

# **Normes Subsidiàries del Planejament**

**VINAIXA**

[Text refós aprovació definitiva 2002](#)

# **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

## **CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES**

- Article 1 *Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries*
- Article 2 *Marc legal*
- Article 3 *Contingut i interpretació*
- Article 4 *Caràcter subsidiari de les Normes*
- Article 5 *Vigència*
- Article 6 *Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries*

## **CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DE LES NORMES**

- Article 7 *Iniciativa i competències*
- Article 8 *Planejament derivat*
- Article 9 *Desplegament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbà*
- Article 10 *Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per Urbanitzar*
- Article 11 *Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable*
- Article 12 *Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals*

## **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

- Article 13 *Elecció dels sistemes d'actuació*
- Article 14 *Polígons i Unitats d'Actuació*
- Article 15 *Sistema d'actuació en Sòl Urbà*
- Article 16 *Sistema d'actuació en Sòl Apte per Urbanitzar*
- Article 17 *Execució i gestió de sistemes*

## **CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

- Article 18 *Actes subjectes a llicència*
- Article 19 *Procediment d'atorgament de llicències*
- Article 20 *Contingut de les llicències*
- Article 21 *Classificació de les obres*
- Article 22 *Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors*
- Article 23 *Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors*
- Article 24 *Condicions d'atorgament de llicències*
- Article 25 *Caducitat, termini i pròrroga de les llicències*
- Article 26 *Seguiment de les obres*
- Article 27 *Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament*
- Article 28 *Infraccions urbanístiques*

## **TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

### **CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

- Article 29 *Regulació de les plantes baixes*
- Article 30 *Regulació de les plantes soterrani*
- Article 31 *Regulació de les plantes entresol*
- Article 32 *Regulació de les plantes pis*
- Article 33 *Elements per sobre de l'alçària reguladora*
- Article 34 *Regulació dels espais sota coberta*
- Article 35 *Regulació de les cobertes de les edificacions*
- Article 36 *Elements sobre la coberta: finestres i llucanes*
- Article 37 *Arrodoniment de les cantonades dels carrers*
- Article 38 *Formació de xamfrans en les cantonades*
- Article 39 *Regulació dels extractors de bafs*

### **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL**

- Article 40 *Determinació de l'alçària reguladora màxima*
- Article 41 *Limitació de l'alçària de l'edificació*
- Article 42 *Determinació de l'alçària reguladora màxima en el pati d'illa*
- Article 43 *Forma de la coberta*
- Article 44 *Disposició dels cossos sortints*
- Article 45 *Disposició dels elements sortints*
- Article 46 *Regulació dels vols en el pati d'illa*
- Article 47 *Tractament de les parets mitgeres*
- Article 48 *Reculades de l'edificació*

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

- Article 49 *Esglaonament de les plantes*
- Article 50 *Limitació de l'alçària de l'edificació*
- Article 51 *Limitació de l'ocupació a les parcel·les amb pendent*
- Article 52 *Forma de la coberta*
- Article 53 *Regulació dels cossos sortints*
- Article 54 *Regulació dels elements sortints*
- Article 55 *Construcció de tanques*
- Article 56 *Adaptació topogràfica del terreny*

#### **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

- Article 57 *Desenvolupament de la regulació d'usos*
- Article 58 *Regulació de l'ús d'habitatge*
- Article 59 *Regulació d'activitats classificades*
- Article 60 *Regulació de l'ús hoteler*
- Article 61 *Regulació de l'ús de comerç*
- Article 62 *Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats*
- Article 63 *Regulació de l'ús de magatzems*
- Article 64 *Regulació de l'ús industrial*
- Article 65 *Regulació d'activitats extractives*
- Article 66 *Regulació de l'ús de càmping*
- Article 67 *Regulació de l'ús de garatge i aparcament*
- Article 68 *Disposició de les activitats segons la categoria*
- Article 69 *Límits màxims a cada categoria*
- Article 70 *Regulació d'activitats ramaderes*

## **TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 71 *Classificació i Qualificació del sòl*
- Article 72 *Els Sistemes*
- Article 73 *Les zones*

### **CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES**

#### **Secció 1. Disposicions generals**

- Article 74 *Definició dels sistemes generals*
- Article 75 *Execució dels sistemes*
- Article 76 *Titularitat i afectació del sòl*

#### **Secció 2. Sistemes generals de comunicacions**

- Article 77 *Disposicions generals*
- Article 78 *Sistema viari, clau **SV***
- Article 79 *Sistema ferroviari, clau **SF***
- Article 80 *Sistema hidrogràfic, clau **SH***
- Article 81 *Sistema de protecció de sistemes, clau **SP***

#### **Secció 3. Sistemes generals d'espais lliures de parcs públics i zones verdes**

- Article 82 *Disposicions generals*
- Article 83 *Sistema de parcs i jardins públics i zones verdes, clau **SJ***

#### **Secció 4. Sistemes generals d'equipaments comunitaris i de centres públics**

- Article 84 *Disposicions generals*
- Article 85 *Sistema d'equipaments, clau **SE***
- Article 86 *Sistema de serveis tècnics, clau **ST***

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)**

#### **Secció 1. Disposicions generals**

- Article 87 *Determinació de l'àmbit*
- Article 88 *Ordenació del Sòl Urbà*
- Article 89 *Deures dels propietaris en el Sòl Urbà*

#### **Secció 2. Zones en Sòl Urbà**

- Article 90 *Classes de zones*
- Article 91 *Zona de nucli antic, clau **1***
- Article 92 *Zona urbana semi intensiva, clau **2***
- Article 93 *Zona de creixement entre mitgeres, clau **3***
- Article 94 *Zona de volumetria específica, clau **4***
- Article 95 *Zona d'edificació aïllada, clau **5***
- Article 96 *zona industrial extensiva, clau **6***
- Article 97 *Zona de tolerància industrial, clau **7***
- Article 98 *Zona d'espai lliure privat, clau **JP***

