

Només es permetran els destinats al personal encarregat de la vigilància i conservació de les diferents indústries o activitats permeses. En aquest cas, es toleraran 200 m² construïts d'habitatge per a cada Ha de terreny o fracció. La superfície construïda de cada habitatge no serà inferior a 45 m², ni superior a 150 m². Hauran de situar-se amb la deguda independència de les indústries de manera que el nivell sonor en el seu interior sigui inferior a 50 db. No podran allotjar-se ni en soterranis ni en semi-soterranis.

- b. Ús industrial
- c. Ús d'aparcament
- d. Ús de magatzem
- e. Ús públic. S'admeten els usos següents:
 - Els administratius al servei de les pròpies indústries

- Sanitaris
- Comercial
- Comunicació i transports
- Esportiu, recreatiu o cultural

Art. 15 Determinacions referents a la intensitat d'ús

L'índex d'edificabilitat brut màxim es fixa en 0,50 m²st/m²sòl

Art. 16 Parcel·lació

S'estableix una parcel·la mínima de 1.800 m² per a indústria aïllada i de 600 m² per a indústria entre mitgeres.

Art. 17 Determinacions referents a l'edificació

1. L'alçària màxima de les edificacions d'indústria aïllada serà de 12,00 m i la d'indústria entre mitgeres de 10,00 metres.
2. L'ocupació màxima global de l'edificació respecte al sòl susceptible d'aprofitaments privats serà del 70%.
3. L'edificabilitat màxima neta de l'edificació serà d'1,00 m²st/m²sòl
4. La separació mínima de les edificacions respecte l'alineació de vial i zones verdes serà de 8,00 i 10,00 metres segons sigui fins a 12 m o a partir de 12 m d'amplada del vial. Del límit entre parcel·les es separarà 3,00 i 5,00 m segons l'edificació sigui entre mitgeres o aïllada.

condició per a l'inici de l'etapa (o etapes) següents, que en l'etapa anterior s'hagin lliurat els terrenys de cessió obligatòria i aprovat el Projecte d'Urbanització corresponent.

4

(05.290.129)

EDICTE

de 2 de novembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Cabra del Camp.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 20 de juliol de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/018391/T

Text articulat de la normativa vigent al terme municipal de Cabra del Camp

L'expedient del Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del municipi de Cabra del Camp, verificat pel Ple municipal en sessió de 20 de maig de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Antecedents: planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Cabra del Camp van ser aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 27 de setembre de 1995.

Posteriorment l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals amb incidència a la normativa de les Normes subsidiàries, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona i es reflecteixen en el llistat següent:

1. Exp. 1999/642. Modificació puntual de les Normes subsidiàries.

Aprovació definitiva per la CUT en sessió 29.9.1999.

Aquesta modificació afecta:

a) Canvis en l'ordenació proposada a les actuals Normes subsidiàries de la Unitat d'actuació número 4.

b) Normativa que afecta les parcel·les afectades per la zona 4 de les Normes incloent les subzones c i d.

c) Reajustament de les alineacions del carrer Colomar.

d) Articles: 146, 151, 152.

2. Exp. 2001/341. Modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa a l'ampliació de sòl urbà del polígon industrial.

Aprovació definitiva CUT en sessió 13.6.2001.

Aquesta modificació afecta l'article 155 en quant a la creació d'una nova clau 5a (Zona d'eixample industrial, amb separació a vial o sense).

3. Exp. 2002/3829. Modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa a la Unitat d'actuació de la Urbanització Miralcamp Residencial (4f subzona Miralcamp) al terme municipal de Cabra del Camp.

Aprovació definitiva CUT en sessió 25.6.2003.

Aquesta modificació afecta a l'article 154 (4f subzona Miralcamp).

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el Text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament del municipi.

Tanmateix, s'han detectat les errades materials següents:

1. El certificat de la secretària de l'Ajuntament de Cabra del Camp de data 24.5.2005 que incorpora les modificacions puntuals, citen com a referència el número d'expedient 1994/628 quan descriuen el Text refós de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Cabra del Camp aprovat definitivament per la CUT en sessió 27.9.1995. Aquesta citació no és correcta atès el número d'expedient és el 1995/338.

2. Article 21 de la versió catalana, on posa:

"En qualsevol moment. D'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Text refós i 36 del Reglament de gestió urbanística, es podran delimitar unitats d'actuació.",
hauria de posar:

"En qualsevol moment. D'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Text refós i 36 del Reglament de gestió urbanística, es podran delimitar unitats d'actuació."

3. Article 153 de la versió catalana. L'article no incorpora la prescripció disposada en acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de 27.9.1995, on posa:

"3. Condicions de gestió.

"Es defineixen dos sectors de desenvolupament: el sector Nord, classificat com a urbà, amb Pla parcial aprovat; i el sector Sud, classificat com a apte per urbanitzar, amb Pla parcial aprovat.

"En el sector Nord és necessari la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment i la finalització de la urbanització.

"En el sector Sud és necessari la creació d'una junta de compensació i de conservació, per tal d'assegurar la realització de la urbanització i el seu manteniment."

hauria de posar:

"3. Condicions de gestió.

"Es defineixen dos sectors de desenvolupament: el sector Sud, classificat com a urbà, amb Pla parcial aprovat; i el sector Nord com a apte per urbanitzar, amb Pla parcial aprovat.

"En l'àmbit del sector Sud es configura com a unitat d'actuació per a la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i la realització de serveis que manquen i millores dels existents amb el repartiment de càrregues i beneficis del planejament en els propietaris actualment de la urbanització. Aquesta unitat d'actuació es farà per compensació.

"És necessària la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.

"En l'àmbit del sector Nord el Pla Parcial s'haurà d'adaptar a la llei del text refós vigent (Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol). El sistema de gestió serà per compensació. És necessària la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització."

4. Article 154 versió catalana. L'article no incorpora la prescripció disposada en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de 27.9.1995, on posa:

"23. Condicions de gestió.

"Serà necessària la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització."

hauria de posar:

"3. Condicions de gestió.

"Es configura com a unitat d'actuació per a la cessió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i la realització dels serveis que manquen i millores dels existents amb el repartiment de càrregues i beneficis del planejament en els propietaris actualment de la urbanització.

"Aquesta unitat d'actuació es farà per compensació.

"Es necessari la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització."

5. Aquestes mateixes errades s'han detectat als articles 21, 153 i 154 de la versió castellana.

6. Article 70 de la versió castellana, on posa:

"c) Las barandillas hasta una altura máxima de 1,00 m, si son opacas y de la 80 m si son transparentes o de rejas."

hauria de posar:

"c) Las barandillas hasta una altura máxima de 1,00 m, si son opacas y de 1,80 m si son transparentes o de rejas."

7. Article 73 de la versió castellana, on posa:

"2. La altura máxima de las cercas opacas a los límites restantes en ningún caso podrá superar la altura de la 50 m medidos desde la cota natural del terreno en este límite interior o exterior."

hauria de posar:

"2. La altura máxima de las cercas opacas a los límites restantes en ningún caso podrá superar la altura de 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en este límite interior o exterior."

8. Article 74 de la versió castellana, on posa:

"Los muros de nivelación de tierras en los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a la 50 m por encima de la cota natural del límite"

hauria de posar:

"Los muros de nivelación de tierras en los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1,50 m por encima de la cota natural del límite."

Fonaments de dret

Vista la disposició transitòria 4a de la Llei 10/2004, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Acord

Per tot l'exposat vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Cabra del Camp, promogut i tramès per l'Ajuntament amb la incorporació d'ofici de les errades materials detectades als articles 21, 153 i 154 de la versió catalana, i articles 21, 70, 73, 74, 153 i 154 de la versió castellana, tal i com s'exposa en la part expositiva d'aquest acord.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de

la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

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

Tarragona, 2 de novembre de 2005

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

ANNEX

Normes urbanístiques del Text articulat de la normativa vigent de Cabra del Camp

A l'aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal.
 Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
 Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable total.
 Quan a judici de l'ajuntament es donin circumstàncies que invalidin els usos i intensitats d'ocupació establerts o suposin una malversació dels recursos del Municipi.
 En el supòsit previst en l'article 73.2 del Text Refós 1/1991.

Art. 5 Modificació.

En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions de les Normes Subsidiàries. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu els apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.

El projecte de modificació de les Normes Subsidiàries haurà de tenir sempre el grau de precisió propi de les Normes Subsidiàries i haurà de comprendre un estudi de caràcter macroubanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta per les Normes Subsidiàries.

Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 75 i 76 del Text Refós i 161 i 162 del Reglament.

Art. 6 Interpretació.

Les determinacions de les Normes Subsidiàries i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius tinguin en compte principalment el seu espirat i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'esses aplicats.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiqui els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), es a dir, en els que la definició sigui més acurada.

Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de les Normes Subsidiàries en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Les determinacions de les Normes Subsidiàries fora de terme municipal s'hauran d'entendre només com indicatives.
 En el supòsit de discrepància entre la normativa i els plànols, tindrà caràcter prevalent la normativa, atès que l'obligatorietat d'una ordenació urbana es troba fonamentalment en els preceptes que ho articulen.

2

NORMES URBANÍSTIQUES DE TEXT ARTICULAT DE LA NORMATIVA VIGENT, DE CABRA DEL CAMP.

TÍTOL PRIMER.

CAPÍTOL PRIMER: NATURALESA I ÀMBIT TERRITORIAL I TEMPORAL

Art.1. Definició.

1.- Les Normes que integren aquest document formen part de les Normes Subsidiàries de Planejament (tipus b) de Cabra del Camp.

Art.2 Marc legal.

Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències al Text Refós han d'entendre's fetes al Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol pel que s'aprova el Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de planejament aprovat pel Reial Decret 2159/1978 de 23 de Juny.
 Les altres disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.

Les determinacions de les Normes subsidiàries s'apliquen amb preferència a qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

En el no previst per Aquesta Normativa, i en general per aquestes Normes Subsidiàries, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3 Contingut.

Les Normes Subsidiàries estan integrades pels documents següents :

- Memòria justificativa de l'ordenació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques.
- Formen part de la documentació informativa la Memòria i Plànols de la informació urbanística i la Memòria i plànols de l'Avanç, índex dels quals figuren resumits a la Memòria justificativa.

Art. 4 Revisió.

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries, aquestes adquireixen vigència, que serà indefinida.
 La revisió de les Normes Subsidiàries és procedent en els supòsits següents:
 Quan s'hagin complert 15 anys de vigència.

1

Art.7. Obligtorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions de les Normes Subsidiàries i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 90 i 91 del Text Refós.

Art.8. Claus d'identificació.

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols.

CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**Art.9 . Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.**

Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes subsidiàries, s'elaboren, segons preveuen el Text Refós i el Reglament i en els termes prevists en aquestes Normes, Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.

Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les normes subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

Amb l'objecte de complementar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans Especials, Ordenances Especials, Catàlegs i Normes Complementàries.

Art. 10. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl Urbà.

Només serà preceptiva la prèvia formació de Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió.

Tanmateix, es podran formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol àrea del sòl urbà.

Art. 11. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl apte per ésser urbanitzat.

En sòl apte per a ésser urbanitzat es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.

L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats a les Normes Subsidiàries.

3

Art. 12. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable.

Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata.

Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions de les Normes Subsidiàries mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats :

- Protecció del paisatge.
- Protecció de les vies de comunicació.
- Protecció d'horts, espais forestals, conreus.
- Protecció d'elements naturals.
- Millora del medi rural.

Art. 13. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcials dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans Especials, que tindran com objecte la regulació pormenoritzada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de les mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 29 del Text Refós i 76 i 77 del Reglament el planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són :

- Sistema general viari.
- Sistema d'espais lliures, parcs i jardins.
- Sistema d'equipaments i serveis tècnics.
- Sistema de proteccions dels sistemes generals.

Art. 14. Plans Parcials.

Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 del text Refós i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.

El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.

Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i els sistemes d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 168 i 169 del Text Refós.

Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament respectivament, i els preceptes pertinents del Text Refós.

4

Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

Art.15 . Adequació a les Normes Subsidiàries

Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, però no modificar-les, tal com disposa l'article 25 del Text Refós i els articles 43 i 44 del Reglament.

Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries, en particular les que regulen el volum u l'ús del sòl, si bé les podran precisar.

Els Plans Especials de Reforma interior no podran modificar l'estructura general de les Normes Subsidiàries.

Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions de les Normes Subsidiàries en el seu cas, dels Plans Parcials. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augmentos de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall, no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de població

Art 16 Precisió de límits.

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

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a :
 - alineacions o línies d'edificació vigents;
 - característiques topogràfiques del terreny;
 - límits de la propietat rústica o urbana;
 - existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) No produirien distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, augmentos o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial s'adaptarà a allò que s'hagi definit pel Pla Parcial.

Art. 17. Catàleg.

1. D'acord amb el que es preveu als articles 25 del Text Refós i 86 del Reglament s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric arqueològic o típic dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre al menys els edificis i llocs d'objecte de protecció per la legislació sobre Patrimoni artístic i cultural i els Espais naturals protegits i els edificis qualificats com monuments per aquestes Normes Subsidiàries.

5

Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, d'existir, aquest i, en tot cas, ho serà de les Normes Subsidiàries.

2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretén protegir. El Pla Especial i el Catàleg podran establir una regulació més concreta de la regulació de les Normes Subsidiàries sobre aquests aspectes.

CAPÍTOL TERCER: GESTIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 18. Execució de les Normes Subsidiàries.

L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament, sense perjudici la participació dels particulars en els termes definits per la Text Refós.

Art. 19. Projectes d'Urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries i als instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar projectes d'Urbanització d'acord amb els que preveuen els articles 27 del Text Refós i 67 i següents del Reglament de Planejament.

Art. 20. Concessions per equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució de les Normes Subsidiàries sigui titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Art.21 Execució del planejament en sòl urbà

Lievat de l'execució directa dels sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que al menys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació. La referència a la delimitació de polígons o unitats d'actuació, fa referència a la totalitat del sòl urbà excepció feta dels sistemes generals.

En qualsevol moment. D'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Text Refós i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar unitats d'actuació.

L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel·lador, produint els efectes previstos als articles 98 del Text Refós i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

6

També caduquen a conseqüència de la interrupció de la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, que s'hi legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major. En tot cas, les obres emparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys, prorrogable en un altre. Esgotats aquests terminis, s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.

Art. 26. Contingut

Les llicències s'atorgaran seguint les previsions del Text Refós i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol.

Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, us, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.

L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.

El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.

Art. 27. Requisits comuns de les sol·licituds de llicència

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:

- a. nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques, raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;
- b. nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació;
- c. situació superficial i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·liciti la llicència;
- d. les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen els articles següents i;
- e. data i lloc.

2. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

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

8

Art. 22. aplicació de contribucions especials

Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sol urbà es faran pel procediment expropiatori.

La referència a la delimitació de polígons o unitats d'actuació, fa referència a la totalitat del sol urbà excepció feta dels sistemes generals.

Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sector veïns o propers es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al Pla o al Projecte d'Urbanització o d'Obres, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió polygonal.

Es tindrà en compte el que disposen els articles 196 del Text Refós i 198 del Reglament de Gestió.

CAPÍTOL QUART: INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Art. 23. Actes subjectes a la llicència municipal

Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme Municipal. Tanmateix és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids i roques i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques del terreny.

L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

L'Ajuntament atorgarà la Llicència Municipal, quan el peticionari hagi presentat les oportunes autoritzacions dels organismes o Administracions que en el seu cas procedeixin.

Art.24. Actuacions d'altres Entitats

En relació amb els actes assenyalats a l'article precedent, que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'apart 2 de l'article 250 del Text Refós i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 25 Caducitat

Les llicències caduquen als dotze mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades.

7

6. Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.
7. Xarxa de distribució de gas.
8. Plantacions d'arbrat i jardineria.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents :

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions;
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin inclosos;
- c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents;
- d) Plànol de perfils dels terrenys;
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats;
- f) Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressuposts es compondran de mesures, quadre de preus i pressuposts generals de la contracta, i
- g) Plec de condicions econòmico-facturatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduïu modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscrits pel promotor i el seu tècnic.

Art. 30. Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:

- a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
- b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.
- c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
- d) Projecte tècnic.
- e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la Constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.
- f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.
- g) Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi.

2. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres la

10

Art. 28 Llicència de parcel·lació

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran com a mínim, els següents documents :

- a. Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament;
- b. Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada;
- c. Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol i títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llinars, extensió;
- d. Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000;
- e. Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn els llinars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants i;
- f. Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

Art. 29. Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

- a. plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència;
- b. cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades;
- c. projecte tècnic;
- d. còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
- e. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres visat pel corresponent Col·legi oficial.
- f. Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi.
- g. Informe favorable dels projectes, d'urbanització emesos pels organismes de l'Administració, que en el seu cas procedeixin.

2. Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:

1. Moviment de terres.
2. Obres de fabrica.
3. Pavimentació.
4. Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendi.
5. Evacuació d'aigües i sanejament.

9

licència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la licència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

- Memòria en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials caldrà que s'en consignin la categoria i situació.
 - Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de què estigui previst;
 - Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable;
 - Plànol a escala 1:500, de les construccions existents en les finques confrontats, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la licència sol·licitada, puguin derivar-se'n;
 - Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'anotará i detallará minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, en referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.
- En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o romangui sense modificar; en traç discontinu, groc, el que tingui de desaparèixer; i en traços discontinus, separats per punts, de color roig, la nova obra;
- Fotografies de la finca i les veïnes;
 - Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals necessaris en cadascun d'aquests serveis;
 - Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl;
 - Justificació específica de què el projecte complex, en el seu cas, les següents prescripcions:

11

A. Normes sobre prevenció d'incendis.
B. Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.

C. Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
D. Col·locació de bustes i apartats per a l'entrega de correspondència a domicili.

E. Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombrials. Quan es prevegin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaran en els plànols del projecte les seves característiques tècniques i constructives i si estigues prevista la dotació de l'edifici per a l'incinerat d'escombrials, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la licència prèviament concedida a tal efecte.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Art. 31. Licència de modificacions d'ús

1. Amb la sol·licitud de licència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:

- Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
- Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de què n'hi hagi i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicades alineacions i rasants.
- Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
- Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de què aquests siguin substancialment modificats.
- Justificació específica de què el projecte complex, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat i) del paràgraf 2 de l'article precedent.
- Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de què l'edifici es apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic així com de les normes sobre prevenció d'incendis.

12

2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de què es tracti.

Art. 32. Llicència d'enderrocament

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions, es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los.

2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

- Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
- Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'indole de l'enderrocament o demolició a efectuar.
- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
- Document acreditatiu de què el peticionari assumeix l'obligació de què les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titular que assumeixi expressament la funció de cuidar la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.
- Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes al dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.
- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial i
- Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra visat pel Col·legi.

