

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DOGC núm. 3830 - 25/02/2003

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

- EDICTE de 31 de gener de 2003, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referents al municipi dels Pallaresos. (Pàg. 3922)

[[Sumari](#) || [Índex del sumari](#) || [Diaris Oficials disponibles](#) || [Inici](#)]

EDICTE

de 31 de gener de 2003, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referents al municipi dels Pallaresos.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 8 de maig i 20 de novembre de 2002, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2000/000699/T

Revisió de les Normes subsidiàries de planejament, al terme municipal dels Pallaresos

Acord de 20 de novembre de 2002

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

—1 Donar conformitat al text refós de revisió de les Normes subsidiàries de planejament dels Pallaresos tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 8 de maig de 2002, incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 A l'article 73 de les Normes cal assenyalar que els usos admesos són els següents: habitatge, hotel·ler, comercial, oficines i serveis privats, magatzem, industrial (annex II-1, II-2, III), sanitari, sociocultural, docent, residència col·lectiva, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu i garatge aparcament.

1.2 Es suprimeix qualsevol referència de les fixes a determinacions de les claus en

sòl urbà.

1.3 A les zones qualificades amb la clau 5, a l'apartat d'ocupació de construccions auxiliars, s'afegeix que aquestes construccions computaran a efectes de sostre i d'ocupació màximes.

1.4 A la normativa s'esmenen els extrems següents:

A l'article 76, Definició de la clau 5, s'ha de mantenir el paràmetre d'ocupació de la construcció auxiliar.

Al SAU 5, corresponent al PP5 d'Hostalets, s'incorpora el paràmetre d'ocupació màxima de la edificació auxiliar i es fixa en un 5%.

Els terrenys classificats com a sòl urbà clau 4, situats al sud del vial provisional de traçat al sud de la UA 2 (Plànol 4.4) es qualifiquen com a sòl no urbanitzable com a protecció de la Casa Bofarull, tal i com s'especifica al acord de la Comissió de Cultura

1.5 S'esmenen les errades materials detectades al document del text refós que s'assenyalen seguidament:

A l'article 87 "sectors", al definir el SAU 2 ha de dir 13 hab/ha en lloc de 13000 ha al definir la densitat.

Es situa la clau 5q sobre la illa de sòl urbà que limita amb el sòl no urbanitzable al plànol 4.3, atès que està desplaçada.

Es grafia en negreta la línia límit del espai verd del SAU 2 del plànol 4.4.

S'assenyala en plànol la classificació de les semi illes situades al sud del SAU 4, que corresponen a la clau 5c del plànol 4.6.

Al plànol 4.9, les tres illes limítrofes amb la UA 5 es qualifiquen amb la clau 8.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 8 de maig de 2002 i les normes urbanístiques corresponents, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 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. L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, al Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 2, Casa Gasset.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 8 de maig de 2002

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament dels Pallaresos, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i 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 Informes.

1.1.1 S'hauran de recollir les prescripcions indicades a l'informe de data 9 de gener de 2002 de la Diputació de Tarragona al respecte dels projectes redactats per la Diputació de les carreteres TP2031 de Tarragona al Pont d'Armentera, TV 2236 de Pallaresos a la Secuita i TP 2235 de Sant Salvador a Pallaresos i per a la seva comprovació s'haurà d'obtenir un nou informe de l'esmentat organisme.

1.1.2 S'hauran de recollir les precisions indicades a l'informe del Departament de Medi Ambient de 31 d'agost de 2001, de l'Agència Catalana de l'Aigua de 2 de febrer de 2001 i de la Direcció General de Comerç de 7 de juny de 2001 i fins i tot, en tant que la legislació sectorial en matèria de Comerç des de la data de la seva emissió ha canviat, s'hauran de recollir les noves determinacions que se'n poguessin derivar.

1.1.3 S'hauran d'indicar a les Normes subsidiàries aquells edificis i elements arquitectònics o arqueològics a protegir amb que compta el municipi de Pallaresos, i caldrà sol·licitar l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat. Així mateix, també s'haurà de sol·licitar l'informe de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment, incorporant-hi, si s'escau, les determinacions que se'n derivessin.

1.2 Sistemes.

1.2.1 S'hauran de grafiar als plànols de classificació i qualificació del sòl les franges de inedificables i situar-les a 25 m de l'aresta exterior de l'explanació, amb l'excepció dels sòls urbans, en compliment de l'informe de la Diputació de Tarragona.

1.2.2 S'hauran de recollir als plànols de classificació del sòl a escala 1/5000 les traces i les afectacions dels següents sistemes de serveis tècnics: les línies elèctriques d'alta tensió, la portada d'aigües de l'Ebre del Consorci i la Mina de l'Arquebisbe.

1.3 Règim del sòl.

Sòl no urbanitzable

1.3.1 S'hauran d'assenyalar de manera inequívoca sobre el plànol normatiu a escala 1/5000, la qualificació de les diferents zones de terrenys classificats de sòl no urbanitzable.

1.3.2 S'hauran de recollir dins de la clau d'especial protecció (SP) tant les hortes i l'entorn de la vall del Francolí, com la zona situada entre el Comellar de l'Andreu i els Plans, des del bosc del Pont del Diable de Tarragona fins el bosc de la zona anomenada Costa del Castell de Perafort, atesa la seva importància com a corredors biològics, tal com s'assenyala al plànol annex.

Sòl urbà

1.3.3 S'haurà de reconsiderar l'àmbit de la Unitat d'actuació número 1, tal com s'assenyala al plànol annex, en tant que es troba en un pas d'aigua i que la seva situació margina els sòls destinats a equipaments.

1.3.4 A la Unitat d'actuació número 2, s'haurà d'afegir que la seva ordenació es

desenvoluparà mitjançant la tramitació i aprovació d'un Pla especial, ateses les característiques arquitectòniques i històriques de determinats elements que caldria conservar.

1.3.5 S'haurà de vincular la condició de sòl urbà de la Unitat d'actuació núm. 3 a la reordenació de la urbanització de la vialitat necessària i, a més, a la cessió de com a mínim un 16% del sòl brut destinat a sistemes.

1.3.6 La fondària de la semi-illa nord de la Unitat d'actuació núm. 4 amb front al carrer Bofarull, s'haurà de reduir fins a 12 metres i, en cas d'establir una corona tancada per a l'illa sud, delimitada pels carrers Gaudí i avinguda Catalunya, aquesta s'haurà de reduir, a fi de garantir un pati interior d'illa amb un mínim de 8 metres, tal i com determina l'article 35.1 esmentat.

1.3.7 A la Unitat d'actuació núm. 5, s'haurà de grafiar el vial que haurà d'eliminar els actuals fons de sac dels carrers Baix Camp i Victòria de la Urbanització Hostalets i que, alhora, haurà de donar continuïtat al carrer Priorat de la mateixa en el desenvolupament del SAU 4. Així mateix, s'hauran de limitar els usos únicament a residència col·lectiva per a la gent gran i a tots aquells equipamentals necessaris per al seu bon funcionament.

1.3.8 La parcel·la ubicada a la Urbanització Hostalets, al final del carrer del Mas dels Frares, s'haurà de classificar com a sòl no urbanitzable ja que no compta amb cap servei ni té els accessos urbanitzats.

1.3.9 S'hauran de delimitar de forma clara els límits de les diferents unitats d'actuació, així com la seva zonificació en el sentit que es defineixi clarament el seu àmbit, els espais destinats a vialitat i a altres sistemes de cessió i la qualificació del sòl net edificable amb una clau de sòl urbà inequívoca.

Sòl apte per urbanitzar

1.3.10 El SAU 1 s'haurà de classificar de sòl urbà delimitant una unitat d'actuació on es reculli la zonificació i les claus que li siguin d'aplicació, atès que compta amb el Pla parcial aprovat i està pràcticament executat.