### **Secció 3. Àmbits de desenvolupament específic del Sòl Urbà**

Article 99 *Unitat d'Actuació número 1, Clau UA-1.*

Article 100 *Pla Especial número 1, Clau PE-1.*

Article 101 *Pla Especial número 2, Clau PE-2.*

Article 102 *Pla Especial número 3, Clau PE-3.*

Article 103 *Pla Especial número 4, Clau PE-4.*

Article 104 *Pla Especial número 5, Clau PE-5.*

Article 105 *Pla Especial número 6, Clau PE-6.*

## **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR (SAU)**

### **Secció 1. Disposicions generals**

Article 106 *Definició i tipus*

Article 107 *Sistemes generals i locals en Sòl Apte per Urbanitzar*

### **Secció 2. Desenvolupament del Sòl Apte per Urbanitzar**

Article 108 *Deures del propietaris del Sòl Apte per Urbanitzar*

Article 109 *Gestió del Sòl Apte per Urbanitzar*

### **Secció 3. Zones/sectors en Sòl Apte per Urbanitzar**

Article 110 *Classes de zones*

Article 111 *Zona de desenvolupament residencial, sector clau PPR-1*

Article 112 *Zona de desenvolupament residencial, sector clau PPR-2*

Article 113 *Zona de desenvolupament residencial, sector clau PPR-3*

Article 114 *Zona de desenvolupament residencial, sector clau PPR-4*

Article 115 *Zona de desenvolupament industrial, sector clau PPI-1*

## **CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**

### **Secció 1. Disposicions generals**

Article 116 *Definició i tipus*

Article 117 *Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el Sòl No Urbanitzable*

Article 118 *Finques mínimes*

Article 119 *Tanques*

Article 120 *Conreus*

Article 121 *Nucli de població*

Article 122 *Usos permesos i usos prohibits*

### **Secció 2. Construccions en Sòl No Urbanitzable**

Article 123 *Disposicions generals*

Article 124 *Magatzems agrícoles*

Article 125 *Construccions ramaderes*

Article 126 *Habitatges*

Article 127 *Construccions d'utilitat pública i d'interès social*

Article 128 *Construccions i instal·lacions d'obres públiques*

## **CAPÍTOL VI. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE**

Article 129 *Definició dels diferents tipus de sòl*

Article 130 *Sòl No Urbanitzable agrícola, clau SA*

Article 131 *Sòl No Urbanitzable forestal, clau SFO*

Article 132 *Sòl No Urbanitzable amb protecció paisatgística, horts del riu, clau SP*

Article 133 *Reserva de Sòl en Sòl No Urbanitzable, clau RS*

## **TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

Article 134 *Definició*

Article 135 *Precatàleg*

Article 136 *Elements del Precatàleg*

Article 137 *Contingut del Pla Especial*

Article 138 *Condicions del Pla Especial*

Article 139 *Condicions de les obres de consolidació i conservació*

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

Primera *Usos disconformes*

Segona *Volums disconformes i fora d'ordenació*

Tercera *Parcel·les fora d'ordenació*

Quarta *Pla Especial de protecció de patrimoni*

## **DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DE PARÀMETRES**

# TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

## CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES

### Article 1

#### *Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries*

Aquestes Normes Subsidiàries constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Els serveis de que disposa el municipi de Vinaixa són els següents:

1. Xarxa viària: El terme està travessat per l'autopista A2, la futura línia de l'AVE, la línia fèrria Lleida /Valls/Tarragona i la carretera N-240, que és l'eix vertebrador del nucli urbà. D'aquesta carretera se n'ha construït recentment la variant que envolta el nucli urbà. La xarxa urbana està formada per carrers i carrerons a partir de l'eix vertebrador que és l'antiga N-240. La pràctica totalitat dels carrers està pavimentada.
2. Xarxa d'aigua potable. És soterrada i abasta tot el nucli urbà.
3. Xarxa de sanejament: És una xarxa unitària que abasta tot el nucli urbà i aboca aigües avall de la població. Existeix un estudi redactat pel Consell Comarcal de les Garrigues anomenat *Projecte de demostració d'un model de gestió, recuperació i utilització d'aigües residuals com a font de riquesa a la comarca de les Garrigues*, que preveu la construcció d'una depuradora en el punt on avui s'aboquen les aigües residuals, les quals un cop tractades s'aprofitarien per rec.
4. Xarxa elèctrica. És aèria i abasta tot el nucli urbà. Es disposa d'enllumenat públic a la pràctica totalitat dels carrers.
5. Xarxa de telefonia: És aèria i abasta tot el nucli urbà.

### 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 Reials Decrets 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 306/1982 i 146/1984.
- Llei 6/98, especialment pel que fa al sol no urbanitzable

2. Qualsevol referència, en aquestes Normes, a la legislació urbanística vigent s'ha d'entendre referida als anteriors textos.

3. Les normes són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no pot contradir, en cap cas, les determinacions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

### Article 3



### *Contingut i interpretació*

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan integrades pels documents següents:
  - . Memòria i estudis complementaris
  - . Normativa urbanística
  - . Plànols d'ordenació:
    - Estructura General i Orgànica del territori, Règim del Sòl i tipus de Sòl No Urbanitzable (escala 1/5.000)
    - Zonificació de Sòl Urbà i Sòl Apte per Urbanitzar ( escala 1/1.000)
2. Aquesta Normativa i els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents de les Normes Subsidiàries. En els aspectes no previstos per les Normes, s'estarà sotmès a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'han d'interpretar sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió preval sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i a les majors dotacions públiques.
4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, pot ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, sense que això suposi la modificació d'aquestes Normes Subsidiàries, si es fa d'acord amb tots els criteris següents:
  - . Una variació màxima de la superfície dels àmbits 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 pot 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

#### *Caràcter subsidiari de les Normes*

Les Normes són subsidiàries de la redacció d'un Pla General Municipal, d'acord amb les determinacions de l'article 104 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

### Article 5

#### *Vigència*

Aquestes Normes Subsidiàries entren en vigor el dia següent al de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantenen la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

## Article 6

### *Modificació i revisió del les Normes Subsidiàries*

1. L'alteració del contingut de les Normes s'ha de fer 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 les dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta s'ha de tramitar d'acord amb el procediment establert en l'article 76 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i d'acord amb els articles 43 a 64 del Reglament de planejament urbanístic, per a l'aprovació del Consell Executiu, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.
3. Són circumstàncies que justifiquen 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 de les Normes 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 l'alteració de la classificació del sòl.
  - . Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

## **CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DE LES NORMES**

## Article 7

### *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.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, als òrgans de l'Administració de l'Estat, a la Diputació Provincial, als Consells Comarcals o a altres òrgans d'Administració que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència per a la progressiva execució de les determinacions de les Normes.