Art.33.Llicència d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin, escritament i/o gràfica, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. En els supòsits regulats en el paràgraf 3 es requeriran, a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:

- Presentació de plànols signats per Facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu (P i D)
- direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent Col·legi Professional (D).

3. Tindran la consideració d'obres menors les següents:

13

A. les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

- Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- Occupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
- Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda (P o D).
- Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- Col·locació de pals.
- Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública i
- Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

B. Les obres auxiliars de la construcció anunciades a continuació:

- establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D)
- construcció de ponts, andamis i similars (D)
- execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D)
- recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D)
- apuntalament de façanes (D)
- col·locació de grues-torre, ascensors, sinies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D)
- realització de treballs de nivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals dels terrenys, en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D) i
- construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C. les petites obres de reparació, modificació o millora d'edificis següents:

- execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D)
- reparació de cobertes i terrats (D)
- pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (D)
- col·locació de portes i persianes en obertures
- col·locació de reixes
- construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons
- construcció de pous i fosses sèptiques (D)
- modificació de balcons, repises o elements sortints (D)
- canvi o reparació d'elements estructurals (P i D)
- execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances;

14

- k) execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)
- l) formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems (P i D)
- m) construcció i modificació d'aparadors
- n) col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres (D)
- o) reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)
- p) coberts lleugers oberts o tancats lateralment per: envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total del qual no excedeixi de 5 m. (P i D)
- q) enderrocament d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístics (P i D).
- D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:
- establiment de barreres i tanques definitives
 - construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50m²) de superfície total (D)
 - treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1'50 m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2'20 m), per sola d'aquest, en algun punt (D) i
 - formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 34. Requisits del projecte tècnic

- En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
- El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
- En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima la d'1'50 per 1'10 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.
- Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes de les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

Art. 35. Suspensió del còmput dels terminis

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:

- durant els dies que triguí l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar dades de la sol. lícitud, reintegrant-la degudament o aportant documents preceptius omesos;

15

- durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte;
- durant els dies que hi hagi entre la modificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes, i la seva efectiva constitució, i
- durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Art. 36. Deficiències esmenables i no esmenables

- Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i altres disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
- Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
- S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles en les quals, per rectificaries, calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:
 - assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
 - projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament
 - aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior
 - sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables
 - no respectar les zones verdes i espais lliures previstos al planejament
 - incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències, i
 - no ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.
- Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.
- S'entendran com a esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a què les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència de què, transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

Art. 37 Edificació i urbanització

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

TITOL SEGON

CAPÍTOL PRIMER: RÈGIM DEL SÒL

16

- a) vials i aparcaments;
- b) sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives;
- c) sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions equipaments i edificis públics i,
- d) sòls privats i edificables.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1000 en els plànols d'ordenació.

2. En el sòl apte per a ser urbanitzat, les Normes Subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

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

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen l'article 127 del Text Refós.

Art. 42. Sistemes locals i proporcionalitat.

1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcial, Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall destinada a sistemes locals queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada sector estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.

2. Donada la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes locals, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència de les Normes Subsidiàries comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats.

Art. 43. Cessions Gratuïtes.

1. En sòl urbà els sòls destinats als sistemes locals següents: vials, parcs i jardins i centres d'EGB, seran de cessió gratuïta i obligatòria en els termes i amb les modalitats previstes a l'article 120 del Text Refós. També seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris els sistemes locals la concreció dels quals resulti d'un Pla Especial de Reforma Interior, o d'un Estudi de Detall o estiguin inclosos en unitats d'actuació.

Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes podran ésser expropiats. Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries siguin de domini privat,

18

Art. 38. Règim urbanístic:

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 23 del Text Refós i a l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:

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

Art. 39. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als articles 115, 116 i 117 del Text Refós, i els articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl apte per a ésser urbanitzat i sòl no urbanitzable.

2. En el plànol d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl apte per ésser urbanitzat es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió de les Normes Subsidiàries, segons es preveu a l'article 5 d'aquestes Normes.

Art. 40. Sistemes.

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:

- 1. Sistema viari.
- 2. Sistema d'equipaments i Serveis tècnics.
- 3. Sistema d'espais lliures.
- 4. Sistema de protecció de sistemes generals.

2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 98 del Text Refós.

3. Segons l'abast del seu Servei els sistemes es classifiquen en generals i locals. Les Normes Subsidiàries preveuen de forma completa els sistemes generals.

4. Es consideren les excepcions derivades de la legislació i reglamentació específica de determinades activitats que constitueixen serveis públics reconeguts (energia elèctrica, etc...) i s'admet també la possibilitat de què alguns elements del sistema general d'equi. paments de nova creació puguin ésser de titularitat privada quan reuneixin les condicions assenyalades a l'article 137.

Art. 41. Abast de les determinacions de les Normes Subsidiàries.

1. En el sòl urbà, les Normes Subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons sigui el seu destí:

17

- b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
- c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que faci referència a la rasant que assenyalen les Normes.
- d) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici, caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per a accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre roba, caixes d'escala, i en general tots aquells elements que tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia, façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius ni habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia, façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patís de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminat i ventilar escales dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que l és destinat a dormitori.

Art. 46. Planta baixa.

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions del vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0'60 m. per sobre i 0'60 m. per sota i la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen la parcel·la.
- En els casos en què en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la de posició inferior.

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

20

continuaran en règim de propietat privada. El mateix règim tindran els espais previstos per la seva ampliació.

2. En el sòl apte per a ser urbanitzat, els sistemes locals seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris.

TÍTOL TERCER

CAPÍTOL PRIMER: PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 44. Definició.

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona és el límit d'edificabilitat, expressat en m²s/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la Suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seràn computades les superfícies d'accés públics sota pòrtic, ni els porxos oberts públics, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

3. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.

4. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patís de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.

CAPÍTOL SEGON: DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 45. Definició dels conceptes.

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:
- a) Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.

19

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

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:
- | | |
|---------------------------------------|---------|
| Sistema d'ordenació | Alçada |
| Edificació segons alineacions de vial | 3'00 m. |
| Edificació aïllada | 3'00 m. |
| - en cas d'habitatge | 2'50 m. |
| Altres sistemes d'ordenació | 3'70 m. |

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineacions de vial serà de quatre (4) metres per amples de vial de quinze (15) metres o més.

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

4. Els entresolats o planta baixa partida es permeten a planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

5. Els entresolats:

- a) es separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, en tota la seva amplada.
- b) llur alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2'50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

Art. 47. Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons el vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes soterrani, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Les plantes soterranis no compten en els índex d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desenvolupament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

21

4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2'20 m.

Art. 48. Alçada de les plantes pis.

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser en alguns punts d' 1'80 m., però el promig d'alçada interior de la planta haurà d'ésser com a mínim de 2'20m.

Art. 49. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 50. Cossos sortints.

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

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

3. Superfície:

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b) Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots els costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, però sí computaran als efectes d'ocupació màxima de la planta baixa i si, és el cas, també a efectes de separacions als límits de la parcel·la, sistemes i altres edificis.

4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a 60 centímetres de l'eix de la paret mitgera.

22

Art. 52. Elements sortints.

1. Els sistemes sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixos es limitaran, respecte al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.

- a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m. d'amplada, sempre que no sobresurtin més d'un cinquè de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravial, i de 0'40 m. quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana. o de 0'10 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
- b) S'admeten els elements sortints que se situin de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2'50 m. per sobre de la rasant de la voravial i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravial menys de 0'60m., amb un màxim de 1'50 m., i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0'45 m. per als carrers de menys de 15 m. i fins un màxim de 0'90 m. per als carrers de 15 m. o més.

Art. 53. Ventilació i il·luminació.

- a) Els habitatges hauran de disposar, almenys, de l'estança principal i un dormitori amb ventilació i il·luminació directa des del carrer o l'espai lliure interior de l'illa.
- b) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o pees interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació. La ventilació de les escales també podrà fer-se zenitament en els límits i les condicions que assenyala l'Annex al Decret 346/1984 de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.
- c) La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i pees auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
- d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

Art. 54. Obres d'ampliació

El disposat sobre patis i sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

24

7. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3'75 m. del nivell de la voravial.

Art. 51. Vol màxim dels cossos sortints.

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

I. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

1. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1'20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via a que recau, amb el límit màxim d'1'20 m.

En tot cas, complimentades les condicions anteriors, els cossos volats hauran de restar a 0'15 metres de la vorera de la voravial de cada carrer.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1'50 m.

A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En carrers d'amplada inferior a 5 metres, només es permetran balcons no correguts que ocupin un màxim del 50% de la longitud de la façana. En tots els casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla limit lateral del vol, que se situa a seixanta centímetres de l'eix de la paret mitgera.

Per a determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada

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

III. Sistema d'ordenació volumètrica específica.

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

2. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3).

23

metres (2 m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (nº de plantes pis)	Superfície mínima m ²
1	5
2	5
3	7

3. Respecte els patis de ventilació, regiran les següents regles:

- No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del pati.

CAPÍTOL TERCER: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

Art. 57. Definició dels conceptes.

Els conceptes citats tenen el significat següent:

- Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- Ample de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.
- Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- Mitgera. És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- Il·la. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vial.
- Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

26

Art. 55. Celoberts.

1. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.

2. Als efectes del que disposen els punts 17, 18 i 19 de l'Annex al Decret 346/1983 de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, els patis o celoberts que es considerin pel càlcul del perímetre de façana han de:

- permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati, amb un mínim de 3 m.
- en el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscripció que diu el número anterior d'aquest article.

Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada promig.

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

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, amb el dispositiu per als patis interiors i mixtes.

5. A efectes del dispositiu en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

- Les llums mínims entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada. En cap cas la superfície del celobert serà inferior a 9m².
- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del celobert.

Art. 56. Patis de ventilació.

- Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
- La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos

25

j) Recluada de l'edificació. Es el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 58. Alineació de vial:

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

2. Les reculades permeses són les que disposen les normes de les Normes Subsidiàries en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar al disposat al corresponent article.

Art. 59. Amplada del vial.

1. Aplicació.

a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estretaments o una altra irregularitat, es considerarà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.

c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat ja menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que assegurí un nombre màxim de plantes uniforme.

2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada del vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 60. Alçada.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes serà l'establerta a les normes aplicables a cada zona o sector.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a l'intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els

espais sota coberta que en resultin només seran habitables quan formin part de l'habitatge de la darrera planta i estiguin connectats interiorment. En cap cas es podrà superar els cinc metres sobre l'alçada reguladora.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 150 m., si són transparents amb reixes i de 1 m. si són opaques.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, podent aixecar-se fins a 180 m., si són opaques i de 250m. si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, paral·lamps.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

g) Els cossos de mirador, sempre retirats al menys 3 m. de les façanes, tant del carrer com del pati.

Art. 61. Regles sobre determinació d'alçades.

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

1. Edifici amb façana a una sola via.

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

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

c) Quan de l'aplicació d'aquesta regla resulti que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 2 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edifici amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien correr pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de Vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat

2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En sol urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sobre dels edificis preexistents o la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat. S'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontats. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

Art. 64. Espai lliure interior.

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.
 2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.
- En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
- En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davant a l'alineació oposada i que tinguis per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davant, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

Art. 65. Reculades.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:
 - a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
 - b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici
 - c) Reculada a plantes pis.
2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedí lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sol serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.
- L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, podrà comprendre l'eixamplament. La

30

perla longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinenent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

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

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.
 - a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada per lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada.
 - b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.
5. Edificis amb façana a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.
6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions.

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

Art. 62. Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
 2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.
- En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 63. Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació

29

reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificada quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixemplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

3. Les alineacions regulades de la modalitat b) o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:

- a) que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de 10 metres.
- b) que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- c) que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- b) no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- c) no donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els següents requisits:

- a) que els edificis projectats tinguin una façana d'igual o més de 10 metres.
- b) que la reculada s'iniciï a més de 3'00 metres de cada mitgera.
- c) que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.

5. A més les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2'00 m. i d'alçada lliure mínima de 3'50 metres.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

CAPÍTOL QUART: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 66. Conceptes.

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

- a) forma i mida de la parcel·la

- b) ocupació màxima de parcel·la
- c) alçada reguladora màxima
- d) nombre màxim de plantes
- e) separacions mínimes i
- f) edificacions auxiliars

Art. 67. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més, edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

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

Art. 68. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos elements sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixes, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

Art. 69. Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

Art. 70. Alçada màxima i nombre de plantes.

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

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

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

més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 1'50 m. amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit interior o exterior.

Art. 74. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

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

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

CAPÍTOL CINQUÈ: SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 75. Distribució de la edificabilitat neta.

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

- forma i mida de la parcel·la.
- ocupació màxima de la parcel·la, i
- longitud mínima de façana

Art. 76. Ordenació de la forma de l'edificació.

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

- Configuració unívoca a través de la fixació de :
 - alineacions d'edificació
 - cotes de referència de la planta baixa
 - alçada màxima i nombre límit de plantes.
- Configuració flexible a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

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

34

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30 %) i l'arrancada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

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

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- Les baranes fins a una alçada màxima d' 1'00 m., si són opaques i d' 1'80 m. si són transparents o de reixes.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 71. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies regulades verticals, la direcció de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 72. Construccions auxiliars.

- Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guardar dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
- L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.
- No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.

Art. 73. Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar

33

incorporada al projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Art. 79. Paràmetres en la configuració unívoca.

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons els cas, que determinen els límits de la planta baixa. Si al Pla Parcial o el Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar - en tot allò compatible amb la regulació específica- les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.
2. Alçada màxima i nombre de plantes.

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

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

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

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m. si són opaques i d'1'80 si són transparents o reixes.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els coronaments l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 80. Paràmetres de la configuració flexible.

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació.

Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

36

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

- a) separació mínima entre edificacions i
- b) separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

Art. 77. Ocupació màxima de parcel·la.

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

2. Com a excepció al disposat en el número anterior, fixem especialment, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellaments o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 78. Cota de referència de la planta baixa.

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions de les Normes Subsidiàries establertes en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquestes Normes amb les següents prescripcions o determinacions:

- a) regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i
- b) cotes de referència dels plans d'anivellament i distribució en terrasses en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

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

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

3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'hauran de respectar. Podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0'60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustant, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ésser

35

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80 % de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. Quan es pretén que l'envoltat vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes -pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta - pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

Art. 81. Localització relativa de l'edificació.

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

- a) separacions mínimes entre edificacions; i
- b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

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

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenient nivells d'il·luminació i assoliment.

a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB, PB + IP i PB + 2P: 4 m.
- Edificis de PB + 3P: 10 m.

b) A efectes d'il·luminació i assoliment, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades (determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial) serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

La condició d'una hora de sol a tota planta de l'edificació s'amidarà de la manera següent:

- b.1 En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

37

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sens donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir les condicions anteriors d'assolejament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.2 En els edificis de profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolejament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.3 Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assolejament.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant per mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

TITOL QUART

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ D'USOS

Art. 82. Bases de la regulació.

1. Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a què poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.

2. En el sol apte per a ser urbanitzat les Normes Subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.

3. En el sol no urbanitzable, les Normes Subsidiàries regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.

4. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos industrial, d'aparcament, extractiu i d'habitatge.

5. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 84, apartat A, esmentant els números d'aquesta relació.

6. En tots els projectes de nova planta o legalització s'haurà de detallar expressament el compliment de la NBE-CPI-91 en allò que els afecti i concretament en l'estabilitat al foc dels sistemes estructurals d'edificació.

Art. 83. Conceptes.

1. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries o pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible

38

poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries o pel Pla.

3. S'entén per ús global al que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.

5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no perturbació dels usos globals i complementaris.

Art. 84. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:
 - restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - prohibir usos admesos per les Normes Subsidiàries.
 - admetre usos no contemplats per aquestes Normes Subsidiàries, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts per les Normes Subsidiàries i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.
3. En el sòl apte per a ésser urbanitzat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.
5. En general, els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 85. Classes d'usos.

A. segons la seva funció:

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar.

S'estableixen les categories següents:

 - a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici amat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.
 - b) Habitatge. És l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.
2. Ús hotel·ler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria.
3. Ús de bar, restaurants i similars.

39

4. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici i el límit de superfície es de 1000 m² de sostre.

5. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

En aquest ús es distingeix entre el supòsit en el que l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.

6. Ús de magatzems.

1- És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç, no inclosos a l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.

2- Els usos comercials i de magatzem que, per llur característiques matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o genetin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es registren pel que s'estableix per a l'ús industrial.

7. Ús industrial:

S'hi comprenen les següents activitats:

1ª. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu foment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockage).

2ª. Indústries de materials per a la construcció.

3ª. Garatges.

4ª. Els tallers de reparació i de les estacions de servei.

5ª. Agències de transport.

6ª. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

7ª. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

8. Ús industrial vitivinícola i agrícola en general. Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya, vinculades a l'explotació de la finca on s'emporten (cellers i bodegues de criança).

9. Ús sanitari-assistencial.

1. Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

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

40

3. Es considera ús privat aquell que es desenvolupa en béns de propietat privada.
4. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 86. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixin de manera temporal, no requereixin obres o instal·lacions permanents i no dificultin l'execució de les Normes Subsidiàries.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 58 del Text Refós estableix, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriuï en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 87. Definició.

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

Art. 88. Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

Art. 89. Condicions de la llicència.

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ésser preceptiva. Les activitats extractives s'hauran d'articular correctament amb el que s'estableix a la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives i amb el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives. Per a l'extracció d'àrids en llit públic i a la zona de 100 metres de policia d'aigües, serà obligatòria l'autorització prèvia de la Comissaria d'Aigües del Pirineu Oriental.

42

3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.

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

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

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

13. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tola mena, així com els càmpings.

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

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

16. Abastament. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

17. Bombers.

18. Cementiri.

19. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

20. Ús de viabilitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones.

21. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones i moviments de terres en general.

B. Per la seva naturalesa:

Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

1. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
2. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

41

Art. 92. Definició.

- i. S'entén per aparcament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o en les edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 93. Reserva d'espais per aparcament i condicions

1. Els Plans Parcials, al sòl apte per a ésser urbanitzat, i els Plans Especials si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

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

- a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a espai més per a aparcament.
- b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular mínima de 220 m. d'amplada per 4 '50 de llargària.
- d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment del tràfic.
- e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els vullants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

Art. 94. Previsió de garatge en els edificis.

1. Els edificis de nova planta, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables pel mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.

2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:
A) Edificis d'habitatges.

44

2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.