1.3.11 El SAU 2 hauria de condicionar el manteniment del seu àmbit al fet que les cessions destinades a espais lliures i esportius se situïn en la franja que s'assenyala al plànol annex, tot mantenint el mateix aprofitament, per tal d'evitar l'impacte paisatgístic sobre terrenys de gran valor agrícola i paisatgístic que permeten una bona perspectiva del nucli històric de Pallaresos, així com per aconseguir una major homogeneïtat tipològica amb la part del municipi amb la qual limita i de la que n'és una extensió.

1.3.12 Pel mateixos motius, argumentats en el SAU 2, així com per la possible incompatibilitat dels usos residencial i industrial, al SAU 3 s'haurà de condicionar el manteniment de l'àmbit d'aquest sector al fet que les cessions destinades a espais lliures es situïn en la franja assenyalada al plànol annex. Així mateix, es recomana resituar el SAU 3 a l'altra banda de la carretera, on actualment existeixen unes granges en desús, on l'impacte paisatgístic seria menor i gaudiria d'una mateixa posició de proximitat respecte del nucli.

1.3.13. Al sector del SAU 4 s'hauria de definir l'edificabilitat bruta, essent la més adequada de 0,25 m²/m², així com definir els usos admesos i densitat màxima en

12 hab/Ha.

1.3.14 Al SAU 5 s'hauran de determinar els paràmetres de l'edificabilitat bruta i els usos, atès que la remissió de la determinació d'aquests paràmetres en un conveni urbanístic no es considera urbanísticament correcte.

1.3.15 El SAU 6 s'haurà de suprimir, atès que és contrari a la lògica del creixement urbanístic i del model territorial del municipi respecte del qual queda desvinculat. A més, els terrenys inclosos a l'àmbit tenen una topografia difícil per a acollir l'edificació, provocant també un fort impacte paisatgístic sobre l'entorn rústic en el que es situa.

1.3.16 A la fitxa dels sectors de sòl apte per a urbanitzar, s'hauran d'assenyalar com a obligatòries les cessions determinades a l'article 25 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Així mateix, tots els sectors hauran de fixar els paràmetres d'edificabilitat bruta, la densitat bruta i els usos admesos i s'hauran de suprimir de les fixes les remissions a les determinacions de les claus de sòl urbà.

1.4 Normativa

1.4.1 La clau 1 haurà d'esmenar els punts que es relacionen seguidament: l'apartat d'usos admesos que ens remet a un annex, per tal de clarificar-los i disposar d'una major autonomia, s'hauria de reproduir. L'apartat de fondària màxima que estableix una ocupació del 100% s'hauria de replantejar, en tant que amb aquest paràmetre ni es protegeixen els jardins actuals ni es força a crear-ne de nous. D'acord amb la tipologia de la zona, s'hauria de suprimir la possibilitat d'implantar altells. Pel que fa a les condicions estètiques, d'una banda, es remet a materials i formes tradicionals i després estableix la contradicció de què no seran admeses còpies mimètiques de l'arquitectura tradicional. Als cossos sortints, no es defineix de manera clara, ni la volada ni l'ample màxim d'aquests, per tant, s'hauran de determinar.

1.4.2 En tant que la normativa de les subzones 2a i 2b és exactament igual, s'haurà de refundre en una única normativa. A més, les parts de tres de les illes del centre històric que parcialment es qualifiquen amb aquesta clau 2 d'eixample, també s'haurien de qualificar amb la clau 1 de nucli històric, per tal com s'haurien d'estudiar amb major precisió. En concret, es tracta de l'illa delimitada pel carrer del Vent i carrer Alt, davant de la carretera l'illa delimitada pels carrers Nou, Mestre Rosario, A. Bofarull i Clotas i la part qualificada de clau 2 de l'illa delimitada pels carrers Nou, Clotas, Avinguda Catalunya i Eixerit. A més, les illes ubicades a llevant de la Unitat d'actuació núm. 4 i a ponent del SAU 1, s'haurien de qualificar amb una subclau nova d'eixample on els paràmetres edificatoris proposats fossin més respectuosos amb la parcel·lació i les característiques de les edificacions preexistents.

1.4.3 S'haurà de corregir l'errada material consistent en que s'indiqui als plànols 1/1000 de qualificació del sòl, el subíndex de totes les zones qualificades amb la clau 5 d'edificació aïllada, a fi i efecte de concretar els paràmetres edificatoris que els són d'aplicació.

A més, a la regulació de les subzones de la clau 5, pel que fa a l'apartat d'ocupació de construccions auxiliars, s'hauria d'afegir que aquestes construccions computaran a efectes de sostre i d'ocupació màximes. Pel que fa a la densitat de la

subzona 5a, s'haurà d'afegir que es podrà implantar 1 habitatge cada 400 m² de sòl net (igual que es regula per a la resta de subzones). Pel que fa a la densitat de la subzona 5b, s'haurà de concretar si l'aparellament és admès dins de la mateixa parcel·la o si per al contrari, entre dues parcel·les contigües. L'apartat d'usos s'hauria de regular d'una manera més precisa sense fer remissió a un annex normatiu.

1.4.4 A la clau 6 s'haurà de suprimir la possibilitat d'implantar un habitatge per cada 600 m² de nau industrial.

1.4.5 S'hauran de definir de manera expressa i precisa els usos admesos en cada clau, en comptes de remetre al usos relacionats a un annex.

1.5 Errades materials

1.5.1 La documentació planimètrica del document haurà d'emprar trames que siguin comprensibles, tant en el original com en fotocòpia en blanc i negre. A més, es recomana que la base topogràfica sigui d'un únic color a fi de no confondre aquest grafisme amb les línies i els grafismes normatius. Així mateix, les trames emprades per les distintes classificacions i/o qualificacions s'hauran de dibuixar de tal manera que es distingeixin en una fotocòpia. En concret, s'hauran de delimitar d'una manera més intel·ligible els següents límits: el límit de terme municipal, els límits dels sòls urbanitzables, de les unitats d'actuació, i els límits de les diverses qualificacions, ja siguin en sòl urbà o en no urbanitzable.

1.5.2 Es recomana que el plànol a escala 1/5000 de classificació del sòl es refongui en un únic plànol, per a una visió de conjunt de l'ordenació de tot el municipi.

1.5.3 S'haurà de corregir el grafisme de la llegenda del plànol a escala 1/5000 ja que no es correspon amb aquest sinó que es correspon amb la dels plànols de qualificació del sòl a escala 1/1000.

1.5.4 El límit del sòl urbà ubicat al sud de la casa Bofarull del plànol 1/5000 s'ha de fer concordant amb el que s'estableix als plànols 1/1000 de qualificació del sòl.

1.5.5 S'haurà de corregir l'errada material observada a l'avinguda del carrer Prats Moll de la Urbanització Jardins Imperi, ja que en canviar al sòl urbà no té continuïtat entre els plànols 4.7 i 4.8 a escala 1/1000.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no esgoten 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.

Tarragona, 31 de gener de 2003

M. Teresa Manté i Prats

Secretària de la Comissió Territorial

d'Urbanisme de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Revisió de les Normes subsidiàries de planejament dels Pallaresos.

TÍTOL I

Disposicions Generals

Capítol I

Definició, Contingut i Vigència de les Normes Subsidiàries

Article 1

Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries

La present Norma Subsidiària constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi dels Pallaresos, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2

Marc legal

1. Aquestes Normes subsidiàries estan redactades d'acord amb:

El Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.

El Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)

Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei

sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)

Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)

Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)

Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)

Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm. 557 de 3.7.85) (RM)

Article 3

Contingut i interpretació

Aquestes Normes subsidiàries estan integrades pels següents documents:

Memòria i estudis complementaris

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació urbanística.

Estructura general i orgànica del territori, Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (escala 1/5000).