## Article 8

### *Planejament derivat*

1. A l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries, cal elaborar, d'acord amb el 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 en l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i en els articles 43 a 64 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació s'ha de fer d'acord amb el que preveuen els articles 60 a 63 del Decret Legislatiu 1/1990.

3. Les diferents finalitats dels Plans Especials es detallen en l'article 29 i les corresponents determinacions es concreten en els articles 30 a 38 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i en els articles 76 a 86 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació s'ha de fer d'acord amb el que preveuen els articles 60 i 61 del Decret Legislatiu 1/1990.
4. Els Estudis de Detall s'han de redactar amb la finalitat i el contingut que defineixen els articles 26 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 65 i 66 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació s'ha de fer d'acord amb l'article 66 del Decret Legislatiu 1/1990.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'Urbanització es detallen en els articles 27 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i en els articles 67 a 70 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació s'ha de fer d'acord amb els articles 64 i 65 del Decret Legislatiu 1/1990.
6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

## Article 9

### *Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà*

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà s'ha de realitzar generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, mitjançant unitats d'actuació, d'acord amb l'article 36.3 del Reglament de gestió urbanística, 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, els espais lliures i els equipaments.
2. En les unitats d'actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipaments docents o assistencials i espais lliures de places i jardins. Aquesta cessió s'ha de fer efectiva en el moment procedimental fixat en els articles 124 i 179 del Reglament de gestió urbanística. En aquests àmbits és preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la seva execució, o la constitució de la garantia del valor de les obres d'urbanització, així com la creació de l'Entitat de Conservació, d'acord amb l'article 25.3 del Reglament de gestió urbanística.
3. A més, es poden formular plans especials, per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, i estudis de detall, per a determinar les alineacions de les edificacions o per l'ordenació de la volumetria establerta en les Normes.

## Article 10

### *Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per Urbanitzar*

1. En Sòl Apte per Urbanitzar les Normes es despleguen necessàriament per mitjà de Plans Parcials. El seu àmbit territorial s'ha de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes en els plànols d'ordenació.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es pot dur a terme si es fa d'acord amb el que estableix l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

## Article 11

### *Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable*

Les determinacions de les Normes que regulen el Sòl No Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Malgrat això, es poden formular plans especials que tinguin per objecte l'execució directa d'infraestructures del territori, la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, dels conreus i dels espais forestals i la millora del medi rural.

## Article 12

### *Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals*

Les previsions de les Normes respecte als sistemes generals, en Sòl Apte per Urbanitzar i no urbanitzable, s'han de desenvolupar amb el desplegament d'un Pla Especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa amb la prèvia expropiació dels terrenys afectats, o bé en el Sòl Apte per Urbanitzar, mitjançant el desplegament del Pla Parcial corresponent.

## **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

## Article 13

### *Elecció dels sistemes d'actuació*

1. En el desenvolupament de les Normes Subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'ha de justificar d'acord amb l'article 56 del Reglament de planejament urbanístic.
2. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquestes Normes es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'article 169.2 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

## Article 14

### *Polígons i Unitats d'Actuació*

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 167 i 168 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i als articles 36 i 37 del Reglament de gestió urbanística. Així, es poden modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es poden delimitar nous polígons o unitats d'actuació amb l'objectiu de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal ha de tendir a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, i independitzi cada operació urbanística en diferents polígons.

3. Quan no sigui possible la delimitació de polígons o unitats d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'ha d'aplicar el sistema d'expropiació. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es poden repercutir les despeses als propietaris beneficiats mitjançant la imposició de contribucions especials.

#### Article 15

##### *Sistema d'actuació en Sòl Urbà*

Per a l'execució del planejament en Sòl Urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació, quan no sigui possible l'actuació directa, perquè es donen aprofitaments diferencials derivats de les Normes. 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 16

##### *Sistema d'actuació en Sòl Apte per Urbanitzar*

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament al Sòl Apte per Urbanitzar s'ha de determinar en el Pla Parcial que desenvolupi cada sector.
2. Cada sector de Pla Parcial pot 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 han d'estar 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 Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Malgrat això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació i no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració pot deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

#### Article 17

##### *Execució i gestió de sistemes*

1. Els terrenys qualificats de sistemes poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe mitjançant contribucions especials, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

## CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ EN L'ÚS DEL SÒL

### Article 18

#### *Actes subjectes a llicència*

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits en l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i en l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

Especialment queden subjectes a prèvia llicència municipal els actes d'ús del sòl i subsòl com:

- Parcel·lacions urbanes.
- Moviments de terra.
- Obres de nova planta.
- Modificació d'estructura i/o aspecte exterior dels edificis existents.
- Primera utilització dels edificis o modificació de l'ús d'aquests.
- Enderroc de construccions i edificis.
- Col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.

Quan els actes d'edificació i/o ús del sòl els facin particulars en terrenys de domini públic, l'ens titular del domini públic també ha d'exigir-ne la llicència, a més a més de les autoritzacions o concessions que calgui atorgar.

Quan els actes anteriors siguin promoguts per l'Administració pública necessiten, igualment, la preceptiva llicència municipal.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no exonera de l'obtenció de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250.2 Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

### Article 19

#### *Procediment d'atorgament de llicències*

Les sol·licituds de llicències s'ha de resoldre d'acord amb el procediment previst per la legislació sobre Serveis de les Corporacions Locals.

### Article 20

#### *Contingut de les llicències*

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquesta Normativa en matèria de condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en

l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes Subsidiàries en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

## Article 21

### *Classificació de les obres*

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:
  - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
  - les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
  - les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions; no ho són les de rehabilitació que deixin la façana igual que en el seu estat original.
  - les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
  - les obres de moviments de terres.
  - les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
  - les obres d'enderrocament d'edificis existents.
  - les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
  - en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.
2. La resta d'obres i actuacions es consideren Obres Menors.