3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment dels requisits següents:

- a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies de la comarca.
- b) La conservació dels boscos i de les arbrades.
- c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
- d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

Art. 90. Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal, s'acompanyarà de la següent documentació:

- a) Autorització d'explotació de recursos que atorga la Direcció General d'Energia del Departament d'Indústria i Energia.
- b) Testimoni referent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà el corresponent permís del propietari.
- c) Comprovant d'haver constituït a la Caixa General de Dipòsits de la Generalitat de Catalunya la fiança de restauració a què es refereix els articles 6, 7 i 8 del Decret 343/1983 i que serà equivalent al cost dels treballs de restauració i de les mesures de protecció del medi ambient inclosos en l'autorització.

Art. 91. Altres requisits.

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència malgrat el compliment de tots els punts anteriors quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.

2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de la fiança de restauració.

3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

CAPÍTOL TERCER: DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENT

43

- a) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges.
- b) En sòl apte per a ésser urbanitzat, objecte d'un Pla Parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, una plaça per cada habitatge.
- B) Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars. Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície dedicada a oficines o despatxos.
- C) Edificis amb locals comercials i grans magatzems. Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb des: comercial, excedeixi de 400 m²., hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda.
- D) Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial. Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m²) amb el mínim d'una plaça per a cada 100 m² de superfície.
- F) Hotels, residències i similars. Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent senzilles.
- G) Clíniques, Sanatoris, Hospitals. Una plaça de garatge per cada deu llits.

3. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

Art. 95. Condicions de les places de garatge.

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres.
2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, almenys dues places per a cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers disminuïts. L'amplada serà de 3'30m.

Art. 96. Característiques de la construcció.

Els locals i establiments per a l'ús de garatge.

- a) el paviment serà impermeable, anti-esllavissant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
- b) no podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

45

- c) no podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
- d) quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- e) la il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpares elèctriques i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.

Art. 97. Alçada lliure mínima.

Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2'25 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m. (S'exceptuen els garatges en habitatges unifamiliars).

A l'exterior s'indica l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

Art. 98. Accessos.

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m², caldrà que tingui, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2.000 m²., podran tenir un únic accés de 5 m. d'amplada mínima.
3. L'amplada dels accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

Art. 99. Rampes.

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim de 20 %, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4 %, quan tingui d'ésser emprada com a sortida al carrer.
3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassi els 1000 m².
4. Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0'60 m. i una alçada de 0'15 m. sobre la calçada.

46

què l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.

2. Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis, de 5 o més kg. de CO₂, o pols seca, en nombre i distribució tal que corresponguin un per cada 100 m² de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.

3. Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m², caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Art. 105. Prohibicions.

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaents a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament il·legibles.

Art. 106. Aplicació de la Norma NBE-CPI-82.

En qualsevol cas és d'aplicació la Norma Bàsica de l'edificació NBE-CPI-82, Condicions de protecció contra incendis en els edificis. (RD 2059/1981 de 10 d'abril, s'aprova la Norma) i (RD 1587/1982 de 25 de juny, es modifica la Norma).

Art. 107. Supòsit especial.

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

Art. 108. Llicència.

Estaran subjectes a prèvia llicència de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que estigui construït el local, nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis.

D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplica a l'emplaçament dels garatges i aparcaments. No obstant, s'excepcionará el cas de garatge amb capacitat màxima de quatre vehicles i superfície no superior a cent (100) metres quadrats.

CAPÍTOL QUART: ÚS INDUSTRIAL

Art. 109. Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent

48

Art. 100. Ventilació.

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5 % de la del local, quan aquestes es troben en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8 %.

2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati la superfície del qual vindrà determinat per que disposa el punt 1.

Art. 101 Resistència.

1. El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg. per m². de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior. Situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i amant tèrmic, suportat per materials d'ídntiques característiques.

2. El sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

Art. 102. Protecció d'obertures.

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

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

Art. 103. Sortida d'emergència.

A part de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior de local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciat per més de 10 m. podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.

Art. 104. Conducció d'aigua i extintors.

1. Dins d'una distància de 5 m., com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m², s'instal·larà una presa d'aigua, que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPFI1974, proveïda de mànega de llargària suficient per a

47

en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

1. Indústries compatibles amb la habitatge, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzen màquines o aparells mognuts a mà o per motors de potència inferior a 3 kW, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls superiors a 40 decibels (dBA), ni emanacions o perills especials.

A efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que són activitats "molestes i incòmodes" les que pel soroll, vibracions o trepidacions que provoquen o pels fums, gasos, olores, boires, pols en suspensió o substàncies que eliminen, molestin als veïns immediatament propers al lloc on es situen aquests establiments.

Les activitats de serveis a una comunitat de vivendes: bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manufacturació, d'aparells elevadors, etc., es classifiquen dins d'aquesta categoria industrial, llevat de si pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona. Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbils i maquinària en general i magatzems. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.

El nivell màxim de soroll admès per aquesta categoria es de 70 decibels. La potència màxima permesa es de 25 kW.

Als efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que són "insalubres" aquells establiments on es produeixin desprendiments de productes que al llençar-los a l'atmosfera o dipositar-los al terra els contaminin, de forma que se'n pugui derivar un perill per a la salut humana. Es consideraran "perillosos" els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles d'originar greus riscos per combustions espontànies o explosions determinants d'incendis i projecció de materials, que puguin ésser originats voluntàriament (involuntària i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i béns de tota mena).

Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc., que s'han esmentat en el punt anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes no admeses contigües a d'altres usos que no siguin industrials. Compreses la mitjana

49

i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pot ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

El nivell màxim de soroll admès és de 100 decibels.

A la valoració de la insalubritat d'aquesta categoria també es tindrà en compte els perjudicis que puguin causar-se a la riquesa agrícola i forestal.

Art. 110. Activitats reglamentades:

Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" s'estarà al que es disposa al Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i el Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 111. Regulació.

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, es regula a la normativa d'ordenació del sòl urbà.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concreten en aquella part de la normativa.

Com a límit màxim es fixarà una superfície de 600 m². per a la categoria 1^a, 1000 m². per a la 2^a i sens límit per a la 3^a.

El límit màxim de potència fixat es podrà superar: sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ésser mai superior al 50 % dels valors màxims establerts.

L'augment de potència estarà permesa en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, acondicionament d'aire i similars.

Les limitacions i normes que s'han fixat per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, que podran disposar dels elements i potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per a evitar molèsties al veïnat.

El soroll es mesurarà en decibels i la determinació es farà en el domicili del veï més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables de 45 dBA. En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veï més afectat no podrà sobrepassar en més de 3 dBA el soroll de fons, entenent-se per a tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

50

Art. 112. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia s'eliminen o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'indústria per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà l'eficàcia funcionalment, l'Administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 113. Modificació de categoria.

1. Per a què una indústria de 3ª categoria pugui ésser considerada de 2ª, caldrà que es donin, com a mínim, les següents condicions indispensables:

- a) Que no s'emprin operacions o procediments en els quals calguin la fusió de motlles, o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums o boires.
- b) Que tampoc s'emprin dissolvents inflamables per a la neteja de les màquines o per a qualsevol altra operació.
- c) Que les matèries primeres no continguin materials volàtils inflamables i/o tòxics o molestos i que els vapors que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xarxa de característiques reglamentàries.
- d) Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni en els locals inferiors ni en cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
- e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'aquests i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell de soroll no s'incrementi en més de 3 dBA.
- f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.
- g) Que des de les 21 h. fins a les 8 h. només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
- h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin matèries combustibles (com pot ésser retalls de paper o cartró plàstic, encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles), s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o extintors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals situats sota d'habitages.

51

3. Una activitat de categoria superior no podrà mai reduir-se a la categoria primera.

Art. 114. Condicions de funcionament.

1. Malgrat el que es disposa a les presents Normes sobre usos industrials, no podran emprar-se o ocupar-se cap sol o edifici per a usos industrials que produïxin alguns dels defectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o que impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. A tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que es disposen a aquestes Normes i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa a aquestes Normes.

2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran les següents:

- a) En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
- b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos e que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

3. Límits de funcionament en cada tipus d'efectes:

a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure. La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències. En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus als destinats a habitatge. En conseqüència, aquestes activitats se classificaran sempre de categoria 3a.

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

52

de qualsevol zona residencial o rústica, prevista per les Normes.

Si el soroll no és agut i continuat i no s'emet entre les deu de la nit i les vuit del matí, s'aplicarà una o més de les esmenes contingudes a la Taula 2, als diferents nivells de banda de cada octava de la Taula 1.

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

La vibració V es mesurarà en Pals segons la fórmula DIN 10 log 103200 A2 N2, en la que A és la amplitud en cm. i N la freqüència en hertzis. La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de la categoria 3ª, 15 pals en les de categoria 2ª o 5 pals en les de categoria 1ª.

e) Enllumenaments. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflexat, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres.

f) A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala Micro Ringlemann, llevat del fum gris visible d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts únicament, en tot el període de 30 minuts.

En conseqüència, les activitats qualificades com "insalubres" en atenció a la producció de fums, boires, vapors o gasos d'aquesta naturalesa, caldrà que estiguin dotades de les instal·lacions eficaces i adients, de precipitació de la pols o per procediment elèctric.

A la vegada, a l'interior de les explotacions no podran sobrepassar-se els nivells màxims tolerables de concentració de gasos, vapors, fums, pols i boirines a l'aire.

En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podran contenir més de l'50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri i, sigui la que sigui la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 kg/hora.

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

h) D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de

54

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

c) Sorolls. Als llocs d'observació i mesura, especificats al paràgraf 2, la intensitat del so radiat per cada octava estàndard, per tot us o equip (a excepció dels equips provisionals de transport o de treballs de construcció), no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del Caràcter del soroll precisats a la taula 2.

TAULA 1

Bandes de octava Standard Intensitat de so (en ciclos per segon) (en decibels)

20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TAULA 2

Localització de l'operació o caràcter del soroll Esmena de decibels

1. Operació que es realitza durant el dia	+5
2. Font del soroll que s'opera menys de a) 20% per qualsevol període d'1 h. i b) 5% per qualsevol període de d'1 h.	+ 5 (20%) + 10 (5%)
3. Sorolls provocats per impulsos (Martelleig, etc.)	-5
4. Soroll de caràcter periòdic	-5
5. Parcel·la o solar industrial que estigui situat en zona industrial, allunyat més de 100 m.	+ 10

53

contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art. 115. Abocaments industrials.

L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial serà decantada i depurada en primera instància per la pròpia indústria abans d'abocar-la a les xarxes generals de sanejament. Tanmateix aquelles instal·lacions, que produeixin aigües residuals no contaminant podrà desaiçuar directament, amb un sífo hidràulic previ.

Per als abocaments d'aigües directes o indirectes a lit públic, qualsevol quina sigui la seva naturalesa, caldrà l'autorització prèvia de la Comissaria d'Aigües del Pirineu Oriental.

Art. 116. Nivells d'indústria.

A efectes d'ordenació urbanística s'estableixen dos nivells d'indústries segons el tamany:

- petita i mitjana indústria, ocupant una superfície igual o inferior a 2.500 m².
- gran indústria, ocupant una superfície superior a 2.500 m².

Art. 117. Nous sòls industrials.

Els Plans Parcials que desenvolupin nous sòls industrials han de tenir en compte l'establert en l'article 43 b de la Llei 6/93.

CAPÍTOL CINQUÈ: ÚS D'HABITATGE

Art. 118. Habitatge.

S'entén per habitatge a efectes d'aquestes Normes, tot local tancat, continu o discontinu, destinat a l'ús de residència humana.

Art. 119. Nivell d'habitabilitat.

Tots els habitatges de nova edificació o creats per a la reconversió d'antiga edificació hauran de tenir, com a mínim, el nivell B d'habitabilitat objectiva definit a l'annex del Decret 346/1983 de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Art. 120. Superfície de les dependències.

S'entén per superfície útil de les diverses peces de l'habitatge, la superfície del sòl continguda dins del perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.

Les diverses peces de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i volum:

- sala	10 m ²	26 m ³ .
- sala amb equip de cuina	14 m ² .	36'4 m ³ .
- dormitori princ.	10m ² .	26 m ³ .

55

- dormitori	6m ² .	156 m ³ .
- cuina	5m ² .	13 m ³ .
- cambra higiènica	3 m ² .	6 m ³ .
- safareig o retret	1'5 m ² .	3 m ³ .

Art. 121. Il·luminació i ventilació.

1. La il·luminació i ventilació de les diferents peces seran les assenyalades en el Decret 346/1983.

Art. 122. Dependències mínimes.

Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer des de dormitoris ni cuina. Si l'accés es realitza a través del menjador, o de la cuina-menjador, haurà de quedar separat d'aquestes estances per una dependència amb doble porta. Als habitatges amb dos banys, podrà accedir-se a un bany a través del dormitori.

Art. 123. Escales.

Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm., amb esglaons de 27 cm. i d'alçada 19cm.

TÍTOL CINQUÈ.

CAPÍTOL PRIMER: SISTEMA VIARI (CLAU V)

Art. 124. Definició.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de viabilitat.

Art. 125. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes estableixen el tipus-vies següents:

- a) Autopista.
- b) Carreteres. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres i el seu Reglament.
- c) Xarxa viària local. Constituída pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:
 1. Xarxa viària bàsica, que comprèn els eixos fonamentals, vials d'ús dominant als vianants. També comprèn els camins agrícoles estructuradors.
 2. Xarxa viària secundària.

2. Aquestes Normes Subsidiàries assumeixen el traçat de la xarxa viària local bàsica en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En

56

sòl apte per ésser urbanitzat l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parciel que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquestes Normes Subsidiàries a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà.

Art. 126. Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions els Plans Especials o Parcials, i si és el cas, els Estudis de Detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

Art. 127. Necessitat de llicència.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 23 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques, determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 128. Protecció del sistema viari.

1. En sòl apte per ésser urbanitzat i no urbanitzable els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de la via, d'acord amb l'article 35 de la Llei 51/1974 des de la línia exterior de l'explanada de la via.

2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquestes Normes Subsidiàries i en la legislació de carreteres.

3. Els Plans Parcials o Especials o Estudis de Detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla General. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

57

4. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions de les Normes Subsidiàries.

5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans Especials o Estudis de Detall, o mancants d'aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi, d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art. 129. Ordenació de cruïlles.

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

2. D'altra banda, en les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica s'haurà de preveure que l'edificació no invadeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta àrea quedarà definida per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

3. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries especifiquen els xamfrans que s'hauran de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places. En supòsits d'alineació en corba es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà. La mida del xamfrà ve definida en els plànols d'ordenació. Els xamfrans previstos en planta baixa venen expressats en els plànols esmentats amb línies a traços.

Art. 130. Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, serà subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

CAPÍTOL SEGON: SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

(CLAU E)

Art. 131. Definició i contingut dels serveis tècnics.

1. Aquestes Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprén:

58

d) Els abocadors hauran d'estar autoritzats per la Junta de Residus. En el cas d'abocaments de runes es regularà segons el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

En els supòsits en què s'admeti la titularitat privada de l'equipament el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions en favor de l'administració actuant.

Als efectes d'allò que preveu l'article 43.1 en relació als equipaments de titularitat privada es fa constar que els equipaments assenyalats amb la clau E als plànols d'ordenació, són d'entre altres, en l'actualitat de titularitat privada.

Art. 134. Usos.

1. Administratiu.
2. Educatiu.
3. Sanitari.
4. Assistència.
5. Socio-cultural.
6. Recreatiu
7. Religios.
8. Cementiri.
9. Abastament.
10. Bombers.
11. Esportiu.
12. Discoteques.

Art. 135. Determinacions en sòl urbà.

En sòl urbà, el Pla General indica de forma detallada la localització de cada equipament, excepte en les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials.

Art. 136. Restants determinacions.

En el sòl apte per a ésser urbanitzat, les Normes Subsidiàries estableixen els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt.

Art. 137. Assignació d'usos.

1. En aquestes Normes Subsidiàries s'assigna dins del sòl urbà els usos dels sistemes d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament de les Normes Subsidiàries. En el sòl apte per ésser urbanitzat haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.

60

- a) L'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
- b) Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transports d'alta tensió.
- c) Instal·lacions de subministrament de gas. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transports d'alta pressió i gasoductes.
- d) Sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres, les estacions depuradores i els col·lectors emissors.
- e) Abocadors d'escombraries que es delimitin.
- f) Telefonía.

Art. 132. Condicions d'ús i funcionals.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat d'acord amb les característiques paisatgístiques de la comarca i nevad de les instal·lacions situades en sòl urbà tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà, excepcionalment, l'ús d'habitatge destinat al guardià de Ja instal·lació.
4. Aquests abocadors hauran d'estar autoritzats per la Junta de Residus. En el cas d'abocaments de runes es regularà segons el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.
5. Tots els abocaments d'aigües residuals hauran d'estar autoritzats per la Junta de Sanejament tal com s'estableix a la Llei 19/1991, de 7 de novembre, de reforma de la Junta de Sanejament.

Art. 133. Definició i règim.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat. Aquests equipaments seran preferentment de titularitat pública, s'admetrà la privada sempre que es compleixin els següents requisits:

- a) Que els destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de cult i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que reconeguin la seva utilitat pública o interès social.
- b) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.
- c) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti dins de les finalitats específiques per a equipaments l'igualtat dels ciutadans al seu accés.

59

3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió de les Normes Subsidiàries.

Art. 138. Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què es situen.

2. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:

- a) Educatiu: 0'50 m²st/m²s.
- b) Sanitari-assistencial: 0'8 m²st/m²s.
- c) Socio-cultural i religiós: 1 m²st/m²s.
- d) Administratiu: 1 m²st/m²s.
- e) Esportiu

-El percentatge dels terrenys serà inferior al 10%.

-L'índex d'edificabilitat net serà de 0'2 m²st/m²s.

-L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.

En l'aplicació dels dos índex precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

3. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, el de la seva zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents a la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla Especial.

CAPÍTOL TERCER: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, PARCS I JARDINS (CLAU P)

Art. 139. Definició.

1. Comprèn els sòls de titularitat pública o privada ordenats com espais lliures o zones verdes.

2. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 23.1 b) del Text Reïts i a l'article 25.1 e), primer paràgraf, del Reglament.

Art. 140. Determinacions de les Normes Subsidiàries.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.

2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives, i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquestes Normes Subsidiàries han de redactar-se en les àrees o unitats en que així s'estableix.

61

3. Respecte dels jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públics que s'han d'establir en el sòl apte per a ésser urbanitzat, aquestes Normes Subsidiàries estableixen els estàndards corresponents i preveuen les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructuració conjunta de la població.

Art. 141. Usos.

