgístic mitjà o alt.

b) Les granges, si superen la superfície de 400 metres quadrats de sostre o tinguin un impacte ambiental o paisatgístic mitjà o alt.

12. Les condicions que justifiquen l'atorgament de les llicències poden ser inscrites en el Registre de la Propietat, així com, en el seu cas, el caràcter d'indivisibilitat de la finca i l'exhauriment del seu aprofitament.

Article 182. Condicions específiques de les construccions i instal·lacions agropecuàries

1. Es consideren construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera, conforme l'article 180.1 de les presents normes, com ara pallisses, coberts, magatzems agrícoles, instal·lacions de captació d'aigua, basses, hivernacles, granges i similars.

2. Perquè siguin admissibles aquestes construccions i instal·lacions han de complir els requisits següents:

a) L'explotació agrícola ha de ser real i efectiva.

b) S'acreditarà la necessitat i utilitat a l'explotació agrícola a la qual es destinen, no essent admissibles les construccions o instal·lacions que no aportin un valor afegit a l'explotació o siguin supèrflues.

c) Han de complir la superfície mínima de finca que s'indica per a cada tipus de construcció. És prohibida qualsevol edificació en terrenys inferiors a una hectàrea.

d) Han de complir els paràmetres edificatoris que s'indiquen per a cada tipus de construcció.

3. Paràmetres edificatoris per a pallisses o petits coberts destinats a guardar eines del camp:

- a) La superfície mínima de la finca ha de ser 1 hectàrea.
- b) La superfície edificable màxima és de 15 metres quadrats de sostre.
- c) La construcció ha de ser aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es pot compartimentar.
- d) L'alçada màxima és de 3 metres.
- e) La separació mínima ha de ser de 10 metres de les finques veïnes i de 15 metres del camí públic d'accés a la finca.
- f) Com a requisits formals, cal acompanyar a la petició de llicència un croquis justificatiu d'aquests requisits.

4. Paràmetres edificatoris per a magatzems destinats a guardar productes i maquinària agrícoles:

- a) La superfície mínima de la finca ha de ser 2,5 hectàrees.
- b) La superfície edificable ha de ser adequada i proporcional amb la naturalesa, extensió i ús de la finca, amb un màxim de 400 metres quadrats de sostre.
- c) La construcció ha de ser aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar, llevat que s'hagi de sectoritzar per qüestions justificades de caràcter tècnic o de seguretat.
- d) L'alçada màxima és de 3 metres, si bé excepcionalment, per qüestions justificades de caràcter tècnic, podrà assolir una alçada superior.
- e) La separació mínima ha de ser de 15 metres de les finques veïnes i de 20 metres del camí públic d'accés a la finca.
- f) Els components de l'edificació s'han d'integrar en l'entorn rural.
- g) Si cal pavimentar l'exterior, s'admet un màxim del 25 per cent de l'ocupació de l'edificació.
- h) Els magatzems agrícoles han d'estar destinats als productes generats en la pròpia finca o explotació agrària.
- i) Com a requisits formals, cal acompanyar un projecte redactat per tècnic competent, degudament visat, justificatiu d'aquests requisits.

5. Paràmetres edificatoris per a explotacions ramaderes:

- a) La superfície mínima de la finca ha de ser 2,5 hectàrees.
- b) La superfície edificable màxima és de 800 metres quadrats de sostre.
- c) Es regirà per la resta de determinacions establerts en l'apartat anterior per als magatzems agrícoles.
- d) S'han d'instal·lar preferentment sobre terrenys d'escàs valor agrícola, i a una distància mínima de 500 metres de qualsevol nucli de població, sens perjudici de les distàncies entre granges que estableixi la legislació sanitària en matèria ramadera.

e) Els paraments exteriors han de tenir un tractament de façana no admetent-se com a acabament final l'obra de totxana vista. Es plantaran arbres del lloc situats en renglera paral·lelament a les façanes vistes.

f) S'ha d'obtenir la llicència de l'activitat, prèviament a la d'obres, amb la tramitació de la Llei i Reglament d'intervenció integral de l'administració ambiental i les ordenances municipals, amb subjecció al règim d'usos que estableix el Pla d'ordenació.

g) Han de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus.

h) Com a requisits formals, cal acompanyar un projecte redactat per tècnic competent, degudament visat, justificatiu d'aquests requisits.