## Article 22

### *Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors*

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquesta finalitat, el projecte tècnic per duplicat, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent col·legi professional.
2. Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel col·legi professional corresponent.
3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, els plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o de l'edifici, així com la seva relació amb l'entorn.
4. Per a llicències de parcel·lació cal portar:
  - Una memòria on es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació, on consti explícitament la superfície i l'emplaçament de les parcel·les original i resultants de l'operació.
  - Una cèdula urbanística de la parcel·la original.
  - Un certificat registral del domini de la finca o parcel·la i estat de càrregues.
  - Els plànols de situació a escala 1/2000, com a mínim.
  - Els plànols topogràfics a escala 1/500, tant de la informació de l'estat actual com de l'estat resultant de la parcel·lació, en els quals constin de manera explícita les superfícies originals i resultants de l'operació.
  - Quan es tracti de parcel·les en Sòl No Urbanitzable, cal presentar també el certificat registral d'indivisibilitat de la finca.

## Article 23

### *Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors*

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors han d'aportar, almenys, un document en què es descriu les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més, cal adjuntar a la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallats i, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la direcció tècnica visada pel corresponent col·legi professional, i, quan s'indica amb la lletra P, cal aportar plànols signats per facultatiu competent:
  - . Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
  - . Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
  - . Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda menors de 5 m<sup>2</sup> (D).
  - . Col·locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos.
  - . Col·locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors.
  - . Col·locació de pals i banderes.
  - . Col·locació de veles a les façanes de les plantes baixes.
  - . Col·locació de marquesines per a comerços (D).
  - . Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres.
  - . Construcció de ponts, bastides i similars (D).
  - . Execució de cates, pous i sondejors d'exploració (D).
  - . Estintolament de façanes (D).
  - . Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors (P i D).
  - . Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (D).
  - . Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.
  - . Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural (P).
  - . Reparació de cobertes i terrats (D).
  - . Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastida de més de 6 m (D).
  - . Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures.
  - . Construcció, reparació o substitució de canonades o d'instal·lacions.
  - . Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
  - . Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D).
  - . Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).
  - . Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals (P i D).
  - . Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals (D).
  - . Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
  - . Construcció i modificació d'aparadors.
  - . Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D).
  - . Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (D).



- . Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (D).
- . Construcció de tanques o barreres definitives.
- . Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions menors de +/- 1,50 metres respecte del terreny natural en qualsevol punt (D).
- . Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.

## Article 24

### *Condicions d'atorgament de llicències*

1. Les llicències s'han d'atorgar d'acord amb el que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i la seva destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del Reglament de gestió urbanística.
4. La concessió de llicència per planificar i executar les obres d'urbanització tant de promoció pública com particular, és condicionada a l'acompliment de l'establert a la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus (DOGC núm. 1776 de 28.07.93). Cal preveure en edificis i xarxa viària els espais reservats suficients per la col·locació de contenidors i altres equipaments per a optimitzar la recollida selectiva i transport de residus.
5. La concessió de llicència és condicionada a l'acompliment de la gestió dels residus generals com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de construcció (DOGC núm. 1931 de 08.08.94).

## Article 25

### *Caducitat, termini i pròrroga de les llicències*

1. D'acord amb l'article 249.7 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les llicències s'han de tramitar d'acord amb el que disposa la legislació de serveis de les corporacions locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta en l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

## Article 26

### *Seguiment de les obres*

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament ha d'assenyalar l'alineació i rasant, del qual assenyalament s'ha d'estendre l'acta corresponent, la qual eximeix el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'ha de fer prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat ha de comunicar a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada, a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'ha d'estendre la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'Ajuntament, amb el certificat visat del facultatiu director de les obres i la documentació complementària, a objecte de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament ha d'atorgar la llicència de primera ocupació de l'edificació.

## Article 27

### *Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament*

1. L'Ajuntament pot aplicar els terminis previstos en els articles 223 al 233 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament pot constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

## Article 28

### *Infraccions urbanístiques*

Els actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regeixen per allò que disposen el Reglament de Disciplina Urbanística i el Reglament de la Llei 9/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística.

## TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

#### Article 29

##### *Regulació de les plantes baixes*

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.
2. Quan la regulació de la zona no especifiqui una altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa són 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 m<sup>2</sup>.

#### Article 30

##### *Regulació de les plantes soterrani*

1. Tret que es disposi una altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa.
2. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només poden ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Només es permet la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrani no poden sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,2 metres i la màxima és de 3,0 m.

#### Article 31

##### *Regulació de l'entresolat*

1. L'entresol únicament es pot realitzar en les zones on expressament s'assenyali i per a dedicar-lo a magatzematge, sanitaris i oficines vinculades a la planta on es realitza l'entresol.
2. L'entresol s'ha de separar com a mínim, tres metres de les façanes de l'edifici, i la seva alçària lliure mínima a sobre ha de ser de 2,20 metres i a sota de 2,50 metres.

#### Article 32

##### *Regulació de les plantes pis*

Han de tenir una alçària lliure mínima de 2,50 metres, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió.

### Article 33

#### *Elements per sobre de l'alçària reguladora*

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

1. La coberta terminal de l'edifici.
2. Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta, si fos el cas.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions.
4. Els coronaments decoratius de les façanes.
5. Les xemeneies, les quals hauran de ser 1 m més altes que l'edificació veïna.

### Article 34

#### *Regulació dels espais sota coberta*

1. Els espais sota coberta s'han de destinar principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzematge comunitari i individual vinculat als habitatges, cambres dels mals endreços, instal·lacions tècniques de l'edifici, accessos als terrats i a la coberta.
2. Per damunt del nombre màxim de plantes no està permès fer els espais sota coberta habitables, tret que ho indiquin expressament les ordenances de la zona.
3. En cap cas les plantes sota coberta habitables no poden constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
4. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computa als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

### Article 35

#### *Regulació de les cobertes de les edificacions*

1. Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinen una directriu horitzontal, que no ha de sobrepassar l'alçària reguladora màxima, ni ha de sobrepassar en 40 centímetres la cota del sostre de la darrera planta pis.
2. El pendent de la coberta inclinada no pot ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, poden sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies han de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no s'han de separar més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
4. Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no han de sobrepassar en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
5. Per a edificis acabats en terrassa es considera que el pla d'arrencada de la planta coberta és el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es pot situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes han de tenir una alçària màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.
6. En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30°, aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera planta pis construïda, es poden 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, sense sobrepassar una alçària màxima de 3,50 metres.