Zonificació de sòl urbà i sòl urbanitzable (escala 1/1000).

Normes urbanístiques.

Estudi econòmic i financer

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi dels Pallaresos i prevalen sobre els restants documents de les Normes subsidiàries

En allò no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

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

La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).

Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 4

Vigència

Aquestes Normes subsidiàries entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article 5

Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries.

1. L'alteració del contingut de les Normes subsidiàries es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes subsidiàries les següents:

El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.

El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%. L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.

Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

Capítol II

El Desplegament de les Normes Subsidiàries

Article 6

Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquestes Normes subsidiàries correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes subsidiàries

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Article 7-

Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla general, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall i Projectes d'urbanització.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR.I als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR i 76-86 del RP.La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.

4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR i 65 66 del RP.La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 66 del TR.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP.La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 64 i 65 del TR.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes subsidiàries, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Article 8

Desplegament en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits les Normes subsidiàries determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les Normes subsidiàries es poden delimitar noves Unitats d'actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del Pla.

2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Article 9

Desplegament en Sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable les NS es despleguen necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes subsidiàries en els plànols d'ordenació.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 63 TR.

Article 10

Desplegament en Sòl no urbanitzable

Les determinacions de les Normes subsidiàries que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Article 11

Desplegament respecte als sistemes generals

Les previsions de les Normes subsidiàries respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials.

Capítol III

Gestió i Execució del Planejament

Article 12

Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament de les Normes subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquestes Normes subsidiàries es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'article 169.2 del TR.

Article 13

Polígons i Unitats d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els articles 167 i 168 del TR, i els articles 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes subsidiàries i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o

efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. La delimitació, conservant la coherència de les Normes subsidiàries, tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquestes, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons

Article 14

Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes Normes subsidiàries o en un pla especial.

Article 15

Sistema d'actuació en sòl urbanitzable

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable la definirà el pla parcial corresponent.

2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'article 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'esmentada Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

TÍTOL II

Paràmetres Comuns d'Ordenació i d'Ús

Capítol 1

Disposicions que regulen l'edificació

Article 16

Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 2: Definicions

Article 17

Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes Normes subsidiàries són els següents:

1. Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2. Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindees.

Secció 1

Disposicions d'aplicació general

Article 18

Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 19

Plantes soterraries

No s'hi permeten els usos residencial, sanitari i comercial. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterraries quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui a les ordenances de la zona, les plantes soterraries no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v.fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 20

Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 21

Planta golfa

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan

així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1)

Article 22

Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar

des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrat (v. fig. 2 i 4 de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30º aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Article 23

Finestres i claraboies sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Article 24

Entresòl

L'entresòl se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres. (v. fig. 5 de l'annex 1)

L'entresòl únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

Article 25

Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers

En els casos on les Normes subsidiàries determinin l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure fig. 6 de l'annex 1).
2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1)
3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).
4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).
5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla. Si estan definits i grafiats als plànols seran els que figurin en els mateixos.

Article 26

Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:

En carrers d'amplària menor de 8 m.

Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135º

3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Article 27

Ventilació i il·luminació

1. Els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article 28

Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes siguin de nou metres quadrats (9m²).
3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit, que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.
5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1 Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2 L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3 El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4 Els celoberts podran cobrir-se 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 per 100 superior a la del celobert.

Article 29

Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a 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 planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats (5m²)

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

3.1 No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2 L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

3.3 El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

Secció 2

Regulació de l'edificació alineada a vial

Article 30

Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a

continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

Article 31

Planta baixa d'un edifici referida al carrer

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

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Article 32

Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. fig. 2, 3 i 4 de l'annex 1).

Article 33

Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

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

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 7 de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. fig. 8 de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 9 de l'annex 1).

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

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap

als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 10 de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 11 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Article 34

Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Article 35

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

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

Excepcionalment a la UA-4 aquest paràmetre es defineix al plànol nº 7 de la sèrie 4 de la norma.

El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Article 36

Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 12 de l'annex 1).

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 13 de l'annex 1).

En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati de illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Article 37

Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. fig. 14 de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 6,00 metres.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret del cas de justificació històrica de l'element arquitectònic existents i proposats.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària del vial
 - l'amplària de la vorera menys 30 cm
 - una longitud de vol màxim de 1,20 metres
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints oberts podran ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.
8. En cas de balcons independents la separació mínima entre ells serà de 0,50 m.

Article 38

Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regulen a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 70 cm. (v. fig. 14 de l'annex 1)

Secció 3

Regulació de l'edificació aïllada

Article 39

Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Article 40

Ocupació màxima de parcel·la

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

-del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3.

-del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2.

-si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Article 41

Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Article 42

Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 15 de l'annex 1).

Article 43

Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. fig. 16 de l'annex 1).

Article 44

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 17 i

18 de l'annex 1).

En edificacions alineades a vial prevaldrà el nivell natural del terreny.

Article 45

Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres sobre la cota de la rasant exterior del carrer. Les de carrer es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,20 metres i s'acabaran amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Les de veïns podran ser opaques en tota la seva alçada.

Article 46

Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda (v fig. 19 de l'annex 1).

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes (v. fig. 20 de l'annex 1).

Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar en la part vista una altura de 3,70 metres.

Aquests murs no sobrepassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

Capítol II.

Regulació d'usos i activitat

Article 47

Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades per l'article següent.

La definició dels diferents usos es pot consultar a l'Annex 2: Definicions

Article 48

Regulació d'usos segons l'activitat

1. Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la

2. Regulació de l'ús hotel·ler. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotel·lers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

2.1. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

a) Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D.176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.

d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hotel·ler.

3. Regulació de l'ús comercial. Es farà d'acord amb la llei 17/2000 de 29 de desembre, considerant que el municipi es inferior a 10.000 habitants:

I. Comerç a la menuda. Local comercial fins a 400 m² de superfície de venda.

II. Comerç amb superfície de venda major de 400 m² i menor de 800 m² i una superfície edificada inferior a 2.000 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament d'acord amb la llei 17/2000.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 800 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.000 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament d'acord amb la llei 17/2000.

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.

5. Regulació de l'ús de magatzem. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Regulació de l'ús d'indústria. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades (v. article 49.- Regulació de les activitats industrials).

7. Regulació de l'ús sanitari.-És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

8. Regulació de l'ús sòcio-cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars. També comprendrà activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, casinos, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. S'inclouen també les activitats destinades a l'ensenyança de qualsevol tipus d'esports.

9. Regulació de l'ús docent.-Aquest ús comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries, així com qualsevol tipus d'activitat que es dediqui a l'ensenyança d'idiomes, preparació d'oposicions, etc.

10. Regulació d'ús de residència col·lectiva.-És el que es refereix a l'allotjament en habilitacions amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits i estudiants, avis, etc.

11. Regulació d'ús de restauració i espectacles.-És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

Queden inclosos l'exhibició de pel·lícules cinematogràfiques.

12. Regulació d'ús recreatiu.-És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació.

13. Regulació d'ús esportiu.-Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

14. Regulació d'ús agrícola.-En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins

15. Regulació de l'ús pecuari.-No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.

16. Regulació d'ús forestal.-Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

17. Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions

corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics i els cursos d'aigua.

18. Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

19. Regulació de l'ús de garatge-aparcament. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament públic, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un

llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

Article 49

Regulació de les activitats industrials

Les activitats es regularan per la llei 3/98 de la intervenció integral de l'administració ambiental en totes les seves competències en la classificació vindrà donada per el decret 136/1999 de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la llei 3/98 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental i s'adapten els seus annexos.