1. Els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'utilització general d'aquests sòls.

2. Tanmateix, en els jardins públics en sòl urbà es podrà adscriure una superfície no superior al deu per cent (10%) per a la construcció d'edificacions lligades a l'ús educatiu o preeducatiu, no inclosos en els cicles d'escolarització obligatòria i a l'ús socio-cultural.

Aquesta possibilitat de construcció només serà aplicable als espais lliures de superfície superior a 2.500 m². amb la condició de què no es produeixin restriccions de cap mena al lliure accés i utilització de la zona verda pel públic en general.

3. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i els usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

1. Alçada màxima: 5 m.
2. Ocupació màxima: 3%. aquesta condició no s'aplica en el supòsit del número anterior.

CAPÍTOL QUART: SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS (CLAU G)

Art. 142. Definició i regulació.

1. En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament.

2. La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les normes sobre cada sistema, essent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.

3. Així mateix s'inclouen les zones de domini públic hidràulic i les zones de policia de tots els rius i torrents on és d'aplicació l'article 2 de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

TÍTOL SISÈ: ZONES.

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

62

3. Quan aquestes Normes Subsidiàries no estableixin l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari formular el corresponent Estudi de Detall. El supòsit de superior concreció de l'ordenació detallada mitjançant Estudis de Detall només es possible quan es refereix exclusivament als Sòls privats edificables, essent necessària la formulació de Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana quan l'ordenació detallada comporti la introducció de nous sistemes locals no assenyalats a les Normes Subsidiàries.
4. L'ajust de les unitats d'actuació podrà ésser d'un 4% (quatre per cent) de les edificabilitats disposades per les Normes Subsidiàries.
5. Les unitats d'actuació que s'estableixen queden definides en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, i són les següents:

UNITAT D'ACTUACIÓ N°1.

Definició.

Comprèn els terrenys situats al Nord de la població, l'indant amb aquesta, al voltant de la prolongació de l'avinguda de Catalunya.
La superfície total de la unitat és de 9.392 m².

Condicions d'ordenació.

- a). S'aplicarà les regulacions de la zona 4d.
b). El sostre edificable serà el que correspon a l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.
El sostre edificable màxim serà de 2974,2 m².

Condicions de l'edificació.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions d'ús.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions de gestió.

- a). El sistema de gestió serà el de compensació.
b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- | | | |
|-----------------|---------------------|--------|
| parcs i jardins | 326 m ² | 3.47% |
| equipaments | 1014 m ² | 10.80% |
| vials | 3059 m ² | 32.60% |

UNITAT D'ACTUACIÓ N°2.

Definició.

Comprèn els terrenys situats al Nord de la població, al voltant de la prolongació de l'avinguda de Catalunya.
La superfície total de la unitat és de 13.179 m².

Condicions d'ordenació.

- a). S'aplicarà les regulacions de la zona 4d.

64

Art. 143. Zones.

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

- Ordenació antiga i tradicional
 - (1). subzona de Fontscaldetes
 - (1a). subzona en illes tancades
 - (2). Ordenació de cases en filera
 - (3). subzona cases en filera per volumètrica específica (3a)
 - (4). Ordenació residencial oberta
 - (4a). subzona intensitat
 - (4b). subzona intensitat
 - (4c). subzona intensitat
 - (4d). subzona intensitat
 - (4e). subzona Mas del Plata
 - (4f). subzona Miralcamp
 - (5). - Implantació industrial
 - (6). - Espai lliure d'edificació

Art. 144. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

El desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà tan sols exigeix el desenvolupament dels Estudis de Detall i/o Projectes de Reparcel·lació de les Unitats d'Actuació i el Pla Especial del nucli històric i edificis a catalogar. Excepte en les zones incloses abans, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint les Normes Subsidiàries sense la necessitat d'altres documents urbanístics, sens perjudici de l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes Normes Subsidiàries assenyalen.

Art. 145. Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats per les Normes Subsidiàries. Tanmateix, el plànol de "xarxa viària" dona indicacions per a la definició precisa de les seccions del carrer i del seu ús.
2. A la vegada, l'Ajuntament formularà un projecte de refosa completa de les rasants de la vila, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions.
3. En els sectors del sòl urbà confrontant amb les vies del sistema viari bàsic es preveuen sòls de protecció del sistema (clau 22) en els quals es mantindrà la titularitat privada però estaran sotmesos a les determinacions de l'article 143 d'aquesta normativa.
4. En tot el que no resulti modificat per les Normes Subsidiàries, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 146. Unitats d'actuació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten en algunes àrees de sòl urbà unitats d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.
2. La delimitació de les unitats d'actuació produeix els efectes previstos a l'article 148 del Text Refós.

63

UNITAT D'ACTUACIÓ N°4.*Definició.*

Comprèn els terrenys situats al Sud de la població, l'indant amb aquesta, al voltant de la prolongació del camí n° 3, segons denominació cadastral. La superfície total de la unitat és de 5.021 m2.

Condicions d'ordenació.

- a). S'aplicarà les regulacions de la zona 3, per a la subzona 3a.
b). El sostre edificable serà el que correspon a l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc.) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.

Condicions de l'edificació.

S'aplicaran les condicions de la zona 3a.

Condicions d'ús.

S'aplicaran les condicions de la zona 3a.

Condicions de gestió

- a). El sistema de gestió serà el de compensació.
b). En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents ::
vials 1.126,00 m2 22,81 %

Exp 1999/642/T

UNITAT D'ACTUACIÓ N° 5*Definició*

Comprèn els terrenys situats a l'Est de la població, l'indant amb aquesta, entre el torrent i el camí de denominació cadastral n° 5. La superfície total de la unitat és de 19.136 m2.

Condicions d'ordenació

- a). S'aplicarà les regulacions de la zona 4d.
b). El sostre edificable serà el que correspon a l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc.) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.
El sostre edificable màxim serà de 8083,8 m2.

Condicions de l'edificació

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions d'ús.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions de gestió.

66

- b). El sostre edificable serà el que correspon a l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc.) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.
El sostre edificable màxim serà de 5125,8 m2.

Condicions de l'edificació.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions d'ús.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions de gestió.

- a). El sistema de gestió serà el de compensació.
b). En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
parcs i jardins 1585 m2 12.02%
vials 3051 m2 23.15%

UNITAT D'ACTUACIÓ N°3.*Definició.*

Comprèn els terrenys situats al Nord de la població, l'indant amb el camp de futbol, al voltant de la prolongació de l'avinguda de Catalunya. La superfície total de la Unitat és de 11.325 m2.

Condicions d'ordenació.

- a). S'aplicarà les regulacions de la zona 4d.
b). El sostre edificable serà el que correspon a l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc.) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.
El sostre edificable màxim serà de 3676,8 m2.

Condicions de l'edificació.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions d'ús.

S'aplicaran les condicions de la zona 4d.

Condicions de gestió.

- a). El sistema de gestió serà el de compensació.
b). En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
parcs i jardins 1433 m2 12.65%
vials 3764 m2 33.23%

65

- a). El sistema de gestió serà el de compensació.
 b). En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- | | | |
|-----------------|---------------------|--------|
| parcs i jardins | 2327 m ² | 12,16% |
| vials | 3336 m ² | 17,47% |

Art.147. Plans Especials.

1. Definició.

Es comprenen en aquests sectors aquelles àrees del sòl urbà degradades urbanísticament, o amb activitats obsoletes, per a la reordenació de les qual caldrà redactar un Pla Especial.

2. Condicions de gestió.

Si no es disposa el contrari en les determinacions específiques per a cada subzona, el sistema d'actuació serà el de compensació.

3. Condicions d'ordenació, edificació i usos.

S'aplicaran les condicions de la zona o subzona assenyalada en els plànols.

Art. 148. Zona d'ordenació antiga i tradicional (clau 1)

1. Definició:

Comprèn els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama de l'antic nucli de població, el grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.

2. Sistema d'ordenació:

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

3. Condicions d'edificació:

- Parcel·la mínima per a edificar: 90 m².
- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 11'90 m. equivalent a PB + 3P.
- La planta baixa tindrà una alçada màxima de 3.50 m.
- Alineacions de l'edificació. Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/1.000
- Reculades. S'admeten tot tipus de reculades.
- Coberta. Haurà d'ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 5 m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitacle o estatge independent. Els terrats s'admetran quan es puguin, mitjançant estudi de conjunt al respecte, integrar en el context, i mai podran superar el 50 % de la superfície d'ocupació de l'edificació.

4. Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents, especificats a les presents Normes: 1,2,3,4,5 (fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (només en planta baixa), 67

- 7 (només en les categories primera i segona, amb excepció del 7.7 que no s'autoritza), 8 (només en les categories primera i segona), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas que es construïxin tres o més habitatges en una parcel·la. En els demés casos no serà obligatori.

Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m. seran en el supòsit d'ús d'habitatge obligatòriament unifamiliars.

5. Condicions complementàries:

En aquells sectors urbans en què l'Ajuntament consideri necessari conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, es podran redactar, tramitar i aprovar Plans Especials o Estudis de Detall per a tal fi. Per a la redacció d'aquests Plans i Estudis tindrà prioritat l'Ajuntament la qual cosa no és obstacle per que puguin proposar-los els particulars. En qualsevol cas, l'Ajuntament estarà obligat a redactar-lo a petició del 60% dels propietaris (en superfície) del sector.

6. Ordenances estètiques:

Les edificacions, en la seva composició de façana, buits i plens, així com els materials de construcció en general, hauran de mantenir el caràcter de la zona, no autoritzant-se materials que, per la seva qualitat, textura i color, desentonin del conjunt.

Els elements característics de l'edificació tradicional, columnes, pilastres, portalades, finestres de pedra, elements de fusteria, cantonades, tornaveus i altres, es mantindran i conservaran sense recobrir d'arrebossaments, estucs, pintures o altres, i fins i tot s'empraran adequadament en les edificacions d'aquests sectors per mantenir les preexistències ambientals.

Art. 149. Subzona de Fontscaldetes. (clau la).

Es tracta d'un nucli urbà en plena regressió, en el qual no existeix en aquest moment cap edificació habitada, trobant-se la majoria d'aquestes en estat de ruïna i abandonat.

Cal considerar però la possibilitat de què alguna d'aquestes cases sigui rehabilitada, transformada o condicionada com habitatges de primera o segona residència, obligant forçosament a considerar un mínima normativa que en permeti la restauració o reconstrucció tot mantenint les característiques i personalitats pròpies.

Hom aplicarà les mateixes condicions d'edificació per a la zona I, amb el manteniment de les alçades existents o en cas de dubte, el promig de les edificacions col·lidants. Les obres permeses només seran les de reconstrucció i reparació de les edificacions existents.

Art. 150. Zona d'ordenació en illes tancades (clau 2)

Definició :

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana annexa al casc antic. Es objectiu del planejament tractar aquests sectors de

forma que es pugui permetre una certa colmatació, evitant una densificació abusiva i millorant, per tant, les característiques del conjunt.

Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial.

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima per edificar: 180 m².

Amplada mínima de la façana: 7m. Les parcel·les menors d'aquesta mida registrades abans de l'aprovació de les Normes, seran igualment edificables.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:

S'assenyala en els plànols d'alineacions per a cada illa considerada

Profunditat edificable: s'assenyala en el plànol d'alineacions. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes Normes.

Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/1.000.

Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.

Coberta: teulada amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un pendent del 30%, si bé pot ser plana al terç central.

Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1,2,3,4,5 (fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (només en planta baixa), 7 (només en les categories primera i segona, amb excepció del 7.7 que no s'autoritza), 8 (només en les categories primera i segona), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas que es construixin quatre o més habitatges en una parcel·la. En els altres casos no serà obligatori.

Art. 151. Zona d'ordenació de cases en filera (clau 3).

1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d'ús unifamiliar, caracteritzat per una ordenació segons alineació de vial, amb cases entremitgeres amb espais lliures enjardinats al darrere i/o al davant de les cases.

2. Sistema d'ordenació:

a) Sistema d'ordenació: S'aplica el sistema d'ordenació per volumetria específica. L'ocupació màxima correspon al perímetre regulador assenyalat en els plànols.

b) Parcel·la mínima per edificar: 110 m²., s'exceptuen aquelles parcel·les existents que no ho compleixin a l'actualitat sempre que

69

estiguin reflectides als plànols. La crugia mínima s'estableix en 5,50 m. i la profunditat mínima de 20,00 m.

c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: L'alçada màxima és de 6,50 m. corresponen a PB +1 plantes. La planta sotacoberta o golfes podrà ser habitable si va lligada a l'ús d'habitatge de la planta immediatament inferior."

d) Alineacions: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial.

e) Alineació de l'edificació: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial a 3,00 m, excepte en el carrer Doctor Giné que estarà a 6,00 m. En la façana davantera i només en planta baixa es podrà disposar dels garatges fins la línia d'alineació de vial, excepte en el carrer doctor Giné estarà a 3,00 m. de la línia d'alineació de vial.

f) La profunditat edificable serà de 10,60 m. des de l'alineació de l'edificació.

g) Tanques: les tanques del carrer i entre veïns en la façana davantera estarà feta amb material massís fins una cota de 0,90 m. amidats a la mitgera des de la rasant de la vorera. Per sobre d'aquesta alçada es permetran tanques amb filat metàl·lic i vegetació enfiladissa fins atènyer la cota de 2,00 m.

Entre veïns, als jardins posteriors tindrà una alçada màxima de 1,80 m.

g) Índex d'edificabilitat: serà la que resulti de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Exp 1999/642/T

3. Condicions d'ús:

Només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

4. Subzona d'ordenació de cases en filera per volumetria específica. (clau 3a).

4.1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, d'ús unifamiliar, amb cases entremitgeres amb espai lliures enjardinats al davant i al darrere de les cases.

4.2. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació per volumetria específica. La ocupació màxima correspon al perímetre regulador assenyalat en els plànols. L'alçada màxima és de 6 m. corresponen a PB + 1.

4.3. Condicions d'ús.

Només s'admet l'ús d'habitatge.

"5. Subzona d'ordenació de cases en filera (clau 3b).

1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d'ús unifamiliar, caracteritzat per una ordenació segons alineació de vial, amb cases

70

entremetgeres amb espais lliures enjardinats al darrera i/o al davant de les cases.

2. Sistema d'ordenació:

Sistema d'ordenació: segons alineació de vial.

Parcel·la mínima per edificar 150 m². La crugia mínima s'estableix en 7.50m i la profunditat mínima de 20,00m.

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 6m x PB+1P.

Alineacions: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial.

Alineació de l'edificació: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial a 3,00m, 4m al front del carrer Adserà. En la façana davantera i només en planta baixa es podrà disposar dels garatges fins a la línia d'alineació de vial.

La profunditat edificable serà de 13,00m des de l'alineació de l'edificació.

Tanques: les tanques del carrer i entre veïns en la façana davantera estarà feta amb material massís fins una cota de 0,90m amidats a la mitgera des de la rasant de la vorera. Per sobre d'aquesta alçada es permetran tanques amb filat metàl·lic i vegetació enfiladissa fins atènyer la cota de 2,00m. Entre veïns, als jardins posteriors tindrà una alçada màxima de 1,80m.

Índex d'edificabilitat: serà la que resulti de l'aplicació d'aquests paràmetres.

3. Condicions d'ús:

Només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar

6. Subzona d'ordenació de cases en filera (clau 3c).

1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d'ús unifamiliar, caracteritzat per una ordenació segons alineació de vial, amb cases entremetgeres amb espais lliures enjardinats al darrera i/o al davant de les cases.

2. Sistema d'ordenació:

Sistema d'ordenació: segons alineació de vial.

Parcel·la mínima per edificar 150 m². La crugia mínima s'estableix en 7.50m i la profunditat mínima de 20,00m.

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 9.50m x PB+2P.

Alineacions: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial.

Alineació de l'edificació: vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial a 4,00m.

La profunditat edificable serà de 13,00m des de l'alineació de l'edificació.

Tanques: les tanques del carrer i entre veïns en la façana davantera estarà feta amb material massís fins una cota de 0,90m amidats a la mitgera des de la rasant de la vorera. Per sobre d'aquesta alçada es permetran tanques amb filat metàl·lic i vegetació enfiladissa fins atènyer la cota de 2,00m. Entre veïns, als jardins posteriors tindrà una alçada màxima de 1,80m.

Índex d'edificabilitat: serà la que resulti de l'aplicació d'aquests paràmetres.

3. Condicions d'ús:

Només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar"

71

Art. 152. Zona d'ordenació residencial oberta unifamiliar (clau 4).

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà amb parcel·lacions que permetin la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats.

2. Sistema d'ordenació:

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada. Es permet l'edificació aparellada en nombre màxim de dues sense reducció de superfície mínima de parcel·la ni augment del nombre d'habitatges. Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries set subzones:

- subzona intensitat -1- (4a)

- subzona intensitat -2- (4b)

- subzona intensitat -3- (4c)

- subzona intensitat -4- (4d)

-subzona Mas del Plata (4e)

-subzona Miralcamp (4f)

3. Condicions d'edificació per les subzones. subzones

	subzona 4a	subzona 4b	subzona 4c	subzona 4d
parcel·la mínima	200 m ² (1)	400 m ²	600 m ²	800m ²
ocupació	35%	35%	30%	25%
alçada màxima	6.00	6.00	6.00	6.00
nombre de plantes	PB + 1PP(2)	PB +1PP	PB + 1PP	PB +1PP
façana parcel·la	12 m.	12m.	16m.	16 m.
separació a via	3m.	5m.	5m.	8m.
separació a fons	3 m	3 m	3 m	3 m
separació entre edificis	6 m.	6 m.	6 m.	10 m.
Edificació auxiliar.	5%	5%	5%	5%
ocupació edificabilitat	0.7	1	0.6	0.7

(1). En la subzona 4a s'admeten parcel·les menors, així com menors separacions o edificabilitats per a aquelles parcel·les existents ja contemplades en els plànols.

(2). Excepte on s'especifica una altra alçada.

4. Condicions d'ús:

Es permet l'ús d'habitatge unifamiliar en totes les subzones.

Art. 153. Subzona del Mas del Plata.(clau 4e)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà amb parcel·lacions que permetin la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, situades en la urbanització del Mas del Plata, amb Pla Parcial aprovat.

2. Sistema d'ordenació:

72

Seràn d'aplicació les normes i ordenances d'edificació del pla parcial aprovades en el seu text refós amb data de 7 d'abril de 1982. S'adjunten aquestes ordenances en l'annex n.º 1.

3. Condicions de gestió.

Es defineixen dos sectors de desenvolupament: el Sector Sud, classificat com Sòl Urbà, amb Pla Parcial aprovat; i el sector Nord, classificat com Sòl Apte per Urbanitzar, amb Pla Parcial aprovat.