#### Article 36

##### *Elements sobre la coberta: finestres i llucanes*

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no ha de sobrepassar el 10% de la superfície de coberta.

#### Article 37

##### *Arrodoniment de les cantonades dels carrers*

No es preveu cap arrodoniment. En tot cas ha de quedar dins el xamfrà marcat segons l'article 38.

#### Article 38

##### *Formació de xamfrans en les cantonades*

Quan es disposi específicament en les ordenances reguladores d'una zona o s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació, els xamfrans es s'ha de fer d'acord amb les condicions següents:

1. El xamfrà ha de tenir una longitud igual a la mitjana de les amplàries del conjunt de carrers que formen la cruïlla. No s'han de computar els carrers menors de 8 metres si no s'indica altra cosa als plànols d'ordenació.
2. No es fan xamfrans en els supòsits següents:
  - . En carrers d'amplària menor de 8 metres que no estiguin marcats als plànols.
  - . Quan les alineacions dels carrers formin un angle superior a 135°.
3. El xamfrà no ha de ser mai de longitud superior a 15 metres ni inferior a 5 metres, i s'ha de col·locar segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla. La forma i dimensió del xamfrà ha de ser sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

#### Article 39

##### *Regulació dels extractors de fums i bafs*

Queda prohibida que la extracció de bafs es faci directament al carrer o a patis de llum particulars o comunitaris als quals pugui ventilar o n'agafi llum qualsevol peça d'un habitatge propi o aliè, tret que a aquest pati hi ventilin exclusivament lavabos. Tot conducte d'extracció ha de portar instal·lat un barret al punt superior de les xemeneies. L'extracció de bafs s'ha de fer sempre a través de conductes fins 1 m per sobre de la coberta de les edificacions veïnes. L'extracció de fums de calefaccions particulars o col·lectives i els bafs de cuines de bars i restaurants s'ha de fer a través de conductes fins 2 m per sobre de la coberta de les edificacions veïnes.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

### Article 40

#### *Determinació de l'alçària reguladora màxima*

En els edificis situats segons l'alineació de vial, l'alçària reguladora s'ha d'amidar d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial
  - a. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa menor de 1,20 metres, l'alçària reguladora s'amida al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'alçària màxima de l'edifici s'amida a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.
  - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla provoqui que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es pot dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'ha d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram ha de tenir al menys la longitud indicada per a la parcel·la mínima.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà
  - a. Si l'alçària de l'edificació és la mateixa a cada cara de vial, s'han d'aplicar les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.
  - b. Si les alçàries reguladores són diferents, les més altes es poden portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud ha d'arribar com a màxim fins a la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afecta la primera parcel·la que fa cantonada.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà. Es regula la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima s'ha de fer en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.
4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics. Es regulen la seva alçària en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

### Article 41

#### *Limitació de l'alçària de l'edificació*

En parcel·les amb un fort pendent transversal cal reduir l'alçària de l'edificació o la fondària edificada de tal manera que l'alçat frontal dels paraments verticals exteriors no superi en cap punt l'alçària reguladora màxima incrementada en 2,80 metres.

## Article 42

### *Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa*

1. L'alçària de l'edificació al pati d'illa només es pot entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta fondària límit s'ha 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'alçària màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

## Article 43

### *Forma de la coberta*

1. La coberta inclinada ha de ser, almenys, a dues aigües i simètrica respecte de la planta de l'edifici.
2. El carener s'ha de situar paral·lel a la façana de l'edifici al carrer.

## Article 44

### *Disposició dels cossos sortints*

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
2. La seva volada es regula a cada zona; si no es fa així, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - . El 10% de l'amplària del vial.
  - . L'amplària de la vorera menys 50 cm.
  - . Una longitud de vol d'1,00 metre.

## Article 45

### *Disposició dels elements sortints*

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parassols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no poden volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa, on, a més, no poden sobresortir més del 5% de l'amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec pot volar 30 cm.

## Article 46

### *Regulació dels vols en el pati d'illa*

1. La fondària edificable en cada parcel·la només pot ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui, com a mínim, de 8 metres.
2. A més de les disposicions sobre els cossos sortints i els elements sortints, el seu vol a partir de la fondària edificada està limitat a 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa.

## Article 47

*Tractament de les parets mitgeres*

Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, de reculades de les edificacions, de diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'han d'acabar amb material de façana.

## Article 48

*Reculades de l'edificació*

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona, no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzi, els terrenys resultants de les reculades han de ser cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, i la seva urbanització és a càrrec del propietari.
3. La reculada no ha de modificar l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que s'ha de continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres que restin al descobert per la reculada.

**CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

## Article 49

*Esglaonament de les plantes*

Tret que expressament s'indiqui en les ordenances de la zona, no s'admet el trencament esglaonat de les diferents plantes que conformen l'edificació.

## Article 50

*Limitació de l'alçària de l'edificació*

1. En parcel·les amb un fort pendent cal disposar l'edificació de tal manera que la diferència entre la cota d'arrencada de la coberta i qualsevol cota del terreny en el perímetre de la ocupació en planta de l'edificació no superi l'alçària reguladora màxima incrementada en 2,80 metres.
2. En les zones en què expressament s'admet que l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, s'ha de subjectar a l'alçària màxima que correspongui d'acord amb cadascuna de les parts esmentades.
3. En cap cas l'aplicació d'aquest article pot donar lloc a increments de l'ocupació màxima ni del sostre edificable permès.



## Article 51

### *Limitació de l'ocupació a les parcel·les amb pendent*

Per a les parcel·les amb ordenació en edificació aïllada amb pendent superior al 30%, s'ha de disminuir l'ocupació fixada en les ordenances de la zona segons els percentatges que s'indiquen a continuació:

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

## Article 52

### *Forma de la coberta*

Les ordenances específiques de cada zona en determinen la forma .