6. Determinacions per a la resta de construccions agrícoles admeses:

a) Per a les petites construccions o instal·lacions no regulades en aquest article s'aplicaran per analogia els paràmetres previstos per a les pallisses.

b) Als hivernacles se'ls aplica el règim dels magatzems. Els hivernacles, perquè siguin admesos, han de generar els productes en la pròpia explotació rústica.

c) A les basses cobertes se'ls aplica el règim dels magatzems.

d) Les basses descobertes han de tenir protegida la part superior per evitar l'accessibilitat o la caiguda de persones i animals.

e) S'aplicarà amb caràcter general el principi de la menor edificabilitat.

Article 183. Qualificació del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable es qualifica en quatre tipus:

Tipus A. Aquest tipus comprèn els terrenys de protecció agrícola. Aquests sòls s'han de preservar al màxim pels seus valors ecològics i agrícoles. S'admet la ubicació d'equipaments comunitaris incompatibles amb els usos urbans sempre que, a la seva vegada, siguin compatibles amb el medi rural on se situen. L'ordenació d'aquests sòls s'efectuarà mitjançant un pla especial urbanístic.

Tipus B. Aquest tipus comprèn els terrenys de protecció paisatgística. Aquests sòls s'han de preservar al màxim pels seus valors ecològics i paisatgístics. S'admet excepcionalment la ubicació d'equipaments lligats a l'activitat del propi medi rural. L'ordenació d'aquests sòls s'efectuarà mitjançant un pla especial urbanístic.

Tipus C. Aquest tipus comprèn els terrenys que, per les seves característiques morfològiques i la seva proximitat a grans infraestructures, tenen capacitat d'implantació d'equipaments i serveis tècnics de major entitat. La implantació d'aquests equipaments i serveis tècnics s'efectuarà prèvia tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic que contempli també l'impacte ambiental que es produeixi.

Tipus D. Aquest tipus comprèn els terrenys que, per la seva situació entre infraestructures i assentaments urbans, permeten la implantació d'equipaments i serveis tècnics. Per la seva proximitat a nuclis residencials no s'admet la situació d'antenes de comunicació que no siguin d'ús exclusiu per a instal·lacions o edificacions radicades en aquest tipus de sòl. La implantació d'aquests equipaments i serveis tècnics s'efectuarà prèvia tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic que contempli també l'impacte ambiental que es produeixi.

Article 184. Actuacions d'interès públic

1. Les actuacions específiques d'interès públic, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, s'han de sotmetre a informació pública per l'Ajuntament pel termini d'un mes i han d'incorporar la documentació que s'estableix a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.
2. A l'expedient s'ha d'acreditar l'existència d'interès públic, la necessitat d'emplaçament en el medi rural i la inexistència de cap règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació.

Article 185. Definició de nucli de població

1. Es defineix com a nucli de població la concentració isolada de població, generadora de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans, quedant-hi compresos els usos i construccions residencials, industrials, comercials i de serveis.
2. També s'entén per nucli de població l'edificació que estigui situada a distància inferior a 200 metres dels murs exteriors d'una edificació preexistent amb usos urbans.

Article 186. Parcel·lacions i segregacions

1. Són indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal.
2. En sòl no urbanitzable és prohibida tota parcel·lació urbanística. Es considerarà il·legal la divisió, física o jurídica, simultània o successiva, de terrenys en dos o més lots quan vulneri la normativa sobre unitats mínimes de conreu o pugui donar lloc a la constitució de nucli de població.
3. En cap cas no es podran realitzar divisions, segregacions o fraccionaments de terrenys que no tinguin accés directe a camins o vies públiques.