En l'àmbit del sector Sud es configura com a unitat d'actuació per a la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i la realització de serveis que manquen i millores dels existents amb el repartiment de càrregues i beneficis del planejament en els propietaris actualment de la urbanització. Aquesta unitat d'actuació es farà per compensació.

És necessari la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.

En l'àmbit del sector Nord el Pla Parcial s'haurà d'adaptar a la llei del text refós vigent (decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol). El sistema de gestió serà per compensació. Es necessarà la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.

Art. 154. Subzona del Miralcamp. (clau 4f)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà amb parcel·lacions que permetin la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, situades en la urbanització de Miralcamp Residencial, amb Pla Parcial aprovat.

2. Sistema d'ordenació:

Seràn d'aplicació les normes i ordenances d'edificació del pla parcial aprovades. S'adjunten aquestes ordenances en l'annex n.º 3.

3. Condicions de gestió.

Es configura com a unitat d'actuació per a la cessió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i la realització dels serveis que manquen i millores dels existents amb el repartiment de càrregues i beneficis del planejament en els propietaris actualment en la urbanització.

Aquesta unitat d'actuació es farà per compensació.

És necessari la creació d'una junta de conservació, per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.

Art. 155. Zona d'implantació industrial (clau 5).

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

74

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Caldrà la redacció d'un Pla especial per a definir els paràmetres de la parcel·lació com les condicions d'edificació. Mentre aquest no es redacti només s'admetran i es mantindran les parcel·les existents amb una única activitat per a cada parcel·la.

Exp 200/1341/T

155.1. Zona eixample industrial, amb separació a vial o sense Clau 5ª

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	12'00 m.
Parcel·la mínima	450 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	23'00 m.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: Edificabilitat màxima	Entremitgeres la que se'n derivi d'aplicar l'ocupació marcada als plànols per l'altura reguladora màxima el marcat al plànol
Ocupació màxima	Les marcades al plànol d'ordenació
Volumetria màxima	
Separacions mínimes:	
Planta baixa	
Alçada reguladora màxima	Segons nombre de plantes: PB + 1P 9'00 m. Es podran tenir elements amb altures superiors: Xemeieies, sitges etc. sempre i quan es demostrï que són totalment indispensables per al procés industrial que s'hi desenvolupa.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Tanques	La tanca tindrà un alçada total de 2'00 m. Part massissa fins a 0'90 m. Part calada fins a 2'00 m
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	2'50
· planta baixa	3'50
· planta pis	2'50
Composició de façana	Lliure

74

Art. 159. Règim urbanístic transitori.
Mentre no s'aprovin els corresponents plans parcials que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl apte per a ser urbanitzat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 121 del Text Refós.

Art. 160. Sectors en desenvolupament.
En aquestes Normes Subsidiàries es considera un únic sector classificat com a sòl apte per ser urbanitzat, assenyalat en els plànols (Plànol nº 4, classificació del sòl i sistemes generals) i anomenat SECTOR NORD, Mas del Plata. Seran d'aplicació les ordenances i regulacions assenyalades en el Pla Parcial aprovat per a la zona del Mas del Plata, clau 4e.

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 161. Definició, finalitat i tipus.

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de la comarca i la continuïtat de l'entorn de la població.

Art. 162. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. El Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús per a augmentar la superfície establerta com a mínima per les finques.
3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes al número dos de l'article 13 d'aquestes Normes.
4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que perseguen objectius diferents dels anteriorment anunciats i que incideixen en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes normes Subsidiàries.

Art. 163. Vies rurals.

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de viabilitat si no està expressament prevista en aquestes Normes Subsidiàries o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.
Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

76

Elements sortints	Només ràfec
Cossos sortints	no s'admeten
Material i color de façana	Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn
Tractament espai lliure	Cap
Tolerància d'habitatges	No

CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Indústria fins a 3a cat., magatzem, recreatiu, esportiu, aparcament, socio-cultural.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça / 200 m2 const

Art. 156. Zona d'espai lliure d'edificació (Clau 6).

Definició:

Es qualifiquen com a espais lliures d'edificació a aquells espais no-edificat, amb una vegetació que convé protegir o integrats en un entorn a preservar. La finalitat de les presents Normes és la d'assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys.

2. condicions d'ús.

L'edificació permesa serà únicament la necessària per al desenvolupament de l'activitat agrícola actual, amb un màxim d'edificació del 5% i una alçada màxima en qualsevol punt de 3 m., cobert a una vessant, amb teula àrab.

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER A URBANITZAR

Art. 157. Definició.

Aquestes Normes subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per a urbanitzar aquells terrenys aptes per la urbanització que s'consideren necessaris per al futur creixement o indispensables per resoldre situació de fets.

Art. 158. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. El desenvolupament del sector de sòl apte per a ésser urbanitzat s'efectuarà mitjançant:
a. Pla Parcial
b. Projecte d'Urbanització.
2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades.

75

Art. 164. Parcel·lacions i segregacions.

1. Es prohibeixen als sòls no urbanitzables les parcel·lacions urbanístiques definides en l'art. 139 del Text Refós.
2. En particular queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:
 - a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes Subsidiàries i en els documents urbanístics que les desenvolupen.
 - b) Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que origini finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.
 - c) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals, pistes forestals i demés viallat de domini públic.

La condició establerta a la lletra b) podrà ésser excepcional mitjançant els Plans Especials que desenvolupin les Normes Subsidiàries.

3. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes Subsidiàries els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries.
- b) En allò referent a les divisions i segregacions es donarà compliment al que disposa l'article 41 i concordants del Reglament de la Llei de Protecció de la legalitat Urbanística.

4. Les segregacions de finques rústiques se subjectaran a les disposicions particulars sobre la matèria, sense que constitueixin unitat urbanística susceptible d'edificació. Al respecte es donarà compliment a allò que disposa el Decret 169/83 de Presidència de la Generalitat de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Correu, i en terrenys considerats forestals segons la Llei 6/88, el que s'estableix en els articles 21 i 22 d'aquesta Llei i el Decret 35/1991, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

Art. 165. Condicions per als habitatges:

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

1. Autorització, d'acord amb el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. Modalitat unifamiliar.
3. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació.

Art. 166. Nucli de població

Als efectes que es preveuen en l'art. 127.1 i .2 del Text Refós vigent, s'entendrà que els edificis destinats a habitatge unifamiliar no originen possibilitat de formació de nucli de població (entenenent-se com a tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbanístics) quan reuneixi totes les condicions següents:

77

1. Les sol·licituds d'autorització per a edificar hauran de fer-se sobre finques que no hagin estat objecte de segregació en un termini de cinc anys comptats des de la data d'aquesta sol·licitud d'autorització.

2. Ésser una edificació aïllada, entenenent-se per tal, i segons se situï en sòl de secà o de regadiu, aquella en que la separació amb altres edificacions que no tinguin el caràcter i ús agropecuari sigui superior a 100 metres per a secà i 60 per a regadiu, de tal manera que es pugui traçar un cercle lliure d'edificació de 100 metres i 60 metres respectivament, complimentant, en altre cas, excepcionalment, els criteris d'extensió de la finca.

3. La finca comptarà amb accés a través d'un camí públic existent als plànols cadastrals, i no a través de camins de nova obertura.

4. La finca sobre la qual s'edifiqui per complir els requisits anteriors, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a una unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140.1 i .2 del Text Refós sobre esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que duguin a terme.

5. De la finca matriu no podran fer-se segregacions que originin finques per sota de les fixades a la legislació agrària, segons estableix l'art. 85.1.4t. del Text Refós.

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

Art. 167. Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Amb excepció de l'ús habitatge unifamiliar, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació.

3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:

- a) El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.
- c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

78

Art. 168. Instal·lacions d'obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 127.1.b del Text Refós, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

Art. 169. Regulació d'usos i ordenació de l'edificació.

1. Usos permesos.

Es permeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Agricultura i forestal, àdhuc instal·lacions, magatzems o indústries agropecuàries
- c) Bar, restaurant i similars.
- d) Esportiu.
- e) Industrial, en la modalitat d'estacions de servei i en la modalitat d'indústries vitivinícoles a que es fa referència a l'article 84.A.8 i en la modalitat de tallers artesanals o de muntatge manual de petits components (electrònica, marqueteria, etc.).
- f) Educatiu.
- g) Socio-cultural.
- h) Sanitari-assistencial.

Els usos d'instal·lacions agropecuàries i industrials, tindran de complir, a més del que en aquestes Normes es determina, el que disposen els articles 18è, 19è i 22è de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de l'àmbit de competència de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

Els usos esportiu, educatiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, bar, restaurant i industrial només podran autoritzar-se si es declara la seva condició d'utilitat pública o interès social i la necessitat del seu emplaçament en el medi rural.

2. Condicions d'ordenació i edificació:

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, llevat del que es disposa al punt 3 d'aquest article, hauran d'observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa en quatre hectàrees i mitja (45.000 m²) en secà i una hectàrea en regadiu. La finca mínima en terrenys forestals serà 25 Ha (250.000 m²).
2. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, es prohibirà la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vuitena de la dimensió de la finca.
3. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 15 m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta respecte del vial de servei, si aquests és obligatori. Es obligat situar-se com a màxim a 20 m. del camí rural existent.

79

4. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor del 10% de la construcció a edificar.

5. Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

6. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m. d'amplada mínima, des del límit exterior de la carretera. La urbanització d'aquest carrer està a càrrec del promotor.

Les condicions d'edificació tenen caràcter de requisits necessaris però no suficients per aconseguir la pertinent autorització.

3. Construccions agràries.

Amb caràcter limitat a edificacions per guardar les eines de treball al camp i excloent expressament els habitatges i instal·lació de transformació o relacionades amb l'agricultura, es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents:

1. Llicència municipal prèvia.
2. Finca mínima de 2.500 m².
3. L'alçada màxima serà de 3'5 m.
4. L'ocupació màxima serà del 1 %.
5. El sostre edificat màxim serà de 30 m².

Art. 170 Zona d'especial protecció de les àrees forestals (AF)

Dins del sòl no urbanitzable es defineixen les àrees forestals les quals seran d'especial protecció en l'àmbit d'aplicació de les normes subsidiàries. Aquestes àrees es defineixen amb el mapa CORINE Land Cover escala 1/250000 (Annex 1)

ANNEX II. ORDENANCES I NORMATIVA. SUBZONA MAS DEL PLATA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "MAS DEL PLATA" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CABRA DEL CAMP TARRAGONA) PARA "FONTSCALDETES, S.A."

TEXTO REFUNDIDO (EXP. 195/81 ACUERDO SESION de 7 de ABRIL de 1982).

QUADRE RESUM NORMATIVES I ORDENANCES -MAS DEL PLATA

Tipus d'ordenació : UNIFAMILIAR AÏLLADA

Parcel·la mínima :700 m² (si són més grans seran indivisibles)

Volum edificable : 1.00 m³/m²

80

permetrà adossar aquest volum als límits de parcel·la, tant lateral com posterior.

Es deixarà en una zona reservada de visites exteriors, tant de carrer com de les parcel·les confrontants, per a ús d'estenedor, magatzem d'estris domèstics, butà, etc. No es deixarà cap tipus de dipòsits a la vista. Es tractaran les parets adossades a les llindes com façana principal.

7.- EDIFICACIONS APARELLADES.

Es permetrà l'agrupació de parcel·les de dues en dues per a l'edificació d'habitatges aparellats, devent presentar certificat acreditatiu de conformitat amb el veí contigu juntament amb els plànols del projecte. En aquest cas es permet adossar la construcció en el límit lateral del solar devent mantenir la resta de reculades fixades en l'apartat 5

L'altura reguladora disminuirà a 5,00m. I el nombre de plantes es limitarà a la de PLANTA BAIXA solament.

8.- ÀREES LLIURES.

Els espais resultants en l'interior de la parcel·la per no estar ocupat per edificació, quedaran destinats a espai i repòs dels habitants dels habitatges, no podent-se segregar en cap concepte.

9.- PARCEL·LA MÍNIMA.

S'estableix la parcel·la mínima en 700 m². Les parcel·les de major grandària mantenen el seu caràcter d'INDIVISIBLES.

10.- SERVEIS AUXILIARS.

Cada habitatge haurà d'estar proveït d'un dipòsit d'aigua per a evitar els perjudicis que ocasionaria la falta d'aigua en cas d'avaria o de suspensió del subministrament per qualsevol causa.

Es prohibeixen les incineradores individuals d'escombraries i les calderas de carbó.

Les piscines hauran obligatòriament d'utilitzar-se amb el corresponent depurador, per a evitar consums excessius d'aigua i desguassar en el clavegueram.

11.- TANQUES DE SOLAR I MURS DE CONTENCIÓ.

Totes les parets de prop no podran tenir una altura superior a 0,40 m sobre la rasant natural del terreny, i la resta fins a l'altura màxima de 1,60m. de plantacions vegetals.

Podran col·locar-se tanques metàl·liques en les mitgeres, d'una altura igual o inferior a les plantacions vegetals; en cap cas s'acceptaran tanques de gelosia, maó o similar.

Els 0,40 m. de mur de tanca donant a zona verda, vial o en general a espai públic, s'efectuarà amb pedra del país i tanques metàl·liques de col·locar-se deuran estar en la part inferior de la parcel·la, darrere de la plantació vegetal, a fi que no siguin vistes des de l'exterior.

82

Ocupació màxima :20%

Altura màxima : 7,00 ó bé PB+PP

Separacions :

A vial 4,00 mts.

A veïns 3,00 mts.

Al fons 4,00 mts.

Edificacions auxiliars Ocupació : 5%

Volum: no podrà augmentar el volum assignat a la parcel·la

Alçada PB o 3,00 mts

Habitatges aparellats: S'admeten prèvia presentació del Projecte del Conjunt

A.R.M.: 5,00 mts o PB

Tanques: Massissa fins a 0,4 mts sobre la rasant i fins a 1,60 amb

plantació vegetal o be filat metàl·lic.

Usos: Habitatge Garatge [particular, no superior a 100m²]

NORMES I ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

a) ZONA RESIDENCIAL

1.- TIPUS D' ORDENACIÓ.

Correspon a edificis d'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT, envoltada de vegetació, respectant-se al màxim la vegetació existent.

2 VOLUM EDIFICABLE.

El volum edificable màxim serà de 1,00 m³/m² aplicat sobre el total de la parcel·la.

3 OCUPACIÓ.

L'ocupació màxima serà el 20% de la parcel·la.

4- ALTURA MÀXIMA DE LES EDIFICACIONS.

Serà de 7,00 m² amidats en qualsevol punt de l'edificació i prenent com referència la rasant natural del terreny, i fins a l'arrencada de la coberta.

El nombre de plantes edificables serà de PLANTA BAIXA I PLANTA PIS. Es permetrà la construcció de semisoterranis dedicats a cellers o trasters, no considerant-se com volum a l'efecte del Càlcul del mateix segons s'especifica en l'apartat 2, al existent per sota de la cota o rasant natural del terreny.

5. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS

La separació d'edificacions a les seves llindes serà de 4,00 m., de la façana principal, i de 3,00 de les laterals i 4,00 m. del límit posterior de parcel·la.

Aquestes distàncies s'entenen preses des de qualsevol punt de les façanes de la casa, no admetent-se en cap cas compensacions per reculades majors d'algun dels seus paraments de façana.

6.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS.

Amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la i sense superar el coeficient volumètric assignat, amb una altura màxima de 3,00. Es

81

Els adquirents, a tals efectes, hauran de presentar dues còpies del projecte en qüestió, subscrites per Tècnic legalment autoritzat, amb indicació exacta de textures, colors i materials que s'empraràn, així com perfils del terreny en el seu estat natural abans d'iniciar les obres i el que en resulti dels moviments de terra que es projecti, tot això per al seu examen i aprovació, o si escau, per a proposar les modificacions que hagués lloc. Una vegada aprovats els projectes de retornarà un dels exemplars, degudament conformats, al senyor promotor quedant l'altre exemplar en poder dels senyors urbanitzadors, no podent començar les obres fins a aquell moment i sense estar proveït de la corresponent Llicència Municipal de Construcció. En cas de desacord determinarà la solució més idònia l'arquitecte de la urbanització. En el mateix plànol d'emplaçament i situació es presentarà justificació detallada del compliment de les ordres quant a volums, altures i reculades. Els urbanitzadors o un representant de la Comunitat de Propietaris, podrà inspeccionar quantes vegades crea convenient l'adequació de l'obra amb el projecte presenta i aprovat.

b. OCUPACIÓ DE MATERIALS.

No s'autoritza la imitació de materials en exteriors. Els materials i colors hauran d'aplicar-se amb sobrietat, tractant d'evitar la barreja d'un gran nombre dels mateixos. S'empraràn materials de producció en el país, evitant la imitació d'habitats d'altres latituds. Les cobertes seran de Teula àrab o de ciment amb additius colorants, es prohibeix expressament la coberta de pissarra. Les construccions auxiliars deuran tenir el mateix tractament exterior en color i materials que el conjunt al que pertanyen, tractant d'integrar-los en la massa general de l'edifici, ja sigui per estar annexos o unint-los mitjançant murs, pèrgoles, porxos, terrasses, jardineres, etc. Es prohibeix l'emplaçament de frontons o parets cegues que sobrepassin la rasant natural del terreny en aquell punt.

c. MODIFICACIÓ TOPOGRÀFICA DEL SOLAR.

Les construccions hauran d'adaptar-se al terreny, evitant les excavacions, excepte les mínimes que tot just modifiquin la topografia de la parcel·la en el moment d'adquirir-se i evitar les construccions elevades sobre pilars per a tractar de compensar desnivells, devent adaptar l'edificació de les característiques topogràfiques del terreny.

Quan l'arrencada natural del terreny, ho aconselli, podran terraplenar-se les parcel·les en la seva part més profunda fins a un rasant limit que no excedeixi en aquest punt més baix de 1,20 m. de la rasant de la parcel·la confrontant en el mateix punt.

No es podran col·locar cartells- anunci. En cap cas serà possible col·locar tendals o qualsevol altre cos que depassi l'alineació oficial del carrer.

Tampoc es permetran les il·luminacions amb neon o fluorescents en l'exterior de les edificacions.

En cada parcel·la només es podrà col·locar una sola antena de televisió, procurant sigui el més discreta possible.

D'haver-se construït en desacord amb l'aprovat pels promotors, deurà destruir-se o modificar-se el realitzat indègudament.

Els murs de contenció de terres, en funció de tanca o límit de solar al costat de carrer o vial, o en general espai públic, podran construir-se d'una de les dues maneres següents :

mitjançant rocalla a partir dels 0,40 m. del mur de prop, amb una inclinació de 45°,

o a partir del mur de 0,40 m construir un altra també en pedra de la mateixa textura

o en formigó armat però amb el mateix acabat de pedra natural, amb una inclinació d'un 15%, fins a una altura màxima de 1,40 i retirant-se del basament constituït pel mur de 0,40m. uns 0,25m. Es procurarà que aquest parament inclinat quedi parcialment cobert amb plantacions de plantes trepadores en la coronació del mur.