## Article 53

### *Regulació dels cossos sortints*

Tret que en les ordenances reguladores de la zona s'estableixi una altra dimensió, els cossos sortints tancats i semitancats estan limitats per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. A més, tots els cossos sortints, tancats, semitancats i oberts, estan limitats pel percentatge d'ocupació en planta i per la distància de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

## Article 54

### *Regulació dels elements sortints*

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parassols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no poden volar més 30 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec pot volar 50 cm.

## Article 55

### *Construcció de tanques*

Les tanques del carrer o entre veïns han de tenir una alçària màxima de 1,80 metres. Es poden fer amb material massís fins una cota màxima de 1,50 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'han d'acabar amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. No s'admeten el acabats amb elements punxents o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

## Article 56

### *Adaptació topogràfica del terreny*

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no poden situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) han de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes referides a les llinde al punt anterior.
3. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.
4. Els talussos verticals i els murs interiors de contenció de terres no poden ultrapassar una alçària de 2,50 metres.

## **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### Article 57

#### *Desenvolupament de la regulació d'usos*

1. En Sòl Urbà, mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquestes Normes.
2. Els plans especials poden:
  - a. Restringir localitzacions i característiques dels usos.
  - b. Prohibir usos admesos pel planejament general.
  - c. Admetre usos no previstos per aquestes Normes, sempre que siguin compatibles amb els proposats, que cal mantenir en el Pla Especial.
3. Els Plans parcials que desenvolupin sectors de Sòl Apte per Urbanitzar, han de regular detalladament els usos del sector.
4. En el Sòl No Urbanitzable, els plans especials de millora del medi rural poden limitar o prohibir usos que resultin perjudicials per al medi.
5. En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

### Article 58

#### *Regulació de l'ús d'habitatge*

1. Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.
2. Tret que la normativa que regula una zona indiqui una altra cosa, s'estableix una densitat màxima d'un habitatge per a cada 125 m<sup>2</sup> construïts.
3. A tots els edificis nous és obligat de dotar cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins de la mateixa parcel·la o situades en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra ha d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

### Article 59

#### *Regulació d'activitats classificades en general.*

1. Qualsevol activitat necessita una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i han d'acomplir amb el reglament d'activitats classificades (Decreto 2414/1961 de 30/11 "Reglamento de actividades molestas, nocivas i peligrosas" BOE núm. 279 7/12) i a totes les

normes reguladores de l'incidència ambiental de les activitats, es a dir: sorolls i vibracions, contaminació atmosfèrica, residus, aigües residuals, incendis i risc d'explosió.

2. Totes les activitats, s'han de tramitar amb la documentació que s'especifica en el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, i s'adapten els seus annexos.
3. Activitats sense llicència. Si l'Ajuntament comprova que l'activitat s'està realitzant sense la corresponent llicència municipal, ha ordenar paralitzar l'activitat, i ha de requerir al titular de l'activitat que regularitzi la situació. Si el titular es demora a sol·licitar la llicència municipal, l'Ajuntament ha de procedir a la clausura de l'activitat.

## Article 60

### *Regulació de l'ús hoteler*

1. Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació amb el sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, és d'un llit per a cada 20 m<sup>2</sup> edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials és igual a la densitat màxima d'habitatges.
2. El nombre de places d'aparcament és, excepte si la ordenança de la zona indica el contrari, el següent:
  - a. Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 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 si l'hotel té la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella, respectivament.
  - 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 si la pensió té la categoria d'una o dues estrelles, respectivament.
  - d. Si no es concreten el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler, el nombre de places d'aparcament que cal reservar es d'una per a cada 30 m<sup>2</sup> construïts.
  - e. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.
  - f. No s'ha d'aplicar la reserva de places d'aparcament en el cas de pensions o residències en casa de pagès que provinguin de l'adaptació d'edificis existents i el número màxim d'habitacions sigui igual o inferior a 5 unitats.

## Article 61

### *Regulació de l'ús de comerç*

1. Es defineix com a ús comercial el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. En tot cas pel que fa referència a la classificació d'activitats econòmiques s'ha de tenir en compte la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de 1993 (CCAEE-93).
2. S'entén com a gran establiment comercial d'acord amb els paràmetres de la Llei 1/1997 de 24 de març, d'equipaments comercials, que correspon a aquells establiments d'una superfície edificada total superior als 1.400 m<sup>2</sup> o d'una superfície neta de venda superior als 1.000 m<sup>2</sup>.

3. La dotació d'aparcaments per als establiments comercials s'adequarà al que estableix l'Orde de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
4. Pel que fa al creixement en format de gran establiment comercial, quan s'extingeixi l'efecte de supressió de llicències iniciada l'11 de gener de l'any 2000, s'estarà a allò que determini la normativa vigent en aquell moment.
5. Es limita el creixement de l'oferta comercial al detall a aquells establiments, l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997 de 24 de març d'Equipaments Comercials.

#### Article 62

##### *Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats*

Cal preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts destinats a aquest ús.

#### Article 63

##### *Regulació de l'ús de magatzems*

1. Els magatzems situats al nucli han 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.
2. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que la de l'ús industrial.

#### Article 64

##### *Regulació de l'ús industrial*

1. Amb caràcter general, els usos industrials es regulen per les disposicions sobre les activitats genèriques, que resten limitades en funció dels conceptes següents:
  - . Tipus d'activitats segons les categories, que classifiquen les activitats tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, els danys i les alteracions sobre el medi ambient, tal com es defineixen en la disposició addicional.
  - . Tipus d'activitats segons les situacions físiques, en relació amb l'entorn on s'ubiquen, també definides en la disposició addicional.
2. Amb caràcter particular, en cada zona, sector o tipus de sòl es poden establir limitacions específiques, si escau, en funció de la permissivitat, el domini, els efectes que se'n deriven i la combinació de categories i situacions, tal com es defineix en la disposició addicional.

#### Article 65

##### *Regulació d'activitats extractives*

1. Aquest ús ha de ser sempre temporal i provisional i necessita una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes en la Llei 12/81, així com està vinculada a la intervenció de la Comissió Territorial d'Indústries i Activitats Classificades com preveu el Decret 67/1991. La tramitació ha de seguir el decret 136/1999.
2. No es permeten activitats extractives en Sòl Urbà ni en Sòl Apte per Urbanitzar.