Article 187. Vies rurals

1. No es poden obrir nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vial, a excepció dels que estan previstos en el Pla d'ordenació, en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable puguin desenvolupar-se o en els plans sectorials agraris.
2. Tampoc es pot modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació dels perfils ha de tenir una especial atenció per les condicions paisatgístiques.
3. Es consideren incorporats a la documentació del Pla d'ordenació les vies indicades en les plànols cadastrals i les carreteres, els camins i les vies rurals existents amb anterioritat a la seva aprovació.

Article 188. Tancat de les finques agrícoles

1. Es considera que el marge de pedra seca és l'element natural i tradicional de tancament de les finques. Excepcionalment, les finques rústiques podran ser tancades amb filat metàl·lic, fins a una alçada d'1,50 metres, sempre que no comporti una divisió física de la finca en contra de la unitat mínima de conreu. En la petició s'haurà de motivar la necessitat de procedir al seu tancament, que haurà de respectar el paisatge.
2. El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa del filat serà de tram mat ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn.

3. Quan es tracti de fer un tancament amb façana als camins públics, s'estarà al règim de separacions que regula l'article 62 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 189. Protecció de les construccions de pedra seca

Les barraques, els marges, els pous, les cisternes, els empedrats i les construccions de pedra seca en general queden sotmesos al règim de protecció del Pla d'ordenació previst al títol VII, per la qual cosa no poden ser enderrocats, suprimits ni modificats sense l'autorització municipal.

CAPÍTOL IV NORMES COMUNES A TOTS ELS SÒLS

Article 190. Mesures ambientals i criteris de sostenibilitat per al planejament

1. En el desenvolupament dels sectors de planejament urbanístic derivat, polígons d'actuació i sectors de millora urbana s'han de tenir en compte les mesures ambientals i les recomanacions que consten en la documentació mediambiental del Pla d'ordenació, prevista a l'article 59.1.f) de la Llei d'urbanisme i el Reglament de desplegament.
2. Els principis i criteris de l'auditoria socioambiental de Santa Oliva informen i complementen el planejament en matèria de desenvolupament urbanístic sostenible.
3. Per afavorir la utilització de dispositius de captació passiva d'energia solar, el sostre de les galeries adequadament orientades i convenientment equipades per captar l'energia solar no computen a efectes d'edificabilitat. Aquest fet no dispensa que les galeries hagin de complir les prescripcions volumètriques i d'ocupació determinades per les normes urbanístiques. S'entén per galeria aquella peça habitable que compleix la definició del Decret que determina les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges.

Article 191. Usos i obres provisionals

1. Es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional tant en sòl urbanitzable delimitat com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, segons l'admissibilitat d'usos prevista a l'article 53 de la Llei d'urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials. El procediment és que el regula l'article 54 de la Llei d'urbanisme i concordants del Reglament de desplegament.
2. S'hauran de suprimir els usos o enderrocar les obres quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització. La llicència, amb aquests condicionaments, haurà de ser acceptada pel propietari i inscriure's en el Registre de la Propietat, amb la prèvia constitució de la fiança que cobreixi el desmuntatge o enderrocament segons determina el Reglament de desplegament de la Llei.
3. Per a l'apreciació de la justificació i provisionalitat dels usos i les obres es considerarà la importància de l'ús, el cost de l'obra, els beneficis que hagi de reportar i els efectes per a l'interès públic, així com el temps previst per a l'execució del pla.

Article 192. Certificacions i informes urbanístics

Els particulars tenen dret a:

- a) Obtenir de l'Ajuntament les dades certificades que els permetin assumir les seves obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística, conforme l'article 8.4 de la Llei d'urbanisme.
- b) Ser informats per escrit del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'Ajuntament, conforme l'article 98.2 de la Llei d'urbanisme.
- c) Demanar la certificació de l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta, que s'ha de notificar a l'interessat en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'Ajuntament, amb la vigència i els efectes de l'article 99.2 de la Llei d'urbanisme.