Els Annexos del Decret esmentat defineixen les activitats i la seva classificació en:

1. Annex I: Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental
2. Annex II.1: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental i que requereixen d'informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
3. Annex II.2: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental.
4. Annex III: Activitats sotmeses al règim de comunicació.-Reglament regulador de les llicències municipals d'obertura d'establiments per activitats i/o instal·lacions incloses a l'annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental i de les activitats no classificades, publicat al BOP. núm. 90 de 17 d'abril de 2000.
5. Annex IV.A: Relació d'activitats amb risc d'incendi.
6. Annex IV.B: Documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització o llicència ambiental per a les activitats amb risc d'incendi.

Article 50

Disposicions referents a les activitats industrials

Tal com s'ha exposat, les activitats industrials deuran acatar totes les disposicions que queden fixades en la Llei 3/98 de 27 de febrer, així com també les disposicions expressades en el decret 136/1999 de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la llei.

Article 51

Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1a:
 - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

2. Situació 2a:

- a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
- b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà

- a. En edificis independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- b. En edificis independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà

- a. En edificis aïllats situats en zones industrials.
- b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat.

5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà

- a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Article 52

Límits màxims a cada categoria

Les activitats industrials hauran d'acatar-se a totes les disposicions que queden fixades en la Llei 3/98 de 27 de febrer, així com també les disposicions expressades en el decret 136/1999 de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei.

TÍTOL III

Règim Urbanístic del Sòl

Capítol I

Disposicions Generals.

Article 53

Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 23 del TR, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR i dels articles 19 al 24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts a les Normes subsidiàries mitjançant la classificació del sòl, tal i com

precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

Article 54

Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans

Article 55

Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

Capítol II

Regulació i Desenvolupament de Sistemes

Secció 1

Disposicions Generals

Article 56

Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les Normes subsidiàries no en determinen l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla general a un equipament concret.

Article 57

Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 i 126 del TR.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o

edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.

3. En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria si se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.

4. Els sòls que les Normes subsidiàries adscriuen per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 196 del TR.

Article 58

Afectació del sòl

1. Els sòls que les Normes subsidiàries afecten com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2

Sistemes de Comunicació

Article 59

Disposicions generals

Les Normes subsidiàries estableixen les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. És el sistema viari (V).

Article 60

Sistema viari (V)

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1.-Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

V.2.-Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl apte per a urbanitzar. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3.-Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran

mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

V.4.-Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions de les NS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí. Les tanques s'hauran de construir a una distància no inferior a 4 metres de l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Secció 3

Sistema d'Espais Lliures

Article 61

Disposicions generals

Les Normes subsidiàries estableixen les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), l'hidrogràfic (H) i el de protecció de sistemes (P).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Article 62

Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la

població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Article 63

Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Junta d'Aigües.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu.

En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

7. També es compliran les determinacions contingudes al Pla Especial de protecció de la Mina de l'Arquebisbe.

Article 64

Sistema de protecció de sistemes (P)

1. Tenen la consideració de sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2. El sistema de protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Secció 4

Sistema d'Equipaments Comunitaris i serveis Tècnics

Article 65

Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest Capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Article 66

Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religiosos: Temples, centres religiosos.

E.4. Sociocultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai.

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

E.6. Proveïment: Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització

general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc.

Article 67

Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació

d'infraestructura, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament

d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la

xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores

o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes subsidiàries, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del RG.16.

Secció 5

Dotacions Urbanístiques. (Serveis Urbanístics Bàsics)

Xarxes bàsiques:

Xarxes de distribució d'aigües: ACA.

Xarxes de sanejament en alta: ACA.

Capítol III

Regulació i Desenvolupament del Sòl Urbà

Secció 1

Disposicions Generals

Article 68

Definició

Aquestes Normes subsidiàries delimiten com a SU aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

Article 69

Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació de les Normes subsidiàries, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius,

edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió de les Normes subsidiàries , en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions subsidiàries

Article 70

Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'article 120 del TR.

Secció 2

Zones d'ordenació en sòl urbà

Article 71

Definició de zones.

Aquestes Normes subsidiàries estableixen les següents zones:

- Nucli antic (Clau 1)
- Eixample urbà (Clau 2)
- Equipament privat d'ús residencial d'interès públic (Clau-3)
- Cases en filera (Clau 4)
- Ciutat jardí (Clau 5)
- Indústria en filera (Clau 6)
- Indústria aïllada (Clau 7)
- Ciutat Jardí (Clau 8) Zona Urbanització Hostalets.

Article 72

Zona de nucli antic (clau 1)

1. Definició.

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial o edificacions singulars amb jardins interns. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. Condicions de parcel·lació.

No es defineixen paràmetres mínims, donat que es considerarà unitat mínima la parcel·la establerta per l'Impost de Bens Immobles.

3. Condicions de l'Edificació.

Tipus d'ordenació: alineada a vial. Exceptuant els que actualment disposen de jardins a façana, els quals s'han de mantenir.

Fondària edificable: a planta baixa 100 %. S'exceptuen les finques que es considerin amb interès arquitectònic, històric o arqueològic.

Fondària edificable: 15 m

Planta baixa: d'acord amb l'article 31

Alçada reguladora : 10 m

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 32

Nombre màxim de plantes: 3

Alçada lliure mínima: -Soterrani: 2,20m--Planta Baixa: 3,00m-Planta Pis: 2,50m

Entresol de la planta baixa: No permès

Sotacoberta habitables: Permès

Pendent màxim de la coberta: 30 %

Cossos sortints: La longitud i volada dels cossos sortints de les plantes terceres no serà més gran que la de les plantes segones.

S'utilitzaran elements arquitectònics propis de la zona adaptant-se a l'article 37 de l'ordenança.

Proporcions de les obertures: La suma de superfícies de les obertures de la façana principal no podrà ser superior al 30 % de la superfície de tota la façana entre la rasant del carrer i la línia d'alçada màxima que assoleixi l'edificació.

La relació alçada /amplada serà com a mínim igual a 2/1 a les balconades i com a mínim igual a 1/1 a les finestres. S'exceptuen d'aquesta regla les obertures de l'última planta-sempre que sigui la tercera-que podrà tenir un disseny més lliure.

Es respectaran les proporcions i els ritmes de buits i plens de les cases de l'entorn.

Material i color de façanes: Qualsevol actuació ha de mantenir-se dins les constants tipològiques, ambientals i cromàtiques de l'arquitectura de la zona. Tot i així, podran ser utilitzats elements, tècniques i materials propis de l'arquitectura contemporània sempre que el seu objectiu sigui la integració en el medi i siguin degudament justificats pel tècnic redactor del projecte.

Podran ser refusats aquells projectes que malgrat complimentar la lletra del present article, resultin incoherents amb els criteris generals exposats. -

En general, als exteriors s'utilitzaran materials nobles que, pel seu color i textura no signifiquin un contrast violent.

Les teulades han de ser de teula àrab vermella o similar.

Les baranes de balcons han de ser d'elements tradicionals.

Les obertures i persianes, es realitzaran amb materials tradicional. -

La pedra que s'utilitzi ha de ser natural, del país, de cares llises no polides. -

Les canals i baixants vistes han de ser metàl·liques o elements tradicionals.

Es mantindran les façanes de la plaça de l'Església núm. 1 a 7, assenyalades en el plànol 4.4 d'ordenació.

Altres: A les sol·licituds de llicència d'obres es justificarà el tractament dels elements d'interès arquitectònic, arqueològic o històric de cada edifici o solar. En general es conservaran els arcs de pedra, pous i brocals de pous, sitges, jardins, etc. Si la conservació fos tècnicament o bé econòmicament desaconsellable, podrà autoritzar-se la demolició previ informe favorable de l'Arquitecte municipal i aixecament de plànols.

Disposaran com a mínim d'1 plaça d'aparcament per habitatge a l'interior de la finca.

Els projectes contindran justificació expressa dels criteris de les composició de façanes proposades en relació amb el seu entorn i altres factors d'interès.