Els murs o parets de tanca només podran coronar-se amb vegetació.

La neteja i conservació dels talussos enjardinats, seran de compte del propietari del solar, qui s'obliga i compromet a mantenir-los perfectament nets i cuidats, com requereix el prestigi i dignitat de la urbanització.

Es facilitarà croquis de mur tipus, amb la finalitat d'assolir una unificació de tractaments.

No es permet obrir portes d'accés des de les parcel·les particulars a les zones verdes a través de la tanca que limita amb les mateixes

12.-ÚS D'HABITATGE

En les parcel·les solament es permetrà la construcció de viles o habitatges de tipus unifamiliar, destinades a ús particular, amb exclusió d'altra destinació. No se permetrà l'exercici de professions liberals o artesanes més que en les zones comercials o de tolerància comercial.

Els habitatges hauran de ser unifamiliars. Mai es tolerarà explotació agrícola o ramadera (inclosa la cria d'animals domèstics destinats a l'alimentació d'ús propi, com conills, gallines, etc.)

13.-ÚS DE GARATGES.

S'admetran sempre els de caràcter particular, dintre de les condicions de volum establertes per a les construccions auxiliars. En cap cas la capacitat del garatge serà superior a quatre places i 100 m² de superfície, tampoc es permetrà l'abassegament de carburants.

14.-COMPOSICIÓ ESTÈTICA.

a) APROVACIÓ DE PROJECTES.

Tot projecte d'edificació o modificació de les construccions existents, fins i tot el de parets de tanca de les parcel·les, piscines, jardineria, etc. haurà d'ésser sol·licitat a l'aprovació dels senyors urbanitzadors, i després a la Comunitat de Propietaris, una cop estigui constituïda, tot això mentre no es cedeixin els vials, zona verda, i altres espais comuns al Municipi.

15.- PERÍODE D'EDIFICACIÓ.

Anul·lament i durant l'estiu es prohibeix efectuar obres emprant dinamita, compressors i qualsevol altra maquinària pesada.

16.- OCUPACIÓ TEMPORAL DE CARRERS.

Durant les obres en cada parcel·la es prohibeix l'ocupació encara que sigui temporal dels carrers, evitant espatllar l'asfalt, les vorades ni embutrar els carrers amb ciment o altre material, netejant-lo immediatament cas que això ocorregués.

En el cas especial que el propietari d'una parcel·la precisés construir una rasa per a creuar el carrer, deuen autoritzar-lo els promotors i sempre sense tallar la circulació i deixant sense demora el paviment en les mateixes condicions.

17.- SONS MOLESTS.

No s'usarà en la parcel·la comprada, altaveus, aparells de ràdio, televisió, tocadiscs, etc. De tal forma que els sons per ells emesos puguin ser escoltats des dels carrers i parcel·les confrontants i a no causar soroll algun a partir de les dotze de la nit.

18.- APARCAMENTS.

Es procedirà a la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge o per 100m². D'edificació, per a totes les zones.

b) ZONA COMERCIAL, SOCIAL, ESPLAI, CULTURALS, CULT, ADMINISTRATIVA

En aquesta zona es permetrà que el volum màxim edificable per parcel·la pugui desenvolupar-se fins a una altura màxima de 13.00m corresponent a Planta Baixa més tres PLANTES PIS, amb una ocupació màxima del 15%, disposant de la resta de parcel·la per a estacionament temporal de vehicles en l'interior de la parcel·la, esplai, zones enjardinades, etc. En les vies de distribució pròximes i amants en fila amb els amples mínims fixats en les corresponents Normes Subsidiàries, se situaran places d'aparcament.

CONDICIONS D'ÚS.

Es podran instal·lar: comerços de tot tipus, consultoris mèdics, despatxos professionals, hotels, residències, guarderies, salons d'espectacles i recreatius, indústries de tipus artesanal (les indicades en 9.3.11 de les Normes Subsidiàries de 1^a i 3^a categoria).

c) ZONA DE TOLERÀNCIA COMERCIAL O ZONA A

Es permetrà l'habitatge unifamiliar compatible amb els usos assenyalats per a l'anterior zona, o bé l'agrupació de parcel·la aplicant-los íntegrament les condicions de volum que s'assenyalin.

d) ZONA PARCEL·LABLE COMPATIBLE AMB INSTAL·LACIONS ESPORTIVES O ZONA B

Independència de les assenyalades en aquest Pla Parcial com zones esportives comunitàries, en aquesta zona es permet i recomana agrupar parcel·les amb la finalitat de disposar de terreny suficient per a la ubicació de pistes per a la pràctica d'esport amb caràcter de club privat.

Les condicions de volum seran de 0,5m³/m², sense superar 7,00 d'altura màxima, sent possible la inclusió de semisoterranis els quals no computaran per al volum total assignat a la parcel·la per sota de la rasant natural del terreny. L'ocupació serà lliure. L'ús exclusivament per a instal·lacions esportives de tot gènere i les instal·lacions de club annex, amb vestuaris, bar, dependències socials per a la reunió de socis, condicions, petits comerços especialitzats, etc., tractant que el conjunt d'aquests diferents usos s'agrupin en un volum únic o bé diferents volums però articulats i enllaçats visualment mitjançant enjardinaments, proteccions de pèrgoles, tendals, murs, tractant d'evitar petits volums dispersos.

Les condicions de tractament de materials i sistemes constructius, seguiran el mateix criteri que l'establert per a la Zona Residencial i en general per a tot l'àmbit d'aquest Pla Parcial.

En la zona A, B i d'Equipament, les reculades de separació de blocs i determinacions restants, seran les mateixes que per a la zona de parcel·les.

NOMENCLATURA	PLA PARCIAL APROVAT	PROPOSADA MODIFICACION	DIFERÈNCIA
ZONIFICACIÓ			
SUP. ACTUACIÓ	1.565.093,70	1.553.404,-	-11.689,00.
VIALS	141.500,-	171.940	30440,-
ZONA VERDA	189.484,-	233.130,-	43.646,-
CENTRES CULTURALS I DOCENTS PÚBLICS	14360,-	8.626,-	-5734.
ZONA PARCEL·LABLE COMERCIAL SOCIAL ESPLAI	1.210.913,-	1.129.108,-	-81.185.
SERVEIS	4.200,-	5.600,-	1.400,-
CULTE	4.640,-	5.000,-	360,-
		99,20%	

ANNEX III. ORDENANCES I NORMATIVA. SUBZONA MIRALCAMP

Acord Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, de 25 de juny de 2003, Exp. 2002/003829/T, DOGC núm. 4014 - 20/11/2003

Annex

Normes urbanístiques de modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament quant a la unitat d'actuació de la urbanització Miralcamp Residencial (4ª subzona Miralcamp), de Cabra del Camp

Exp. 2002/3829/T

Capítol I. Disposicions comuns

Article 1. Normes generals

En tot l'àmbit de la Unitat d'Actuació són d'aplicació les Normes Generals de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents en el Municipi, complementades amb les presents Normes Urbanístiques.

Article 2. Normes específiques

Àmbit d'aplicació

Les presents Normes específiques seran d'aplicació en tot l'àmbit comprès en la Unitat d'Actuació.

Interpretació de les Normes

En defecte o complement del que s'estableixi en les presents Normes específiques, les definicions en interpretacions dels termes utilitzats seran establertes pels Serveis Tècnics Municipals i en tot cas, per l'Organisme competent.

Capítol II. Normes generals d'edificació

Article 3. Alineació i rasants

Les alineacions exteriors a que han de subjectar-se les construccions seran en el seu cas, les definides en les presents Normes d'Ordenació o les que constin establertes en els respectius Plànols.

A aquests efectes, han de considerar-se dues alineacions exteriors una anomenada oficial de carrer i altre d'edificació, que queden definides en la forma següent:

Línia oficial de carrer: Es la que resulta de la determinació de les alineacions corresponents a la xarxa viària, assenyalant el límit entre els espais públics destinats a carrers, vies, places, etc., i les parcel·les o solars, ja siguin pertanyents a persones o entitats públiques o privades.

87

Línia d'edificació: Serà aquella que es fixarà en aquestes normes d'edificació i que assenyalat el límit a partir del qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions.

Article 4 Parcel·la

S'entén per parcel·la tota fracció de superfície de sòl urbà edificable, delimitada i amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat d'edificació i al nombre d'habitables i assegurar la unitat mínima d'edificació.

Article 5 Solar

S'entén per solar, la parcel·la que compleix les condicions d'urbanització, es a dir abastament d'aigua, clavegueram, l'electrificació, pavimentació de vials i execució de vorades.

Article 6 Planta soterrani

Tindrà consideració de planta soterrani, la situada per sota la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En cap cas es permetrà l'ús d'habitatge, estudi, ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta i altres soterranis inferiors.

L'alçada lliure mínima de la planta sotterrània serà de 2,20 metres. Únicament s'admeten usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars.

Article 7 Planta baixa

Tindrà consideració de planta baixa, aquella que el seu paviment quedi situat a un metre com a màxim per sobre de la cota del terreny definitiu, nivellat o no. Quan degut a la pendent del terreny no puguin complir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta es subdividirà en els plànols necessaris o diverses cotes que permetran considerar cada part de planta com a planta baixa.

Article 8 Planta pis

Tindran la consideració de plantes pis les situades per sobre la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Article 9 Alçada reguladora màxima d'edificació

És l'alçada que poden tenir les edificacions. En les ordenances particulars de cada zona s'indiquen els criteris a adoptar per a la seva mesura.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima no es permetrà altres elements que els considerats com "elements tècnics de les instal·lacions".

88

volats, entenent com a tals els definits pels vols màxims de coberta o altres elements.

La separació entre dos cossos d'edificació independents dins d'una mateixa parcel·la es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims.

Article 15 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloses cobertes. Les plantes soterrani resultants de nivellacions o excavacions no podran superar l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 16 Tancament del solar

És el tancament del solar en les seves llindes perimetrals, tant en façana de carrers, com en la delimitació amb altres solars o parcel·les.

Els tancaments front els espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests; tanmateix, en determinats casos, es permetrà endinsar o endarrerir-les total o parcialment, amb la finalitat de millorar el realçament de l'edificació principal o de les auxiliars amb l'alineació del vial.

Quan el nivell natural de les terres del solar fos superior al de la rasant del carrer a què dona front, les cotes indicades per al encerclament, es contaràn a partir de l'esmentat nivell natural de terreny.

En aquest casos l'espai entremig de l'edificació i l'alineació haurà de ser enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.

Article 17 Ample mínim de solars a parcel·les

És l'amplada del solar a parcel·la a la façana amb el carrer a què dona front.

Amb excepte del compliment de la dimensió mínima o mínima longitud de façana quan es justifiqui que havia estat segregada amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial o quan resulti flanquejat per parcel·les edificades o prèviament segregades de conformitat amb l'anterior. Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

Article 18 Construccions auxiliars

Entenem per construccions auxiliars, les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebost, hivernacle, quioscos, casetes de control i altres usos similars. El sostre edificable de les construccions auxiliars es comptabilitza a efectes d'edificabilitat segons s'especifica a cada una de les zones, a efectes de la intensitat d'edificació.

90

Article 10 Elements tècnics de les instal·lacions

Tindran la consideració d'elements tècnics de les instal·lacions els següents: dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, els conductes de ventilació i de fums, les claraboies i els coronaments dels murs, antenes de telecomunicacions de ràdio i de televisió, etc. El volum d'aquests elements, s'hauran de compondre arquitectònicament amb el conjunt de tot l'edifici i s'exposaran al moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Article 11 Alçada mínima entre plantes

L'alçada mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el fals sostre o sostre. És imprescindible que quedi almenys una alçada útil interior de 2,50 m. En les dependències de servei tals com lavabos, banys, rebost, safareigs i garatges, l'alçada útil interior podrà reduir-se a 2,20 m.

Article 12 Volum edificable

El màxim volum edificable a cada parcel·la es desenvoluparà en una o varies edificacions principals o auxiliars. Quan al regular la zona, es fixin en funció de la grandària de la parcel·la límits màxims al nombre d'unitats independents o habitatges, s'haurà de respectar encara que no es pugui consumir el sostre màxim possible segons edificabilitat.

Article 13 Voladís

Tindran consideració de cossos sortints les parts d'edificació ocupables que sobresurtin de la línia d'edificació. Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament de vidre, fix o mòbil a tots els paraments per sobre de l'ample.

Els replans de balcons, miradors, tribunes, porxos, terrasses cobertes i altres cossos sortints que formen part integrant de la composició de l'edifici, hauran de complir amb les Ordenances Particulars de cada zona.

S'exceptuen de tal disposició, els voladissos de les cobertes i les terrasses sense cobrir en els que el sòl estigui al mateix o inferior nivell que la planta baixa a que corresponguin.

La superfície en planta dels cossos volats es computarà a efectes d'edificabilitat, excepte quan siguin totalment oberts.

Article 14 Separacions mínimes a les llindes

Separació en les llindes: És la distància que es medeix perpendicularment des del límit del costat interior de la parcel·la. Aquesta mida defineix una porció de superfície que no ha d'ocupar-se pels edificis.

Les distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació i els seus cossos volats es defineixen per la menor distància de plànols verticals la qual directiu és el llindar de cada parcel·la fins els punts de cada cos d'edificació i cossos

89

h) Religios: Comprèn les edificacions destinades al culte religiós.

Article 22 Usos prohibits

Els no descrits en l'apartat anterior. Es prohibeixen especialment els usos industrials, els magatzems i els comerços a l'engròs.

Article 23 Usos provisionals

a) Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, que no necessitin obres o instal·lacions permanents i que no dificultin l'execució del Planejament.

b) Aquests usos poden autoritzar-se, com precaris. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització quan el Municipi acordés de revocar l'autorització.

c) Dins d'aquests usos s'inclouen les anomenades "barraques d'obra", que seran precises per albergar les eines i els materials valuosos de les obres. Les llicències d'aquestes edificacions només es podran concedir simultàniament amb la llicència d'obres de l'habitatge o edificació que auxilien. S'hauran d'enderrocar un cop es trobi cobert d'aigües l'edifici i que tingui un tancament adequat per a suplir les funcions de les "barraques d'obra".

d) Queda prohibida qualsevol edificació, tipus barraca o cobert, que no s'ajusti a la normativa descrita en els paràgrafs anteriors. Les edificacions descrites en el present paràgraf hauran de ser enderrocades abans de transcórrer el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la present Modificació Puntual. Si els propietaris no les hagueren enderrocant en aquest període, l'Ajuntament estarà obligat a realitzar la demolició en el transcurs dels sis mesos següents, pagant les despeses el propietari de l'edificació enderrocada.

Article 24 Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Planejament i que foren disconformes amb ell, es consideraran fora d'ordenació.

Article 25 Neteja i esbrossada de malea i vegetació de les parcel·les

Tots els propietaris de parcel·les i solars en la urbanització, estan obligats a la neteja de brossa, herbes i vegetació de les seves respectives parcel·les.

Aquesta obligació s'estableix amb una periodicitat anual, havent-se de comunicar per escrit, a la Junta de Govern, de la data en que s'hagi efectuat cada neteja.

En cas de no realitzar-se la neteja en els terminis previstos, als infractors se'ls podrà aplicar:

Multa o sanció per cada falta periòdica de neteja, prèvia aprovació de la normativa o ordenança per part de l'Ajuntament.

92

Article 19 Adaptació topogràfica i moviment de terres

En aquells casos en que va ser imprescindible l'anivellació del sol fent terrasses, s'hauran de disposar de tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1a Les plataformes d'anivellació, al costat de les llinades no podran sobrepassar en 1,50 m per sobre o ser inferiors de 2,20 m per sota de la cota natural de la llinada.

2a Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (excepte dels subterranis) s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en les llinades. Els murs d'anivellació de terres en les llinades no arribaran, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural de la llinada ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de la llinada. Els murs inferiors de contenció de terres no podran ultrapassar, a la part vista, una alçada de 2,00 m.

Article 20 Adaptació estètica

Els edificis a construir dins la urbanització hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient estètic del sector, perquè no desentonin del conjunt en que foren situats. Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que no atenguin al bon gust o resultin extravagants, ridículs o impropis del seu emplaçament.

Article 21 Usos admesos

Per raó de la seva funció, es diferenciarien els usos següents:

a) Habitatge: Són els referents a l'allotjament familiar. S'entendrà per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, a un edifici i amb accés independent.

b) Comercial: L'ús comercial comprèn els locals al públic, destinat a la venda al detall o a la prestació de serveis personals. No s'acceptaran magatzems.

c) Sanitari-assistencial: L'ús Sanitari-assistencial comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene i la assistència. Només s'acceptaran dispensaris.

d) Educatiu: L'ús educatiu comprèn les activitats de pre-escolar.

e) Recreatiu: L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.

f) Esportius: L'ús esportiu comprèn l'ensenyança i la pràctica de l'educació física i dels esports en general.

g) Socio-cultural: L'ús socio-cultural comprèn les activitats culturals i de relació social com són, museus, biblioteques, centres socials, etc.

91

Segon fascicle

Execució Subsidiària per la Junta de Compensació de la neteja i esbrossada de les parcel·les i solars, a cartes del respectiu propietari, el qual haurà d'abonar a la Junta de Compensació les parts corresponents.

Capítol III. Ordenances en zona parcel·lable

Article 26 Tipus d'ordenació

Correspon a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltades de vegetació i amb molt baixa densitat, zona I.

Article 27 Densitat màxima

La màxima densitat d'habitatges admesos en aquesta zona serà d'un per parcel·la.

Article 28 Parcel·la mínima, ocupació màxima i façana mínima

La superfície mínima de parcel·la és de 425 m². i la seva ocupació màxima per a l'edifici principal no excedirà del 26% de la seva superfície. En terrenys de declivi el percentatge d'ocupació varia amb arreglo a les següents dades:

Fins el 30% de pendent no varia el percentatge d'ocupació

Del 30 al 50% de pendent, disminueix en 1/3.

El 50 al 100% de pendent, no s'admet la construcció.

La façana mínima és de 15 m.

Les parcel·les amb valors de longitud de façana o superfície total inferiors als mínims indicats anteriorment, se'ls reduirà l'edificabilitat proporcionalment a la longitud de façana o a la superfície disminuïdes.

Article 29 Destí de les àrees lliures

Els percentatges restants de parcel·la, amb excepció de l'espai destinat a reserva obligatòria per aparcament, es consideraran afectes d'un mode permanent a l'ús d'espai lliure privat, destinat a escampament i repòs dels seus residents. Per a mantenir el caràcter urbà de la zona no podran ser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció aixecada.