TÍTOL VII PROTECCIÓ D'EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS

Article 193. Definició

1. Dins del Pla d'ordenació s'indiquen una sèrie de conjunts d'edificació a protegir pels seus valors històrics o arquitectònics, identificats amb el signe * (*asterisc*) i amb una trama especial.
2. El catàleg de béns protegits a què es refereix l'article 16 figura a l'annex d'aquestes normes urbanístiques, sens perjudici de l'altra catalogació conforme el procediment de la Llei del patrimoni cultural i del catàleg específic de masies i cases rurals que identifiqui el planejament urbanístic especial.
3. Els conjunts protegits no poden ser substituïts per una edificació de nova planta.
4. Aquesta protecció afecta a l'edificació indicada i el seu entorn. Es podran efectuar actuacions específiques presentant el corresponent estudi.
5. El nucli històric de Santa Oliva és un conjunt protegit com a bé cultural d'interès local (BCIL).

Article 194. Condicions d'intervenció

Les condicions d'intervenció en les conjunts protegits són les següents:

- a) Les intervencions han de respectar sempre els valors fonamentals de caràcter històric i artístic del conjunt de l'edificació.
- b) Els augments de volum només s'acceptaran si són imprescindibles per dotar d'un ús adequat a l'edificació.
- c) El límit de l'augment de volum vindrà donat per les condicions d'edificació del sistema o zona en què es qualifica el conjunt. No obstant això, mitjançant un pla especial serà possible modificar la composició volumètrica.
- d) Els jardins i elements exteriors d'aquests edificis hauran de cenyir-se al mateix tipus de conservació.

Article 195. Protecció de les barraques de pedra i construccions de pedra seca

1. Les barraques de pedra són construccions fetes de pedra seca, amb coberta de volta. Representen elements significatius del paisatge rural, amb la finalitat de ser usades com a alberg de persones i cavalleries durant el conreu i lloc de guarda d'eines del camp.
2. Les barraques de pedra no poden ser enderrocades ni alterar-se la seva configuració amb elements constructius impropis. Queden exceptuades d'enderroc aquelles barraques afectades per elements de l'estructura general del territori o incompatibles amb la regulació urbanística, si bé les que tinguin interès específic poden traslladar-se a lloc adient sempre que tècnicament sigui possible.
3. Les barraques no poden ampliar-se ni tampoc adossar-s'hi elements estranys o aliens que n'afectin les característiques, la visibilitat o l'entorn.
4. Els marges, els pous, les cisternes, els empedrats i les construccions de pedra seca en general no poden ser enderrocats, suprimits ni modificats sense l'autorització municipal.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Normes supletòries

1. Amb caràcter general, en tot allò que no estigui previst en aquestes normes urbanístiques, s'aplicaran supletòriament les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de l'àmbit de competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

2. En els àmbits per als quals van ser aprovats plans derivats, les ordenances reguladores d'aquests complementen, en cas de buit normatiu, les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbana quan aquelles no siguin d'aplicació directa.

Segona. Actualització normativa

La remissió que el Pla d'ordenació fa a disposicions legals i reglamentàries s'entén efectuada a la normativa vigent en cada moment.

Tercera. Catàleg de masies i cases rurals

Conforme l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament redactarà un pla especial a fi de catalogar de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim de fora d'ordenació i de volum disconforme

1. Queden en situació de fora d'ordenació:

a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística, estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte els quals no sigui possible l'aplicació de mesures de restabliment de la legalitat urbanística queden en situació de fora d'ordenació o de volum disconforme segons procedeixi en aplicació de l'article 102 de la Llei d'urbanisme. Queden sempre en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. En els edificis i construccions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el règim i les limitacions previstes a l'article 102.2 de la Llei d'urbanisme. Per tant, no s'hi poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació. Les obres autoritzables no comporten augment del valor d'expropiació. Excepcionalment, s'hi poden autoritzar canvis d'ús en règim provisional, amb les limitacions de l'article 53.5 de la Llei d'urbanisme.

3. Queden en situació de volum disconforme les construccions i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística que resulten disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús del nou Pla d'ordenació i que no estan en situació de fora d'ordenació. En volum disconforme s'aplica el règim següent:

a) Es poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, modernització i millora, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.

b) En cas d'augment de volum, s'apliquen les determinacions del nou planejament.

c) S'apliquen íntegrament les determinacions del nou planejament en el moment en què les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-s'hi una reparació o rehabilitació el cost de la qual superi el valor de l'edifici existent.