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge de nova construcció

4. Condicions d'ús.

Usos admesos:

1 a 13 (inclosos) i 19 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

1. Ús habitatge.
2. Ús hotelier.
3. Ús comercial
4. Ús d'oficines i serveis privats
5. Ús de magatzem.
6. Ús industrial.
7. Ús sanitari.
8. Ús sociocultural
9. Ús docent.
10. Ús de residència col·lectiva.
11. Ús de restauració i espectacles.
12. Ús recreatiu.
13. Ús esportiu.
19. Ús de garatge-aparcament.

Indústria: Annexes II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

Comercial: d'acord amb l'establert a l'article 48.3.

Article 73

Zona d'eixample urbà (Clau 2), i UA-4.

1. Definició.

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

2. Condicions de parcel·lació.

Front mínim de parcel·la: 7 m

Parcel·la mínima: 70 m²

Profunditat mínima parcel·la: 10 m

3. Condicions de l'Edificació.

Tipus d'ordenació: Alineada a vial

Fondària edificable: Definit a plànols d'ordenació amb un màxim de 15 m, a excepció de la UA-4 que es defineix al plànol 7 de la sèrie 4.

Fondària edificable planta baixa : 15 m. amb les excepcions grafiades al plànol 4. 7 d'ordenació i al àmbit de la UA4 que serà del 100%.

Planta baixa: d'acord amb l'article 31

Alçada reguladora: 10 m (Per casos singulars prevaldrà l'article 44)

En el cas de que existeixin illes que enfrontin carrers de diferent nivell amb un desnivell mínim de 2,5 metres, on l'alt sigui tipologia Casc Urbà (clau 1) i el baix tipologia Eixample Urbà (clau 2), donada la seva topografia es podrà edificar la planta baixa en la fa façana de la clau 2 per a ús d'aparcament i la seva alçada reguladora vindrà mesurada per el carrer de nivell alt donada.

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 32

Nombre màxim de plantes: 3

Alçada lliure mínima:-Soterrani 2,20 m-Planta Baixa 3,00 m-Planta Pis 2,50 m

Entresol de la planta baixa: Prohibit

Sotacoberta habitables: Permès

Pendent màxim de la coberta: 30 %

Elements sortints: Permesos

Cossos sortints: Permesos

Composició de façanes, material i color: S'adaptarà a l'estètica de l'entorn

Proporcions de les obertures: Lliure

Material i color de la coberta: Teula àrab o similar, NO es permet la teula de color negra.

Fusteria: Lliure

Dotació mínima d'aparcament: Disposaran com a mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

4. Condicions d'ús.

Usos admesos

1 a 13 (inclosos) i 19 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

1. Us habitatge.
2. Ús hotel·ler.
3. Ús comercial
4. Ús d'oficines i serveis privats.
5. Ús de magatzem.
6. Ús industrial. (annex II-1, II-2, III)
7. Ús sanitari.
8. Ús sociocultural
9. Ús docent.
10. Ús de residència col·lectiva.
11. Ús de restauració i espectacles.
12. Ús recreatiu.
13. Ús esportiu.
19. Ús de garatge-aparcament.

-Indústria: Annexes II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

-Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48. 3

Article 74

Equipament privat d'ús residencial d'interès públic (UA-5). Clau-3

1. Definició

Zona d'Equipament privat destinat a Residència per a la 3a. Edat

2. Condicions de Parcel·lació

Front mínim de parcel·la: ÚNICA definida per l'àmbit de la UA5

Parcel·la mínima: ÚNICA definida per l'àmbit de la UA5

3. Condicions de l'Edificació.

Tipus d'ordenació: Bloc aïllat

Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,65

Ocupació màxima: 35%

Planta baixa: D'acord amb l'article 31

Alçada reguladora: 10 m.

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 44

Separacions mínimes: -Al carrer 7m, -Al fons de la parcel·la 5m -Als laterals de la parcel·la. 5 m.

Tanques: d'acord amb l'article 45

Nombre màxim de plantes: 3

Alçada lliure mínima: -Soterrani 2. 20m, -Planta Baixa 2. 50 m, -Planta Pis 2. 50 m

Composició de façanes: Lliure

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça d'aparcament per unitat habitable amb un mínim de 1 plaça per cada 100 m² d'edificació

4. Condicions d'Ús

Usos admesos: 10 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma essent:

-10. -Ús de residència col·lectiva i els seus annexes pel desenvolupament propi de l'activitat.

Article 75

Zona de cases en filera (Clau 4)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres.

2. Condicions de parcel·lació

	4	4a	4F
Front mínim de parcel·la:	5,5m	5,5m	5,5m
Parcel·la mínima:	85m ²	85m ²	85m ²
Profunditat mínima	15m	15m	15m

parcel·la:			
------------	--	--	--

3. Condicions de l'Edificació

Tipus d'ordenació:	alienada a vial	D'acord amb el grafiat al plànol-7 sèrie-4NNSS	Entre mitg
Fondària edificable:	15 m	15 m	14 m
Planta baixa:	d'acord amb l'article 31 en tots els casos		
Alçada reguladora:	7 m	7 m	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada:	d'acord amb l'article En tots els casos		
Nombre màxim de plantes:	2+sota coberta en tots els casos		
Alçada lliure:	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Separacions mínimes:			
A carrer	—	3,00m	3,50m
Al fons de la parcel·la	3,00m	5,00m	3,00m
Entre agrupacions	—	6,00m	6,50m
Tanques:		d'acord amb l'article 45	D'acord amb l'article
Sotacoberta habitable:	Permès	Permès	Permès
Pendent màxim de la coberta:	30 %	30 %	30 %
Cossos sortints:	prohibits	Permesos	Prohibits
Composició de façanes:	Lliure	Lliure	Lliure
Proporcions de les obertures:	Lliure	Lliure	Lliure
Material i color de façanes:	Lliure	Lliure	Lliure
Material i color de la coberta:	Teula àrab o similar. Es prohibeix la teula negra en tots els casos		
Fusteria:	Lliure	Lliure	Lliure

4. Condicions d'ús

Usos admesos:		habitatge	habitatge	habitatge
Dotació d'aparcament:	mínima	1/ habitatge	1/ habitatge	1/habitatge 1 plaça/200 m2 altr

Article 76

Ciutat jardí (Clau 5)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. Subzones.

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 5a
- Ciutat jardí, clau 5b
- Ciutat jardí, clau 5c
- Ciutat jardí, clau 5d
- Ciutat jardí, clau 5e
- Ciutat jardí, clau 5f
- Ciutat jardí, clau 5g
- Ciutat jardí, clau 5h

3. Condicions de parcel·lació.

FMP=Front mínim de parcel·la; PM=parcel·la mínima

	FMP	PM
5a	14m	400m2
5b	15m	500m2
5c	15m	60m2
5d	16m	800m2
5e	22m	1000m2
5f	22m	800m2
5g	22m	1000m2
5h	16m	800m2

4. Condicions de l'Edificació.

	5a	5b	5c	5d	5e	5f
Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada/parellada					
Edificabilitat màxima (m2/m2)	0.60	0.50	0.50	0.35	0.35	0.35
Ocupació màxima (%):	40	45	40	40	35	35
Planta baixa:	d'acord amb l'article 43.					
Alçada reguladora	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada	d'acord amb l'article 44 / Centre d'edificació					
Separacions mínimes:						
Al carrer	3m	4m	3m	4m	4m	4m
Al fons de la parcel·la	3m	3m	3m	3m	3m	4m
Als laterals de la parcel·la	3m	3m	3m	3m	3m	4m
Tanques	d'acord amb l'article 45					
Ocupació construcció auxiliar	5% computen a efectes de sostre					
Alçada construcció auxiliar	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m
Nombre màxim de plantes	2+stcob	2+stcob	2+stcob	2	2	2
Alçada lliure mínima:						
Soterrani	2.20m	2.20m	2.20m	2.20m	2.20m	2.20
Planta Baixa	2.50m	2.50m	2.50m	2.50m	2.50m	2.50
Planta Pis	2.50m	2.50m	2.50m	2.50m	2.50m	2.50
Composició de façanes:	lliure	lliure	lliure	lliure	lliure	lliure
Material i color de la coberta	teula àrab o similar / No s'admet la teula negra					

Núm. Habitatges/parcel·la:

5a	1/400m2
----	---------

5b	1/250m ²
5c	1/350m ²
5d	1/400m ²
5e	1/500m ²
5f	1/400m ²
5g	1/500m ²
5h	1/400m ²

5. Condicions d'ús.

Usos admesos: 1 a 13 (inclosos) i 19 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

1. Ús habitatge.
2. Us hoteler.
3. Ús comercial
4. Ús d'oficines i serveis privats.
5. Ús de magatzem.
6. Ús industrial.
7. Ús sanitari.
8. Ús sociocultural
9. Ús docent.
10. Ús de residència col·lectiva.
11. Ús de restauració i espectacles.
12. Ús recreatiu.
13. Ús esportiu.