Article 30 Volum edificable, coeficient d'edificabilitat i alçada de l'edificació

1) El volum edificable de la construcció o conjunt d'edificacions, als efectes del seu còmput, i amb aplicació del coeficient d'edificabilitat màxim admès, serà el que resulti, dins de les línies envoltants dels seus cossos de construcció, per sobre de les rasants o cotes de carrers, vies o terrenys, qualsevol que sigui l'estat, causa, circumstància o motiu que hagi determinat els seu estat aparent.

93

2) Aquestes cotes o rasants són les que prevaldran en aplicació d'aquestes Normes a l'efecte d'amidament d'alçades, volum i nombre màxim de plantes, etc.

3) En cap cas s'excedirà l'alçada de 6 m. sobre la cota natural del terreny, ni la de planta baixa més una planta.

4) El coeficient d'edificabilitat m²s/m²s de la superfície de parcel·la serà com a màxim de 0,557.

Article 31 Soterranis i obres de fàbrica en terraplenat i desmunt

També per a aquestes zones, podrà admetre's la construcció de plantes per sota de la cota natural del terreny o de la rasant del carrer, sota el compliment de les següents condicions:

Que no envaeixin les àrees lliures d'edificació o parcel·la.

Aquestes plantes o locals no podran ser destinades en cap cas a ús d'habitatges.

Aquestes plantes soterranis o soterrades han de complir en tots els casos les condicions d'enllumenament i ventilació que requereixi les disposicions que en la mateixa es disposa.

Les obres de fàbrica, elements constructius, murs de contenció, etc., que pretenguin realitzar-se, respectaran en el major grau l'estat i topografia natural del terreny, no s'admetran alçades vistes de murs o parets, en obres d'aquest tipus, superior a 1,20 m entre cotes d'anivellació o desmunt. La coronació dels murs de contenció no passaran en cap cas els 0,40 m. excepte la cota o nivell de les terres a contenir, amidats per la cara interna.

Article 32 Separació a partions

La separació de, edificis als seus respectius partions serà com a mínim de:

4 m a línia oficial del carrer.

3 m als restants partions.

Article 33 Construccions auxiliars

S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima de parcel·la del 5% i una alçada màxima de 3 m sobre el nivell natural del terreny. Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal però sempre mantenint les reculades de:

4 m a línia oficial de carrer.

3 m als restants partions.

L'edificabilitat de les construccions auxiliars comptabilitzarà dins del coeficient d'habilitat net de les parcel·les, de 0,70 m²/sostre per m²/sòl.

Si no estan adossades o formant part de l'edifici principal, es podran admetre construccions auxiliars adossades a mitgeres, sempre que s'obligui a decorar

94

Només s'acceptaran aquestes cobertes en les obres provisionals (barraques per guardar materials i eines durant la construcció de l'habitatge) i que siguin provisionals a precat.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que per la seva forma, composició, opulència o inadequació dels seus materials, puguin desmerèixer l'ambient.

Article 38 Prioritat en la construcció

No haurà d'atorgar-se llicència municipal d'obres per garatges o construccions auxiliars, si no és conjunta o posteriorment a la de l'edifici principal de la parcel·la.

Article 39 Protecció de l'arbrat

Com a condició complementària indispensable per a l'obtenció de la llicència d'obres i a fi d'evitar una despoblació forestal que redundaria en perjudici de la mateixa zona, es fixa l'obligació de subscriure -junt amb qualsevol sol·licitud de construcció d'habitatge o annexos- el compromís de no disminuir el nombre d'arbres existents en més d'un 10%, i que -en cas que la superfície o disposició dels accessos i construcció sol·licitada afectés a un percentatge major de l'esmentat- es procedirà a una nova plantació que reemplaci l'excess d'arbres destruïts, per compte del sol·licitant i en el termini màxim d'un any.

Article 40 Reserva per aparcament

Amb independència del possible garatge particular de la parcel·la serà obligatori deixar espai expedit pla i amb fàcil accés apte per a l'aparcament d'un vehicle, en l'àrea lliure de cada parcel·la. La seva superfície serà com a mínim de 2,5 x 5 m. Preferiblement la seva situació serà annexa a la alineació oficial de carrer i haurà d'indicar-se en el plànol d'Emplaçament del Projecte de l'edifici principal.

Article 41 Tancament en façana

Podran tancar-se amb murs d'obra de fàbrica fins una alçada màxima de 1,00 m. La resta fins 1,80 m com a màxim es realitzarà amb construccions lleugeres, calades, metàl·liques o bardisses.

Les parts d'obra de les tanques tant de façana com mitgeres, tindran un correcte tractament estètic i un perfecte estat de conservació, tant estructural com dels seus materials i revestiments.

Les tanques amb els propietaris colindants podran ser de murs de fàbrica fins una alçada màxima de 1,80 m.

Article 42 Sòl lliure d'edificació

La part del solar lliure d'edificació com a conseqüència de l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la, no podrà ser objecte, ni superficial ni subterrani, d'altre aprofitament que no sigui el corresponent a espai lliure privat, al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

96

aquestes parets com façanes i sent preceptiu que no envaeixin la faixa immediata a l'alineació oficial de carrer, a no ser que es construïxin completament encastades en el massís de terres, quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho aconselli.

Serà preceptiu en aquest cas la conformitat dels propietaris colindants.

Article 34 Vols i cossos sortints respecte línia d'edificació

En totes les zones la tercera part de la separació entre línies de parcel·la i edificació amb un màxim de 1,50 m. respecte parament d'edificis.

Article 35 Agrupació d'edificacions

Podrà establir-se per aquestes àrees la possibilitat d'admetre projectes d'edificació, ja siguin individualitzats o bé formant agrupació de dos habitatges en composicions arquitectòniques de conjunt.

Dites agrupacions hauran de respectar en tots els casos, les condicions de volum, ús, higiene i estètica determinades en els articles anteriors i en relació a cadascuna de les àrees sobre les quals s'estableixin.

Hauran de resoldre la seva composició de forma que cada habitatge compti amb entrada independent, uns d'altres, sense que pugui existir vestíbuls o pecces comuns a varis habitatges.

Requeriran una superfície mínima de 850 m² de parcel·la per al conjunt.

Article 36 Usos

Ús d'habitatges. S'admet únicament l'habitatge unifamiliar. No es permeten apartaments.

Ús esportiu. Només es permet el destinat específicament als moradors dels habitatges.

Ús d'indústria. Prohibit.

Ús de garatges. S'amidaran els garatges de caràcter particular dins de les condicions establertes per a les construccions auxiliars.

Ús d'oficines. Només accepta juntament amb l'habitatge de propietari.

Ús de comerços. Prohibit.

Ús públic. Prohibit

Altres usos. Es prohibeix qualsevol altre ús no especificat expressament.

Article 37 Composició estètica

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic de l'entorn.

Els paraments dels edificis, siguin de façanes o interiors, es mantindran en bon estat de conservació i neteja.

No s'utilitzaran com a material de coberta exterior, les planxes de fibrociment o metàl·liques i les teles embreades (asfàltiques), ni materials similars.

95

Els propietaris mantindran aquests terrenys en correcte estat i els enjardinaran i dotaran d'arbrat, en les àrees que quedin vistes des dels espais públics.

Aquests terrenys no podran ser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del solar.

Article 43 Horts en les parcel·les

Degut a la problemàtica de subministrament d'aigua als habitatges i a la imperiosa necessitat del seu estalvi per a destinar-la a consum humà, es prohibeix expressament l'existència d'horts tipus regadiu.

Només s'acceptarà hort i arbres fruiters de secà.

L'Ajuntament i la Junta de Govern de la Junta de Compensació, queden autoritzats per implantar sancions i demolir els horts als infractors d'aquests article, pagant aquests últims les costes del procés.

Cada propietari que vulgui tenir hort en el seu espai lliure d'edificació haurà de sol·licitar la llicència municipal, previ informe favorable de la Junta de Govern de la Junta de Compensació.

Capítol IV. Ordenances particulars en sistemes

Zona d'equipaments (2)

Article 44. Definició

L'equipament comprèn les superfícies destinades als usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. Els sòls per a l'equipament procedeixen de cessions obligatòries i gratuïtes que resulten de l'aplicació de la vigent legislació urbanística.

Article 45. Condicions d'edificació

Respecte a condicions generals d'edificació, referides a alineacions i rasant, parcel·la mínima, reculades, ocupació, volum màxim etc., haurà de complir-se el següent:

1.- Tipologia

L'edificació serà totalment aïllada segons les reculades que s'indiquen més endavant, i estarà condicionada per les exigències funcionals dels diferents equipaments i dels valors ambientals i paisatgístics i de les zones colindants.

2.- Alineacions i rasants

Tota obra es subjectarà a les alineacions i rasants oficials del carrer del seu emplaçament, assenyalades en el Present Planejament i a les dels carrers interiors que poguessin formar-se com a conseqüència d'un Estudi de Detall del sector afectat per la zona corresponent.

3.- Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions no sobrepassarà el 10% de la superfície de la parcel·la.

4.- Separacions a partions

97

8 m a la alineació oficial de carrer
6 m als altres partions

5.- Separació entre edificis

Entre edificis d'una mateixa parcel·la, haurà de guardar-se una distància igual o superior al promig de les seves alçades respectives, amb un mínim de 4 m.

5 bis. Delimitació d'usos

Es destinarà per a ús preescolar, un mínim de 1.500 m² de superfície de la zona d'equipaments.

6.- Volum màxim coeficient d'edificabilitat i alçada màxima

El volum màxim edificable en cada parcel·la quedarà determinat de la forma següent:

Les construccions a aixecar en aquesta zona, no excediran en volum, al que resulti d'aplicar el coeficient de 0,40 a la superfície de cada parcel·la resultant.

El coeficient d'edificabilitat serà 0,10 m²s/m²s

En cap cas excedirà l'alçada de 4 m a contar des del perfil natural del terreny, en cada punt de la parcel·la ocupada per el edifici.

7.- Soterranis i semisoterranis

Per sota del nivell natural del terreny, s'admetran plantes de semisoterrani i soterrani.

L'ocupació màxima autoritzada per a les plantes soterrani i de semisoterrani no sobrepassarà el màxim autoritzat per a les construccions a situar sobre la rasant del terreny.

8.- Construccions auxiliars

Construccions auxiliars. S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima de parcel·les del 2% i una alçada auxiliar màxima de 3,50 m sobre el nivell natural del terreny.

Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se mantenint les reculades de 8 m a la línia oficial de carrer i 6 m. als restants partions.

Si no estan adossades o formant part de l'edifici principal, es podran admetre junt a mitgera, sempre que s'obligui a decorar aquestes parets com a façanes i sent preceptiu que no envaeixin la faixa immediata a l'alineació oficial de carrer, a no ser que es construïxin completament encastades en el massís de terres, quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho aconselli.

Article 46. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima que s'admet en aquesta zona serà de 425 m² sent lliure la parcel·la màxima.

Article 47. Façana mínima

La longitud mínima de façana serà a 20 m.

Article 48. Adaptació topogràfica

Quan, per la pendent natural del terreny, sigui convenient l'anivellació de part de la parcel·la en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una d'elles, compleixi amb la següents condició:

98

Les plataformes d'anivellació junt als partions, no podran situar-se a més de 1,50 m d'alçada per sobre o més de 2,20 m por sota de la cota natural del partió. Aquestes mateixes cotes superior i inferior, són les que podran aconseguir com a màxim, els murs de contenció de terres en els partions.

Article 49. Tancament de solars

Els límits de solars, podran tancar-se amb material opac fins una alçada màxima d'1 m, i la resta fins 1,80 de bardissa o elements en forma de gelosia.

Aquestes condicions són vàlides tant per al tancament del solar en la seva façana al carrer, com en les altres partions.

Article 50. Espais lliures

Els espais lliures interiors o de la parcel·la o solar, es podran destinar a verd privat o aparcament.

Article 51. Aparcaments

S'exigirà en els projectes corresponents a aquesta zona, l'estudi concret de la previsió de places d'aparcament, d'acord amb les necessitats de l'ús a que es destini la construcció.

Article 52. Condicions d'ús

En les zones d'equipaments s'admetran els següents usos:

Cultural i social
Esportiu
Recreatiu
Benefico-sanitari: Admès només dispensaris
Religiós
Espectacles: Només admès en locals tancats i que no puguin produir molèsties al veïnat
Educatiu

En l'ús d'equipaments comercials, s'estarà allò prescriu el Decret 21/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.
Queden prohibits tots els altres usos.

Article 54. Composició estètica

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector on es situï. Per a tal finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en un Pla Especial.

Sistema d'espais lliures (3 i 4)

Article 55. Tipus d'Ordenació

Comprèn aquesta zona, els espais lliures de domini i ús públic, reservats per a parcs i jardins públics, zones esportives públiques i les d'esbarjo i expansió,

99

també públiques, per al repòs i esbarjo dels ciutadans o per a la formació de pantalles d'aïllament entre zones d'ús diferent. Es tracta de sòl que en execució del Planejament serà de titularitat pública.

Article 56. Condicions d'edificació

Només podran autoritzar en aquesta zona, les construccions i instal·lacions que no desvirtuin el seu caràcter, estiguin al servei i siguin coherents amb la mateixa i contin, en tot cas, amb la prèvia acceptació Municipal.

Les construccions admissibles hauran de subjectar-se a les següents limitacions:

Volum màxim admissible 0,17 m³/m²

Coef. edif. 0,05 m²s/m²s

Ocupació màxima 0,05% del terreny afecte a la instal·lació projectada.

Alçada màxima 3,5 m. sobre el nivell natural del terreny.

Les construccions autoritzades amb la finalitat d'utilitzacions complementàries de l'activitat d'esbarjo i escampament de les zones verdes, seran sempre d'ús i de domini públic.

Edificació aïllada

Article 57. Condicions d'ús

Queden limitats als d'ús públic de la zona i les seves instal·lacions complementàries. S'admeten usos esportius que tinguin lloc exclusivament a l'aire lliure admetent-se a més, les construccions auxiliars a les mateixes (casetes). En el cas d'instal·lacions esportives, el sòl serà sempre de titularitat pública.

En el sistema d'espais lliures (3) Usos d'esbarjo i expansió

En el sistema d'espais lliures (4) Jardins públics i parc esportiu

Article 58. Protecció de l'arbrat

Com a condició especial i per evitar una despoblació forestal que redundaria en perjudici de la mateixa zona, es fixa l'obligació de subscriure per part dels promotors qualsevol construcció o instal·lació en aquesta zona, el compromís de no disminuir el nombre d'arbres existents en el sector afectat per les obres, en més d'un 10% i que en cas que la superfície o disposició dels accessos i obres projectades afectessin, a un percentatge superior a l'esmentat, procedir, per part del peticionari, a una nova plantació que reemplaci l'exces d'arbres destruïts, en el termini màxim d'un any.

Article 59. Prohibicions

Atès l'ús públic de la zona i el respecte que ha de guardar-se pels béns de domini públic, s'adopten les següents prohibicions:

Queda prohibit dipositar deixalles en tot l'àmbit de la zona.

100

Queda prohibit abocar qualsevol mena de productes nocius per a l'arbrat i vegetació del sector.

Queda prohibit utilitzar l'arbrat per a clavar cartells, subjectar cables o qualsevol altra finalitat anàloga de la que pugui resultar perjudicial.

Article 60. Usos esportius en el sistema (4)

S'admetran únicament a aquesta zona les edificacions destinades a activitats esportives en els seus diversos aspectes, sent les edificacions, les necessàries per al compliment d'aquestes activitats.

El volum edificable no ultrapassarà la relació d'1 m³ edificable per cada 5 m² de superfície.

S'hauran de tenir en compte les àrees destinades a l'aparcament per tal de no destorbar les funcions dels vials quan es celebrin certàmens d'aquest tipus.

Qualsevol construcció tindrà una composició estètica que haurà d'harmonitzar amb el conjunt, la topografia i el paisatge.

Les instal·lacions esportives a situar en aquest sistema s'ajustaran a les necessitats funcionals de la urbanització, al paisatge i a les condicions ambientals. Haurà de respectar la integració en el sector on es situin. Per a tal finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en un Pla Especial.

Zona de serveis tècnics (5)

Article 61. Definició

Inclou els espais destinats a Estació depuradora d'aigües residuals, Estació transformadora i Dipòsit acumulador d'aigua potable i electrificació.

Només s'admet l'ús específic de les instal·lacions indicades, excloent-se qualsevol altre destí.

Encara que no es defineixen superfícies específiques de sòl, s'inclou també com a Sistema de serveis tècnics totes les instal·lacions de distribució d'aigua, xarxes de clavegueram, subministre i distribució d'energia elèctrica, enllumenat públic, telefònica i qualsevol altre servei anàleg.

Sistema viari (6 i 7)

Article 62. Definició

El pla destina a xarxa viària els espais de domini i ús públic destinats a la circulació de persones i vehicles, a l'accés als usos privats i comunitaris, i a l'estacionament de vehicles. El règim d'ús s'adaptarà al prescrit en les ordenances municipals.

101

Article 63. Usos admissibles

Només s'admet l'ús per a tràfic rodat, vianant i aparcament. S'admeten també les instal·lacions de serveis tècnics: aigua, enllumenat, telèfons, clavegueram, etc.

Article 64. Prohibicions

Per a millor manteniment del sistema viari, s'estableixen les següents prohibicions:

Queda prohibit efectuar amuntegament de materials de construcció.

Queda prohibit abocar àcids, sabons o qualsevol altre mena de productes nocius.

Queda prohibit usar la via pública per al rentat de cotxes i motos.

Queda prohibit utilitzar l'arbrat, pals, senyalitzacions o fanals, per a clavar rètols, subjectar cables o qualsevol altre finalitat anàloga.

Article 65. Aparcaments

Es permet l'aparcament de vehicles en la calçada, junt a les vorades. L'Ajuntament podrà regular les normes d'aparcament mitjançant les Ordenances Municipals i senyalització viària.

Capítol V. Normativa de protecció de l'entorn

Article 66. Paisatge

Qualsevol activitat o implantació d'usos s'haurà de realitzar de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.

En general, es prohibeix que la situació, alçada i volum dels edificis, parets, tanques, cartells de propaganda o d'altres elements, limitin el camp visual per a la contemplació de les bel·leses naturals, trenquin l'harmonia del paisatge i desfigurin les perspectives.

Article 67. Seccions geomètriques dels talussos

En excavació

Amb l'objecte d'evitar despreniments de terres i problemes estètics, es prohibeix realitzar excavacions que facin com a resultat talussos verticals o d'excessiva pendent.

Només s'acceptaran aquest tipus d'excavacions quan siguin precisos per a construir murs de contenció o encast d'edificacions.