Segona. Determinacions comunes a les situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

1. S'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçària, volum, ocupació màxima de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'habitabilitat i ús admès.

2. Els usos preexistents al nou planejament es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest. S'han d'adaptar als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

3. El caràcter de fora d'ordenació o volum disconforme de part de l'edificació comprèn tota la unitat constructiva que no es pugui independitzar o que amb l'afectació quedi obsoleta.

4. No es pot pactar que amb la renúncia a l'increment de valor es realitzin obres no admeses per la Llei o prohibides per aquestes normes urbanístiques.

5. Les condicions de les autoritzacions d'obres i usos provisionals han de ser inscrites en el Registre de la Propietat.

Tercera. Parcel·les no ajustades al planejament o inferiors a les condicions d'indivisibilitat

1. Totes aquelles parcel·les que constin en el Registre de la Propietat amb data anterior a l'aprovació d'aquest planejament, encara que no compleixin els paràmetres de superfície o façana mínimes, poden ser considerades edificables i obtenir, si fos necessària, la llicència de parcel·lació a fi de constituir una finca registral, llevat que puguin causar perjudicis a l'interès públic urbanístic.
2. Són edificables aquelles parcel·les que com a conseqüència de noves alineacions de vial quedin per sota de la superfície o façana mínimes. No obstant això, les construccions que s'hi edifiquin han de respectar els paràmetres del nou planejament previstos per a la zona.
3. La partició d'una finca en condomini, o la seva divisió física o cadastral, no faculten per obtenir la llicència de segregació o divisió si tingués la finca el caràcter d'indivisible.
4. Les parcel·lacions il·legals constitueixen una infracció continuada. En cap cas són edificables els lots resultants que vulnerin la normativa sobre indivisibilitat de finques, encara que hagués prescrit la infracció.

Quarta. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions destinades a d'habitatge en sòl no urbanitzable existents abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme o bé autoritzades conforme el planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada Llei, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix i en tant no s'hagin de refer els seus fonaments o les parets mestres. Però si s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrit l'acció de reposició, queden en situació de fora d'ordenació amb les limitacions previstes a la disposició transitòria primera, apartat 2, i les de l'article 102.2 de la Llei d'urbanisme.
2. No es permet l'ampliació dels habitatges preexistents en sòl no urbanitzable. No obstant això, poden adaptar-se a un ús admissible en sòl no urbanitzable sempre que se segueixi el procediment específic per a l'aprovació d'actuacions en aquesta classe de sòl.

Cinquena. Altres edificacions que els habitatges o construccions agràries en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme, que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada Llei, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el planejament urbanístic no ho impedeix.
2. No es permet l'ampliació d'aquestes edificacions en sòl no urbanitzable. No obstant això, poden adaptar-se a un ús admissible en sòl no urbanitzable sempre que se segueixi el procediment específic per a l'aprovació d'actuacions en aquesta classe de sòl.

DISPOSICIÓ FINAL

1. L'aprovació d'aquest Pla d'ordenació comporta la derogació del Pla general d'ordenació urbana vigent, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el 7 de març de 2001, així com de les normes i ordenances que s'hi oposin.
2. El nou Pla d'ordenació urbana entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANNEX

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Als efectes de l'article 16 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació i la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, es cataloguen els següents béns:

A) BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL (BCIN)

1. Castell i església de Nostra Senyora del Remei.

B) BÉNS CULTURALS D'INTERÈS LOCAL (BCIL)

1. El centre històric.
2. L'església parroquial de Santa Maria Assumpta.
3. La casa Larrianaga.
4. La masia de l'Albornar
5. L'edifici de Can Rovira.
6. Torre d'en Serra

C) JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

1. L'església parroquial de Santa Maria i rectoria
2. Camps ½ de l'Albornar
3. Camí dels Colls
4. Mas Blanc
5. Molí d'en Serra
6. Tomoví