3. Sense perjudici que el programa de restauració estableixi condicions més restrictives, quan l'activitat sigui a l'aire lliure cal desenvolupar-la per cales de superfície màxima d'una hectàrea, sense que es pugui iniciar la tercera sense haver conclòs la restauració de la primera. Igualment no es podrà iniciar una nova explotació i per tant es denegarà el permís municipal sense donar cap altre tràmit a l'expedient de sol·licitud de llicència si dins el mateix terme municipal el mateix titular té pendent d'executar algun programa de restauració de qualsevol altra explotació d'activitat extractiva.
4. S'ha de denegar l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics, la morfologia del territori i els cursos d'aigua.
5. Qualsevol activitat extractiva ha de complir amb els següents reglaments:
  - Llei 22/1973 de 21 de juliol, de mines.
  - Decret 2857/78, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general per al règim de la mineria.
  - Llei 12/1981 de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció d'espais d'interès natural afectades per activitats extractives (DOGC núm. 356, 19/08/1983).
  - Decret 67/1991 de 8 d'abril pel qual s'assignen competències al Departament de Medi Ambient (DOGC núm. 1446 de 15/04/91)
6. Per iniciar l'activitat són necessàries, com a mínim, les següents llicències:
  - Llicència municipal. Registre d'activitats classificades.
  - Autorització d'explotació pel Departament d'Indústria.
  - Registre del programa de restauració del medi ambient.
  - Llicència per moviment de terra, si escau.
  - Autorització de l'activitat per la Comissió d'Urbanisme, si escau.
  - Autorització per part de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre quan l'activitat afecti el domini públic hidràulic a través del Servei de Ponent de la Junta d'Aigües.
  - Les autoritzacions extractives en zona de zona de policia de lleres, que és una franja de 100 m. d'amplada a cada banda de la llera, han de ser autoritzades per l'Organisme hidràulic.
7. Els tràmits per a la concessió de la llicència, s'han de fer d'acord amb el Decret 136/1999:
8. Activitats sense llicència. Si l'Ajuntament comprova que l'activitat s'està realitzant sense la corresponent llicència municipal, ha ordenar paralitzar l'activitat, i ha de requerir al titular de l'explotació que regularitzi la situació. Si el titular es demora a sol·licitar la llicència municipal, l'Ajuntament ha de procedir a la clausura de l'activitat. L'Ajuntament pot sol·licitar al Departament d'Indústria que comprovi si l'activitat que es realitza disposa de la corresponent llicència extractiva donada pel Departament, i que sigui aquest el que realitzi la inspecció corresponent i ordeni, en cas que l'activitat no disposi de llicència extractiva, la paralització de l'activitat i imposi la sanció corresponent.

## Article 66

### *Regulació de l'ús de càmping*

1. La possibilitat d'autoritzar aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determini aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret Legislatiu 1/90.
2. Cal preveure la formació d'un espai lliure arbrat, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari i d'una superfície equivalent, almenys, a 35 m<sup>2</sup> per a cada plaça d'acampada i no resulti inferior al 20% de la superfície ordenada. Aquest espai es pot destinar a lleure, esbarjo, zones esportives i de jocs vinculades al càmping.
3. Les unitats màximes de llocs d'acampada són d'una per a cada 200 m<sup>2</sup> de superfície total del càmping.

4. Cal fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. S'ha de preveure una reserva de terrenys amb capacitat equivalent al 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
5. Cal preveure la formació de barreres vegetals, formades per la vegetació característica del lloc, en el perímetre del càmping i amb més densitat, en els llocs de vistes dominants des de l'exterior i al voltant de les construccions fixes dels serveis del càmping. El Pla Especial ha de reflectir amb exactitud aquestes plantacions.
6. El Pla Especial ha de determinar les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats el càmping, que han d'abastar, almenys: els accessos, la captació, potabilització, dipòsit 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 captació d'aigua i l'abocament d'aigües residuals requerirà la corresponent concessió d'aigües de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre sinó és connecta a la xarxa d'abastament municipal, i l'autorització d'abocament de la CHE tramitada a través de l'Agència Catalana de l'Aigua.
7. En funció de l'interès i del valor paisatgístic de l'indret on es proposa l'actuació, s'han de limitar, i així s'ha d'especificar en el document tècnic, la proporció de llocs d'acampada destinats a caravanes entre el 0% i el 50%.
8. Els llocs assenyalats per a l'acampada de caravanes han d'estar ubicats en la posició més resguardada de les vistes dominants des de l'exterior.
9. Resten prohibides les instal·lacions i construccions residencials que poden resultar de caràcter fix, construccions prefabricades, cases transportables, "mòbil-home" i caravanes permanents, ancorades o recolzades.
10. Es permeten les edificacions vinculades directament amb l'explotació de la finca. Condicions de l'edificació:
  - Separació a límits de parcel·la, mínim 6 metres.
  - Alçada igual o inferior a planta baixa + planta sota coberta.
  - Edificació de caràcter aïllat.
  - Ocupació màxima de la parcel·la: 2% superfície.
11. La instal·lació requerirà autorització de l'organisme Hidràulic si es situa en zona de policia de lleres.

## Article 67

### *Regulació de l'ús de garatge i aparcament*

1. Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 metres d'amplària per 4,75 metres de llargada.
2. Almenys un 2% de les places han de ser destinades a disminuïts físics, han de tenir una dimensió de 3,30 metres per 4,75 metres i han d'estar ubicades tan a prop com sigui possible de l'accés.
3. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m<sup>2</sup> de superfície.
4. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estan 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 metres i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés han de tenir un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 metres.
5. Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,20 m, podran exhaurir l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.