Amb excepció d'aquests casos singulars la resta d'excavacions en trinxera hauran d'acabar amb talussos de pendent màxima 1/2.

L'alçada màxima d'un talús mesurada sobre el mateix, no excedirà els tres metres. En cas de ser superior, es situaran bancals intermitjos, d'un metre d'amplada com a mínim, de pendent transversal en sentit contrari a la del talús.

102

En terraplè

Els terraplens que puguin presentar-se amb motiu de moviments de terres no excediran una alçada en vertical de tres metres. Haurà de procedir-se a la plantació d'espècies vegetals en els talussos resultants amb l'objecte d'evitar la seva erosió per causa de les aigües pluvials i per a millorar el seu aspecte estètic.

Article 68. Evacuació de les aigües pluvials del talussos

Si la base dels talussos, tant en desmunt com en excavació, es troba a menys de cinc metres de la parcel·la del veí i les aigües procedents del talús van en direcció a dita parcel·la, serà preceptiva la construcció de cunetes.

Aquestes cunetes podran instal·lar-se tant en la base com en la coronació del talús. Tindran una secció transversal de suficient capacitat per a poder conduir les aigües pluvials a llocs que no puguin causar perjudicis a la parcel·la veïna.

Article 69. Conservació i neteja

Tots els propietaris de parcel·les situades total o parcialment en l'àmbit del present Planejament vindran obligats a mantenir-les netes de matolls i fullaraca per tal d'evitar incendis en el bosc i preservar la riquesa paisatgística de l'entorn.

Els propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit d'actuació delimitat pel present Planejament, estaran subjectes permanentment a l'obligació de conservació dels terrenys, edificacions, vies rurals i riquesa natural i paisatgística de tot l'àmbit territorial de "Miralcamp Residencial".

Article 70. Tala d'arbres

Serà preceptiva la llicència municipal, a més dels restants permisos de l'administració forestal. La sol·licitud s'acompanyarà d'un plànol de situació.

Article 71. Abocadors de residus sòlids

Es prohibeixen els abocadors de residus sòlids en tot l'àmbit del Planejament al tractar-se d'una activitat incompatible amb un espai protegit.

Article 72. Adaptació topogràfica i moviment de terres

En aquells casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl fent terrasses, s'hauran de disposar de tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
Les plataformes d'anivellació a la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (excepte del soterranis) s'hauran de disposar de forma que no sobrepassin els talussos ideals de pendent en els terraplens 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre

o per sota, possibles en les partions (lindes). En les excavacions els talussos ideals seran com a mínim 3:1 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,80 m per sobre de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 2,00 m.

Els acabaments vistos dels murs d'anivellació de terres presentaran un agradable aspecte estètic, no acceptant-se acabaments irregulars i amb materials deteriorables.

Article 73. Construcció de barraques i coberts

No s'accepta la construcció de barraques i coberts que no tinguin una funció directament relacionada amb l'edificació principal o amb l'ús agrícola de la parcel·la.

No es permetrà la construcció de barraques l'ús del qual no sigui agrícola (havent de ser demostrat), si no es construeixen simultània o posteriorment a la construcció de l'habitatge i quina utilització sigui complementària a l'ús residencial.

Es prohibeix expressament la utilització residencial o de dormitori de les barraques i coberts.

Les barraques o coberts destinats com edificació auxiliar per la construcció de les obres s'enderrocaran al finalitzar aquestes. En qualsevol cas, s'enderrocaran transcorreguts dos anys des de l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

Article 74. Barbacoes, piscines, xemeneies, pèrgoles i elements similars

Les separacions mínimes a qualsevol llinard de les parcel·les serà de 3 m.

Article 75. Condicions estètiques

En la construcció d'edificis de nova planta, ampliacions i intervencions sobre l'edificació preexistent, regiran les condicions de disseny i d'estètica que es descriuen en els següents articles:

Article 76. Condicions generals

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona.

Article 77. Ambientació estètica

Les construccions hauran d'adaptar-se en el bàsic, a l'ambient estètic del sector, per que no desentonin del conjunt mig en que estiguessin situades. No s'acceptaran caravanes tipus camping, mòduls d'habitatge prefabricats, tendes de càmping i tipologies similars.

Article 82. Sistemes d'actuació

1.- Es defineix com a sistema d'actuació per a l'execució de la Unitat d'Actuació, el de Compensació.

2.- L'execució pel sistema de Compensació suposa la distribució equitativa de l'aprofitament entre els propietaris, en proporció a la superfície aportada, així com les proporcional assignació de càrregues urbanístiques a tenor de l'aprofitament urbanístic conferit a cada propietari. La seva fixació correspondrà al preceptiu Projecte de Compensació que redactarà la Junta de Compensació en el termini màxim de sis mesos des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació.

Article 83. Cessions obligatòries

La superfície total dels vials, parcs i jardins públics, zones esportives i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i els terrenys precisos per a la instal·lació i funcionament dels restants serveis públics necessaris.

Article 84. Compromisos entre la Junta de Compensació i l'Ajuntament

La Junta de Compensació contreu davant l'Ajuntament els següents compromisos:

La Junta de Compensació realitzarà al seu càrrec la totalitat de les obres d'urbanització, inclosos els serveis mínims obligatoris, i es cediran al Municipi les obres de vials i serveis comproment-se a la conservació de les obres executades, fins la seva cessió a l'Ajuntament.

Igualment es cediran al Municipi gratuïtament les superfícies destinades a espais verds, parcs i jardins públics i centres culturals i docents, amb el qual es garanteix el seu destí.

La Junta de compensació tindrà que dipositar la garantia del 12% corresponent al valor de les obres que falten per acabar la urbanització. (CTUT 25.06.2003)

Capítol VII. Desenvolupament de la unitat d'actuació**Article 86. Règim General**

Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions del Sòl Urbà, es formularà el corresponent Projecte d'Urbanització i el Projecte de Compensació. Tan mateix, podran redactar-se Estudis de Detall en els suposats així previstos en aquesta Normativa.

Article 87. Projecte d'Urbanització

El Projecte d'Urbanització constitueix l'instrument per al desenvolupament de totes les determinacions del Sòl Urbà en relació amb la realització d'obres d'urbanització i instal·lacions.

106

Article 78. Façanes

Als efectes del determinat i regulat en aquestes Normes, es conceptuaran façanes tots els paràmetres d'un edifici visibles des de la via pública.

Article 79. Textures i colors de l'edificació

En l'acabat de les façanes dels edificis no s'admeten els següents materials i tipus d'elements arquitectònics: bloc de formigó a la vista, els aplacats de marbre, de rajola de València, les gelosies de vidre translúcid, els pavès de vidre o similar, els plafons de plàstic o metàl·lics, els arrebossats en ciment portland a la vista, tractar amb colors diferents els elements d'una mateixa façana o diferents façanes de l'edifici sense que aquests guardin una harmonia per pertànyer a una mateixa gamma o tonalitat i l'ús de fusteries metàl·liques sense pintar.

En la construcció i acabat de les façanes es recomana l'ús de la pedra natural, els arrebossats de colors clars de la gamma dels terrosos i dels ocres, les baranes de ferro amb dibuixos senzills i colors tradicionals als balcons, la fusteria de fusta pintada o de fusta amb colors entonats amb la façana, la coberta de teula aràbiga de color tradicional, la volumetria de l'edificació amb les característiques de volum i composició tradicionals, respondre a cossos compactes a macles senzilles, sense respondre a formes complicades, distorsionades i arbitràries o gratuïtes.

Article 80. Protecció de l'entorn dels edificis

Amb la finalitat que no s'introdueixin elements estranys i contradictoris amb l'entorn on s'emplaça l'edificació, s'estableixen les següents mesures:

- En la zona on existeixen arbres, els edificis es realitzaran de manera que n'afectin el mínim possible, i per això en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació dels arbres i les mesures preses per la seva protecció.
- Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/4 de la superfície total construïda en planta. Amb aquest concepte es consideraran com a zones pavimentades els porxos.

- La instal·lació de tancs o dipòsits es farà de manera que no siguin visibles des de qualsevol punt exterior de la finca.

Article 81. Ramaderia

Es prohibeix expressament la instal·lació de granges de cap tipus. Es permet tenir alguns caps de ramat per l'ús personal dels propietaris dels habitatges. Per obtenir la llicència municipal caldrà presentar un projecte o estudi de l'explotació prevista, per permetre avaluar la seva importància i l'impacte ambiental.

Capítol VI. Gestió de la unitat d'actuació

106

El Projecte d'Urbanització continuarà el projecte d'obres necessaris per a la realització de les obres d'urbanització, instal·lacions, jardins i arborat de zones lliures en la forma prevista en la present Modificació.

L'àmbit territorial dels Projectes d'Urbanització serà el del propi Sòl Urbà.

La iniciativa per a la formulació del Projecte d'Urbanització serà de la Junta de Compensació.

Amb ocasió de la tramitació del Projecte d'urbanització es sol·licitarà informe a la Direcció General d'Emergència i Seguretat Ciutadana que es verifiqui el compliment de les consideracions de l'informe d'aquesta Direcció General de data 10 de març de 2003 (CTUT 25.06.2003)

Article 88. Estudis de detall

Podran formular-se Estudis de Detall amb caràcter optatiu amb les finalitats establertes en la vigent legislació i subjectes en el seu contingut als paràmetres d'ordenació previstos en la present Modificació.

Article 89. Adequació al Planejament superior

Els instruments de desenvolupament del Planejament a que es refereix aquest capítol no podran en cap alterar les determinacions del Pla, ni tampoc les pròpies de les Normes Subsidiàries que siguin d'aplicació a la Unitat d'Actuació.

És especial el Projecte d'Urbanització no podrà contenir determinacions relatives a l'ordenació urbanística del territori donat el seu caràcter del projecte d'obres.

Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions del Planejament, sense que puguin donar lloc a la reducció d'ample dels vials ni de les superfícies destinades a dotacions comunitàries o a espais lliures, ni tampoc originar augments de volum o alteracions en els usos fixats.

Article 90. Actes sotmesos a llicència municipal

Són actes sotmesos a la prèvia atorgació de llicència municipal la parcel·lació de propietats, els moviments de terres, les obres d'urbanització, el tancament de solars, l'edificació, tant de nova planta com d'ampliació o reforma, i la modificació de l'ús dels edificis, l'enderroc i demolició d'edificacions, la tala d'arborat, la col·locació de rètols de publicitat, etc.

Article 91. Llicència d'edificació

Per a que els propietaris de terrenys puguin sol·licitar llicència d'edificació serà necessari l'adequació de la llicència a les condicions d'edificació i ús que estableixen aquestes Normes, així com el compliment dels requisits d'urbanització previstos.

107

Les llicències d'edificació respondran en el seu contingut i documentació al previst en les Ordenances Municipals, tan mateix compliran amb tot el dispost en elles, relacionat a obligacions del titular de la llicència i terminis per a la iniciació i execució de les obres.

Informe Direcció General d'Emergències i seguretat civil de data 10 de març de 2003.

Caldrà tenir en compte que la xarxa d'abastament d'aigua dels hidrants de 100 mm ha de ser com a mínim de 110 mm de diàmetre i ha de garantir una pressió de 1 kg/cm² com a mínim d'acord amb els articles 1, 2 i 3 del Decret 24-1/1994 m de 26 de juliol.

Assegurar l'acompliment de l'article 5 de l'esmentat Decret, pel que fa a la protecció respecte al forest.

Els vials que es consideren de pas rodar restringit i pas de vianants seran accessibles als vehicles d'emergències. (CTUT 26.06.2003)

Capítol VIII. Règim urbanístic del sòl

Article 92. Vigència i revisió del Planejament

Un cop revisat l'acord d'aprovació definitiva, la Modificació tindrà una vigència indefinida.

Haurà de procedir-se a la revisió del Planejament en els següents suposats:

Si per causa d'una revisió o modificació de les Normes Complementàries Subsidiàries de Planejament Municipal es modifiquessin les determinacions que fan referència al sector objecte de planejament.

Si així ho estableixen les normes legals de rang superior.

Article 93. Interpretació

Quan hi hagin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala d'entre els que integren aquesta Modificació, es considerarà vàlid el que consti en els plànols d'escala més precisa.

Article 94. Obligatorietat

L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Planejament, i en particular el contingut de la present Normativa. En conseqüència, tota actuació o intervenció sobre el territori objecte de planejament, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a dites disposicions.

Queda totalment prohibit, i es considera nul de ple dret, qualsevol dispensa que podés concedir-se per al compliment del Planejament, sigui a favor de particulars o de l'Administració Pública.

108

Article 95. Aplicació Supletòria de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal

En relació amb totes les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu que pel seu caràcter general no es regulen específicament en aquest Planejament, seran d'aplicació les disposicions corresponents en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal.

Capítol IX. Programa d'actuació**Article 96. Divisió poligonal**

S'estableix que, per a l'execució del dispost en aquest Planejament, tota la Unitat d'Actuació serà considerada com un polígon d'actuació únic.

Disposicions transitòries

Les edificacions anteriors a l'aprovació de la Modificació Puntual que no s'ajustin a les Normes d'edificació (alçada, alineacions interiors, reculades, etc.) podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació i modernització d'ús.

Les ampliacions de dites edificacions es realitzaran segons els criteris següents:

Es mantindran les reculades establertes en el Planejament urbanístic.

No es permetran ampliacions a les edificacions que actualment no tinguin ús residencial.

Només es permetran ampliacions en els actuals habitatges que no s'ajustin als paràmetres de la present normativa urbanística, fins un increment del 40% de la superfície actual, mantenint les reculades previstes i la resta dels paràmetres projectats.

Les parcel·les que actualment tinguin una superfície inferior a 425 m² i una façana inferior a 15,00 m es consideraran edificables i no estaran fora d'ordenació. La seva edificabilitat es reduirà proporcionalment a la reducció de parcel·la i façanes mínimes. En qualsevol cas la façana mínima de les parcel·les serà de 14,00 m.

(03.300.031)

EDICTE

de 2 de novembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Falset.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 5 de juny de 2002 i de 10 de maig de 2005, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2002/002511/T

Pla especial del sistema de serveis tècnics per regular la instal·lació de deixalleria, dipòsit de vehicles, etc., al terme municipal de Falset

Acord de 10 de maig de 2005

En sessió de 5 de juny de 2002, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el Pla especial del sistema de serveis tècnics per regular la instal·lació de deixalleria, dipòsit de vehicles, etc. de Falset, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions següents:

1.1 S'haurà de donar compliment a les consideracions de l'informe de la Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, pel que fa a l'accés i grafiar expressament la línia d'edificació dels 25 m i obtenir un nou informe favorable sobre la solució dels accessos adoptada.

1.2 S'haurà de definir de manera detallada els usos admesos a cada una de les zones objecte del Pla especial. Així mateix, també s'haurà de determinar les condicions d'edificació els paràmetres de les quals seria convenient que s'ajustessin als següents: ocupació d'edificació, 20%; ocupació per instal·lacions, 50%; alçada 10 m, separacions a veïns 5 m. A més, s'haurà de suprimir la transcripció de les claus de sòl urbà per no ser adequades ja que es tracta d'un sòl no urbanitzable.

1.3 Per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic i permetre una integració més gran a l'entorn del sòl no urbanitzable on s'emplaça l'àmbit, s'haurà de preveure una franja amb tractament vegetal de 7 m i 12 m al voltant de la zona de serveis tècnics.

En sessió de 2 de març de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, va suspendre la resolució de l'aprovació definitiva fins que no s'aportés un nou informe favorable de la Direcció General de Carreteres.

En data 30 de desembre de 2004, l'Ajuntament de Falset ha tramès un text refós en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 5 de juny de 2004, verificat pel Ple municipal en sessió de 22 de desembre de 2004.

Així mateix, en data 21 de març de 2005, l'Ajuntament de Falset ha tramès informe favorable de la Direcció General de Carreteres de data 17 d'agost de 2004.

El text refós aportat dona compliment a l'acord, tanmateix, s'han detectat les errades següents:

Pel que fa a la definició de la nova clau S en l'article 147:

Caldria suprimir la referència a l'article 79 de les Normes subsidiàries en tant és una clau d'aplicació en sòl urbà.

Caldria suprimir l'apartat 2 d'aquest article, ja que no hi ha divisió en subzones.

Pel que fa a l'edificabilitat màxima, hauria de ser de 0,40 m²/m²s.

En el paràmetre de separacions mínimes, s'hauria d'eliminar el comentari "les marcades als plànols o:".

Pel que fa a les separacions mínimes al fons de parcel·la ha de ser de 7 metres.

S'hauria d'eliminar el paràmetre de tolerància d'habitatges.

Caldria eliminar el paràmetre de compartimentació.

Caldria eliminar els usos comercial, garatge i aparcament.

Pel que fa a la part gràfica:

El límit de les edificacions al fons de parcel·la ha de ser de 7 metres, per permetre la franja de tractament vegetal al voltant dels serveis tècnics.

El límit de les edificacions a carrer ha de ser de 10 metres.

Vista la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local;

Vist el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i altres reglaments que complementen l'esmentat cos legal;

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós del Pla especial del sistema de serveis tècnics per regular la instal·lació de deixalleria, dipòsit de vehicles, etc., de Falset, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 5 de juny de 2004.

—2 Supeditar la publicació d'aquest acord, del d'aprovació definitiva de 5 de juny de 2004 i les normes urbanístiques corresponents, al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, a què s'aporti per part de l'Ajuntament la part gràfica i la redacció de l'article 147 esmenat d'acord amb la part expositiva d'aquest acord.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 5 de juny de 2002

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

—1 Aprovar definitivament el Pla especial del sistema de serveis tècnics per regular la instal·lació de deixalleria, dipòsit de vehicles, etc. de Falset, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 S'haurà de donar compliment a les consideracions de l'informe de la Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, pel que fa a l'accés i grafiar expressament la línia d'edificació dels 25 m i obtenir un nou informe favorable sobre la solució dels accessos adoptada.

1.2 S'haurà de definir de manera detallada els usos admesos a cada una de les zones objecte

del Pla especial. Així mateix, també s'haurà de determinar les condicions d'edificació els paràmetres de les quals seria convenient que s'ajustessin als següents: ocupació d'edificació 20%, ocupació per instal·lacions 50%, alçada 10 m, separacions a veïns 5 m. A més, s'haurà de suprimir la transcripció de les claus de sòl urbà per no ser adequades ja que es tracta d'un sòl no urbanitzable.

1.3 Per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic i permetre una integració més gran a l'entorn del sòl no urbanitzable on s'emplaça l'àmbit, s'haurà de preveure una franja amb tractament vegetal de 7 m i 12 m al voltant de la zona de serveis tècnics.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

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

Tarragona, 2 de novembre de 2005

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