19. Ús de garatge-aparcament. Indústria: Annexes II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52.

Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48.3

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge

Article 77

Indústria alineada a vial (Clau 6)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial amb alineació de vial.

2. Condicions de parcel·lació.

Front mínim de parcel·la: 12 m

Parcel·la mínima: 300 m

Profunditat mínima parcel·la: 25 m

3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: alineada a vial

Fondària edificable: 80 %

Planta baixa: d'acord amb l'article 31

Alçada reguladora : carener a 6.70 m

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 32

Separació:

A veïns: entre mitgeres

A fons de parcel·la: 4 m.

Tanques: d'acord amb l'article 45

Nombre màxim de plantes: 1 (es permet entresol a l'edifici, situat sempre a la part anterior i amb una profunditat màxima de 6 m de l'alineació a vial)

Elements sortints: permesos

Cossos sortints: prohibits

Composició de façanes: remat superior no inclinat

Material i color de façanes: lliure

Tolerància d'habitatges: No s'admet l'habitatge

4. Condicions d'ús

Usos admesos: 3 a 9 (inclosos), 11 a 13 (inclosos) de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

-3. Ús comercial

-4. Ús d'oficines i serveis privats.

-5. Ús de magatzem.

-6. Ús industrial.

-7. Ús sanitari.

-8. Ús sociocultural

-9. Ús docent.

-11. Ús de restauració i espectacles.

-12. Ús recreatiu.

-13. Ús esportiu.

Indústria: Annexes I-1, II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48.3

També s'admetran les activitats relacionades amb la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció, sanejament, ferreteria i jardineria.

Dotació mínima d'aparcament 1 plaça per cada 100 m de nau

Article 78

Indústria aïllada (Clau 7)

1. Definició.

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada

2. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la: 25 m

Parcel·la mínima: 1000 m²

Profunditat mínima parcel·la: 40 m

3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada

Edificabilitat: 0.70 m²/m²

Ocupació: 60 %

Separacions mínimes

-Al carrer: 5m

-Al fons de la parcel·la: 3m

-Als lateral de parcel·la:3m

Planta baixa: D'acord amb l'article 43

Alçada reguladora: Carener a 8 m

Punt d'aplicació de l'alçada: D'acord amb l'article 44

Accés a l'edifici: Les operacions de càrrega i descàrrega s'han de realitzar a l'interior de la parcel·la

Tanques: D'acord amb l'article 45

Nombre màxim de plantes: Es permet entresol situat sempre a la part anterior de la nau i amb una profunditat màxima de 6 m de la façana principal

Elements sortints: Permesos

Cossos sortints: Prohibits

Composició de façanes: Remat superior no inclinat

Material i color de façanes: Acabats nobles.

Material i color de la coberta: Lliure

Tolerància d'habitatges: No tolerat

4. Condicions d'ús

Usos admesos: 3 a 9 (inclosos), 11 a 13 (inclosos) de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

-3.-Ús comercial

-4.-Ús d'oficines i serveis privats.

-5.-Ús de magatzem.

-6.-Ús industrial. (compatible amb sector residencial)

-7.-Ús sanitari.

-8.-Ús sociocultural

-9.-Ús docent.

-11.-Ús de restauració i espectacles.

-12.-Ús recreatiu.

-13.-Ús esportiu.

Indústria: Annexes I-1, II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48.3

Dotació mínima d'aparcament 1 plaça per cada 200 m de nau

Article 79

Norma especial als Hostalets (Clau 8).

1. Definició

El sector de la Urbanització Hostalets va estat ordenat mitjançant un Pla Especial de Reforma interior. Les dimensions i forma de les parcel·les van ser definides pel PERI esmentat i grafiades als plànols 5 i 12 del Pla Especial aprovat per la

Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona.

Per la legalització de les edificacions existents a la urbanització Hostalets, es prendrà com a referència el vol.de l'Institut Cartogràfic de la Generalitat de Catalunya de data 5-9-93, codi 93022, bloc 446, fotograma.2615.

La normativa aplicable serà la definida per la clau 8. Les parcel·les dins les illes del Pla Parcial Hostalets tenen superfícies diferents definint-se el número d'habitatges a cada parcel·la segons la seva superfície i d'acord amb la següent taula.

Superfície parcel·la	400 m2	500 m2	600 m 2	800 m2	1.000 m2
Núm. d'habitatges	1/400 m2	1/250 m2	1/300 m2	1/400 m2	1/500m2

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. Condicions de parcel·lació (8)

Front mínim de parcel·la: L'existent

Parcel·la mínima: L'existent

3. Condicions de l'edificació (8)

Tipus d'ordenació: edificació aïllada/aparellada

Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,50

Ocupació màxima %: 40

Planta baixa: d'acord amb l'article 43

Alçada reguladora: 7 m

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 44

Separacions mínimes:

-Al carrer: 3m

-Al fons de la parcel·la: 3m

-Als laterals de la parcel·la: 3m

Tanques: d'acord amb l'article 45

Ocupació màxima construcció auxiliar: 5% computa als efectes de sostre

Alçada construcció auxiliar: 3 m.

Nombre màxim de plantes: 2 (PB + PP)

Alçada lliure mínima:

-Soterrani: 2.20m

-Planta Baixa: 2.50m

-Planta Pis: 2.50m

Composició de façanes: lliure

Material i color de la coberta: Teula àrab o similar / NO s'admet la teula de color negra

Pendent màxima de coberta: 30 %

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça de garatge per habitatge.

4. Condicions d'ús

Usos admesos: 1 a 13 (inclosos) i 19 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

- 1.-Us habitatge.
- 2.-Ús hotelier.
- 3.-Ús comercial
- 4.-Ús d'oficines i serveis privats.
- 5.-Ús de magatzem.
- 6.-Ús industrial.
- 7.-Ús sanitari.
- 8.-Ús sociocultural
- 9.-Ús docent.
- 10.-Ús de residència col·lectiva.
- 11.-Ús de restauració i espectacles.
- 12.-Ús recreatiu.
- 13.-Ús esportiu.
- 19.-Ús de garatge-aparcament.

Indústria: Annexes II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48.3

Article 80.

SAU-5 (PP-5)

1. Definició.

Zona destinada a ús residencial amb habitatges unifamiliars aparellats o en filera al costat de la Urbanització Pallaresos Park

2. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la: ÚNICA definida per l'àmbit del SAU-5

Parcel·la mínima: ÚNICA definida per l'àmbit del SAU-5

3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: Habitatges unifamiliars aparellats o en filera amb un màxim de 6 mòduls d'habitatges aparellats en filera.

Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,35 (sostre màxim de 26.626 m, inclosos sostre residencial i comercial)

Ocupació màxima: 35%

Planta baixa: d'acord amb l'article 31

Alçada reguladora: 7 m. (PB + PP)

Punt d'aplicació de l'alçada: d'acord amb l'article 44

Separacions mínimes:

-Al carrer: 5m

-Al fons de la parcel·la: 3m

-Als laterals de la parcel·la: 3m

Tanques: D'acord amb l'article 45

Nombre màxim de plantes: 2 (PB + PB)

Alçada lliure mínima:

-Soterrani: 2.20m

-Planta Baixa: 2.50m

-Planta Pis: 2.50 m

Composició de façanes: Lliure

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça d'aparcament per habitatge i 1 plaça per cada 100 m² d'edificació comercial.

4. Condicions d'Ús.

Usos admesos: 1 a 13 (inclosos) i 19 de l'annex 2 de la definició d'usos de la norma i article 48 essent:

-1.-Us habitatge.

-2.-Ús hoteler.

-3.-Ús comercial

-4.-Ús d'oficines i serveis privats.

-5.-Ús de magatzem.

- 6.-Ús industrial.
- 7.-Ús sanitari.
- 8.-Ús sociocultural
- 9.-Ús docent.
- 10.-Ús de residència col·lectiva.
- 11.-Ús de restauració i espectacles.
- 12.-Ús recreatiu.
- 13.-Ús esportiu.
- 19.-Ús de garatge-aparcament.

Indústria: Annexes II-1, II-2, III del Decret 136/1999 de 18 de maig, i d'acord amb l'establert a la taula de l'article 52

Comercial: D'acord amb l'establert a l'article 48.

Secció 3

Polígons de desenvolupament sòl urbà.

Article 81

Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquestes Normes subsidiàries en el sòl urbà són les següents:

UA.1

1. Objectius. -Construcció de desguàs d'aigües pluvials procedents d'escorrentia.
 2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.
 3. Superfícies. -5. 903 m².
 4. Condicions d'Ordenació, edificació i Ús. -Cases en filera (Clau 4 a)
 5. Cessions -710 m de carrer i 3. 390 m d'espai lliure per zona verda i escorrentia.
 6. Condicions de Gestió-Propietari únic. Realització de les obres d'urbanització i cessions prèvies
- a la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

UA.2.

1. Objectius. -Cessions legals, urbanització de carrers, definició de proteccions d'elements catalogats voltants Casa Bofarull.
2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.
3. Superfícies. -7. 430 m.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -La seva ordenació es desenvoluparà mitjançant

la tramitació i aprovació d'un Pla especial, ateses les característiques arquitectòniques i històriques de determinats elements que caldrà conservar.

El sostre màxim d'edificació serà de 5. 405 m2.

5. Cessions -2. 025 m de vialitat.

6. Condicions de Gestió. -Propietari únic. Realització del pla de protecció Casa Bofarull, cessions i obres d'urbanització.

UA.3.

1. Objectius. -Cessions legals, urbanització de carrers.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfícies. -10. 164 m.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Ciutat Jardí (clau 5b). La condició de sòl urbà de la UA3 resta vinculada a la reordenació de la urbanització de la vialitat necessària i a més, a la cessió com a mínim d'un 16% del sòl brut destinat a sistemes.

5. Cessions -Com a mínim un 16% de sòl brut destinat a sistemes.

6. Condicions de Gestió. -Compensació. Propietari únic. Realització de les obres d'urbanització i cessions prèvies a la sol·licitud de la llicència de parcel·lació.

UA 4

1. Objectius. -Cessions legals, urbanització de carrers.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfícies. -12. 788,5 m2.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Eixample urbà (Clau 2)

5. Cessions -2. 667 m2 de vialitat.

6. Condicions de Gestió. -Compensació. Realització de les obres d'urbanització i cessions prèvies a la sol·licitud de la llicència de parcel·lació.

UA.5

1. Objectius. -Cessions legals, urbanització de carrers. Construcció d'un equipament privat d'us residencial promoguda per entitat d'interès públic (Residència 3^a Edat), i tots aquells equipaments necessaris per al seu bon funcionament.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfícies. -11. 200 m2.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Definit per la Clau-3 a l'Art. 74.

5. Cessions -1. 940 m2 de vialitat.

6. Condicions de Gestió. -Propietari únic i Compensació. Propietari únic. Realització de les obres d'urbanització i cessions prèvies a la sol·licitud de la llicència de parcel·lació.

UA.6

1. Objectius. -Permetre el desenvolupament urbà fins la carretera del Pont d'Armentera i acabar la circumval·lació de l'Av. Catalunya. Disposa de pla parcial definitivament i s'han iniciat les obres d'urbanització.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfície. -6,1307 Has.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -a ponent, a la vora del sòl urbà actual, la tipologia edificatòria serà la d'exemple de cases en filera d'acord amb la clau 4F del sòl urbà. A llevant, zona d'edificació unifamiliar aïllada d'acord amb la clau 5b del sòl urbà.

5. Densitat Màxima Bruta. -22 hab/ha, que representen un total màxim de 134 habitatges, es repartiran en 121 Habitatges entre mitgeres i 13 aïllades.

6. Cessions Mímines Obligatòries per a Sistemes. -Els estàndards del Reglament de Planejament, que s'hauran de situar al sud de l'Av. de Catalunya.

7. Condicions de Gestió. -Compensació.

Article 82

Sòl urbà procedent de plans parcials

El sòl urbà que hagi adquirit la condició de tal com a conseqüència de l'aprovació de plans parcials o especials continuarà vinculat a les seves determinacions pel que fa a la gestió.

Capítol IV

Regulació del sòl urbanitzable

Secció 1

Disposicions generals

Article 83

Definició i tipus

1. El sòls aptes per a urbanitzar són els que les Normes subsidiàries declaren com a tals. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Les Normes subsidiàries estableixen i delimiten els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Article 84

Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

Aquestes Normes subsidiàries assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, situació i mides és vinculant.

La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 del TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Article 85

Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòria i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar les obres d'urbanització.
4. Edificar els solars resultants de la reparcel·lació.

Article 86

Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 63 del TR.
3. El Pla Parcial s'executarà per polígons complets, i s'aplicarà a cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

Secció 2

Zones d'ordenació del sòl urbanitzable

Article 87

Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable que s'estableixen en aquestes Normes subsidiàries són els següents:

SAU-2

1. Objectius. -Acabar el sòl urbà consolidat pel costat SO i la circumval·lació de l'Av. Catalunya.
2. Àmbit. -Definit en els plànols d'ordenació.
3. Superfície. -3,9446 hes. (39. 446 m²)
4. Condicions d'Ordenació, edificació i Ús. -Al nord de l'Av. Catalunya la tipologia edificatòria serà la d'eixample, ús principal residencial. Usos complementaris segons article 73.
5. -Edificabilitat Bruta Màxima. -0,35 m²/m².
6. Densitat Màxima Bruta. -13 hab/ha que representen un total de 51 habitatges.
7. Cessions Mínimes Obligatòries per a Sistemes. -Els estàndards de les cessions són les que determina l'article 25 del Decret L. 1/1990. Definit al plànol-4 de la sèrie-4
8. Condicions de Gestió. -Compensació.

SAU-3

1. Objectius. -Dotar el municipi d'un petit sector industrial proper al poble i ben comunicat.
2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.
3. Superfície. -4,2609 has. (42. 609 m²)
4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Indústria alineada a vial, de sòl urbà. Ús principal industrial. Usos complementaris segons article 77.
5. Edificabilitat Bruta Màxima. -0,55 m²/m².
6. -Densitat Bruta Màxima. -Es definirà d'acord amb l'article 77.
7. Cessions Mínimes Obligatòries per a sistemes. -Els estàndards de les cessions són les que determina l'article 25 del Decret L. 1/1990.
8. Condicions de Gestió. -Compensació.

SAU-4

1. Objectius. -Permetre el desenvolupament urbà de la peça entre Hostalets i Hostalets-Verds.
2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.
3. Superfície. -16,517 hes. (165. 170 m²)
4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -D'acord amb la tipologia que es definirà al Pla

Parcial corresponent. Ús principal habitatge. Usos complementaris segons article 76.

5. -Edificabilitat Bruta Màxima. -0,25 m2/m2.

6. Densitat Bruta Màxima. -10 hab/ha, amb un nombre màxim de 165 habitatges.

7. Cessions Mínimes Obligatòries per a Sistemes. -Els estàndards de les cessions són les

que determina l'article 25 del Decret L. 1/1990. S'hauran de situar els límits de llevant i de ponent, a la vora del sòl urbà de la Urbanització Hostalets.

8. Condicions de Gestió. -Compensació.

SAU-5

1. Objectius. -Permetre el desenvolupament urbà del sòl annex a la Urbanització Pallaresos Park.

Soterrament de la línia de AT més propera a la TV-2236 de més petit voltatge.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfície. -10,8676 has. (108. 676 m2)

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Ús habitatge amb parcel·la única. Sostre màxim edificable 26. 626 m2. Usos complementaris segons article 80. .

5. -Edificabilitat Bruta Màxima. -0,25 m2/m2.

6. Densitat Bruta Màxima. -12 hab/ha a la zona residencial, amb un màxim de 130 habitatges.

7. Cessions Mínimes Obligatòries per a Sistemes. -Els estàndards de les cessions que

determina l'article 25 del Decret L. 1/1990. Les cessions mínimes seran les següents:

-Espais públics i equipaments: 5%

-Zones Verdes:10%

-Altres cessions (aprofitament Mitjà):10%

-Vials Públics: Els necessaris per dotar d'accessos la zona.

8. Condicions de Gestió.-Compensació.

SAU-6

1. Objectius. -Dotar al municipi d'un sòl que permeti implantar indústries de tecnologia punta compatibles amb sectors residencials.

2. Àmbit. -Definit als plànols d'ordenació.

3. Superfície. -10,153 has. (101. 530 m2)

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Ús. -Es concretarà la tipologia de la zona en el

desenvolupament del planejament del sector amb la obligació de costejar les infraestructures d'accés.

5. -Edificabilitat Bruta Màxima. -0,40 m²/m². en un màxim de tres indústries d'alta tecnologia, compatibles amb sectors residencials.

6. Densitat Bruta Màxima. -0,40 m²/m², amb un màxim de tres indústries compatibles amb sectors residencials. Els usos seran per a indústries de tecnologia punta.

7. Cessions Mínimes Obligatòries per a sistemes. -Els estàndards de les cessions són les

que determina l'article 25 del Decret L. 1/1990.

8. Condicions de Gestió . -Compensació. El sector costejarà les infraestructures d'accés.

Capítol V

Regulació del sòl no urbanitzable.(SNU)

Secció 1

Disposicions Generals

Article 88

Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Article 89

Desenvolupament de les Normes subsidiàries en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes subsidiàries , sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de les Normes subsidiàries , excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Article 90

Finques

1. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR.

2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 41 del RPL.

Article 91

Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes subsidiàries , en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Article 92

Tanques

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen. Seran de filat metàl·lic d'una alçada màxima de 1,5 metres o bé vegetals.

Article 93

Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Article 94

Nucli de població

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

Article 95

Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions

perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no

urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) Ús comercial.
- c) Ús d'oficines.
- d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

Secció 2

Construccions en sòl no urbanitzable

Article 96

Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Article 97

Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquestes Normes subsidiàries determinin per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha en una única finca.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació i 500 m en el cas d'explotacions porcines, excepte

si pertanyen a la mateixa Agrupació ramadera.

d) El sostre màxim és de 0,10 m²/m²s. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m.

e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

Article 98

Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes subsidiàries determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'hort o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.

d) El màxim volum edificable serà de 400 m. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.

e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció

Article 99

Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'article 44 del RG.

La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 100

Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 101

Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sens perjudici del que aquestes Normes subsidiàries determinen per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals. Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i els límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.
2. Els habitatges en SNU, sens perjudici del que aquesta Revisió determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:
 - a) Les sol·licituds d'autorització per 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. La finca comptarà amb accés a través d'un camí públic existent als plànols cadastrals, i no a través de camins de nova obertura.
 - b) Situar-se en finca de més de 25 hes en sòl forestal, 4,5 Has en sòl de secà i 1,5 has si és de regadiu.

En el cas de regadiu, la superfície mínima podrà aportar-se en finques menors independents situades en el mateix municipi.

c) Cap edificació en sòl no urbanitzable donarà dret a requerir serveis a l'ajuntament que siguin propis d'unitats residencials agrupades.

Secció 3

Zonificació en sòl no urbanitzable

Article 102

Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable les Normes subsidiàries estableixen les següents zones:

1. -zona de protecció natural i paisatgística
2. -zona forestal
3. -zona agrícola
4. -zona rural

Article 103

Zona agrícola SA

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu.

3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge només és permet a les masies existents

S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

Article 104

Sòl rural SR

1. Definició: Sòls que no tenen un especial valor agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà i no es preveu la seva transformació en reg.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu.

3. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'agrícola, ramader, forestal, càmping i caravàning. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l' unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes a l'article

que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (secció 2). A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, sociocultural, docent, restauració,

recreatiu i esportiu.

Article 105

Sòl forestal SF

1. Definició: D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes NS qualifiquen com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Aquesta àrea se subdivideix en dues subàrees:

-SF. 1. -Sòl Forestal de Conservació

-SF. 2. -Sòl Forestal de Repoblació

Per a la subzona SF. 2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl per a l'ús forestal.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'article 140 del TR.

4. Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Article 106

Zona de protecció natural i paisatgística SP

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus

d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtuï les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge unifamiliar.

TÍTOL IV

Pla Especial de Protecció del Patrimoni

Article 107

Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, les Normes subsidiàries defineixen un inventari d'elements catalogats que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Article 108

Inventari-catàleg.

L'inventari-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

-Nivell 1-Béns d'Interès Cultural: Els B.I.C. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 16/1985 de 26 de juny del Patrimoni històric espanyol.

-Nivell 2-Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen a l'inventari-catàleg.

-Nivell 3-Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b) Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

1. Queden inclosos a l'inventari-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir Nivell situació

- 1.-Jaciment ibèric 3a
- 2.-Inici arcada d'aqüeducte 3a
- 3.-Mina de l'arquebisbe (segons pla especial aprovat) 3a
- 4.-Casa Bofarull. Tota la casa 2 BCIL
- 5.-Casa Andreu. Façana 2 BCIL
- 6.-Casa Solè. Reixa de la façana 2 BCIL
- 7.-Ajuntament. Façanes 2 BCIL
- 8.-Torre del Castellot. Totes les restes 1 BCIN
- 9.-Capella Bofarull al cementiri. Tota l'obra 2 BCIL
- 10.-Església Parroquial. Any 1796. 2 BCIL

BCIL.-Bé cultural d'interès local.

BCIN.-Bé cultural d'interès nacional.

Article 109

Contingut del Pla especial

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements catalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès :
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en l'inventari-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en la catalogació.
4. El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 110

Condicions del Pla especial

1. Condicions d'edificabilitat.
 - a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves

edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla especial.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Disposicions Transitòries

Primera.

Usos disconformes

Es consideraran com a d'ús disconforme les activitats industrials de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona.

Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries, estiguin subjectes, per raó del

planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes subsidiàries estableixen per a cada zona.

Tercera.

Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin les Normes subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla.

Quarta

Pla especial de protecció de patrimoni

En tant no sigui vigent el Pla especial, es podran redactar Plans especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits de l'inventari-catàleg.

(03.030.107)