## Article 70

*Regulació d'activitats ramaderes*

1. Les activitats ramaderes han de tenir llicència municipal d'activitat, la qual s'ha de tramitar segons el decret 136/1999. Es prohibeix la ubicació en el Sòl Urbà o Sòl Apte per Urbanitzar de qualsevol tipus de granja, estable, quadra o corral amb finalitats industrials i/o particulars. Les explotacions ramaderes només es poden situar en Sòl No Urbanitzable. Les distàncies entre explotacions i condicions de les edificacions, queden establertes en **l'article 124** d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. Les activitats ramaderes que disposin de la corresponent llicència municipal, existents dins del sòl urbà abans de l'aprovació de la present Ordenança municipal (i que s'han de justificar mitjançant l'aportació de la mencionada llicència expedida amb anterioritat a l'esmentada data), poden desenvolupar la seva activitat però se'ls dóna un termini improrrogable de 10 anys, a partir de l'aprovació d'aquesta ordenança perquè es traslladin fora del sòl urbà, i aleshores han de ser considerades com de nova instal·lació. Per a aquestes explotacions, durant el període anteriorment assenyalat, s'imposen les limitacions següents:
  - a. No poden fer ampliacions del nombre d'animals existents.
  - b. No poden sol·licitar canvi d'activitat ramadera.
  - c. No s'autoritzen obres de millora i reforma de les instal·lacions.
  - d. No poden continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas de venda o cessió, i només es pot efectuar una vegada la seva transmissió patrimonial.
3. Les activitats existents dins del nucli urbà en el moment de la publicació d'aquestes Normes Subsidiàries i que no disposin de la corresponent llicència municipal (s'ha de justificar mitjançant la guia ramadera o la cartilla de registre sanitari expedides pel DARP), tenen un termini de 6 mesos per sol·licitar la llicència municipal o clausurar l'activitat. En cas d'incompliment, l'Ajuntament procedirà d'ofici al seu tancament.
4. Les activitats ramaderes que disposin de la corresponent llicència municipal, existents, abans de l'aprovació del present document, fora del nucli però que es trobin a menys distància que la permesa per aquestes Normes Subsidiàries, poden desenvolupar la seva activitat, però se'ls dóna un termini improrrogable de 15 anys, a partir de l'aprovació de les presents Normes perquè es traslladin fora dels límits marcats. Per a aquestes explotacions s'estableixen les següents limitacions:
  - a. No poden fer ampliacions del nombre d'animals existents.
  - b. No poden sol·licitar canvi d'activitat ramadera.
  - c. Només s'autoritzen obres de millora i reforma de les instal·lacions.
  - d. No poden continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas de venda o cessió, i només es pot efectuar una vegada la seva transmissió patrimonial.
  - e. Les activitats situades a menys distància de la que marca l'Ordenança però que no disposin de la corresponent llicència (s'han de justificar mitjançant la guia ramadera o la cartilla de registre sanitari, expedides pel DARP), tenen un termini de 6 mesos per sol·licitar la llicència municipal o clausurar l'activitat. En cas d'incompliment, l'Ajuntament procedirà d'ofici al seu tancament.
5. Totes les explotacions ramaderes hauran de disposar d'instal·lacions i condicions de maneig suficients per a la correcta gestió ambiental d'acord amb la Normativa vigent, i han de disposar de les següents mesures correctores:
  - a. S'ha de disposar de femer o fossa o dipòsit per a emmagatzemar els fems o purins, construïts amb formes i materials que garanteixin l'impermeabilitat i una capacitat d'emmagatzematge dels excrements i aigües residuals que ha d'equivaler, com a mínim, a la producció d'aquests en quatre mesos, o bé disposar de qualsevol altre sistema oficialment aprovat de gestió d'excrements líquids i sòlids.



- b. S'ha de disposar de fossa de cadàvers o acreditar que es disposa o participa en algun sistema de recollida i eliminació oficialment aprovat i autoritzat pels òrgans competents. Es dóna prioritat pels sistemes de recuperació d'animals morts per a la producció de farines de carn, donat que suposa una revalorització del residu.
6. El titular de l'explotació ramadera ha de disposar de terra de conreu pròpia o contractada, suficient per a una correcta utilització agrícola dels fems i/o dels purins, o bé ha de justificar que participa o disposa d'un altre sistema de gestió de residus ramaders oficialment aprovat i autoritzat pels òrgans competents. La quantitat de terreny ve fixada per la quantitat de nutrients que aportí el fem o purí i la quantitat d'aquests elements que puguin absorbir aquests terrenys en funció del tipus de conreu que s'hi realitzi. En cap cas es podran sobrepassar els límits permesos per les reglamentacions vigents.
7. L'aplicació dels fems i/o purins en el camp s'ha de fer atenent les següents prescripcions:
  - a. Queda prohibida l'aplicació de purins als camps ubicats a una distància inferior a 50 m de canals, sèquies o qualsevol tipus de conducció d'aigua, quan les finques estiguin per sobre d'aquestes conduccions.
  - b. Queda prohibit l'abocament de purins i fems en un radi inferior a 1000 m del nucli urbà i a 200 m de qualsevol tipus d'habitatge o indústria (si la indústria és alimentària, aquesta distància queda ampliada a 1000 m). Durant els mesos d'estiu (juliol, agost i setembre) no es poden aplicar purins i fems als conreus en un radi inferior a 1500 m.
  - c. Els purins, un cop escampats en els terrenys s'han de colgar en un termini de temps no superior a 36 hores.
  - d. Queda prohibit el pas dels vehicles que transportin fems i/o purins per l'interior del nucli urbà en tots els dies de l'any. Els vehicles de transport han de ser hermètics i no permet el degoteig de purins.

## TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 71

##### *Classificació i qualificació del sòl*

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveuen l'article 105 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i l'article 19 del Reglament de planejament urbanístic, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, apte per urbanitzar i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, d'acord amb les determinacions normatives del capítol 1 del títol 3 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i dels articles 19 al 24 del Reglament de planejament urbanístic.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per les Normes mitjançant la classificació del sòl, tal com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del Reglament de planejament urbanístic.

#### Article 72

##### *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 dels assentaments urbans.

#### Article 73

##### *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 en 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 d'aquestes zones.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### Secció 1. Disposicions generals

#### Article 74

##### *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 Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i 19.b del Reglament de planejament urbanístic.
3. La consideració de sistemes implica la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys als efectes del que disposa l'article 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Malgrat això, pel que fa al sistema d'equipaments, si les Normes Subsidiàries no en determinen l'ús, cal prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un Pla Especial on es justifiqui la necessitat de la titularitat pública. També s'ha de tramitar un Pla Especial per tal de canviar l'ús assignat per les Normes Subsidiàries a un equipament concret.

#### Article 75

##### *Execució dels sistemes*

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta en els articles 120-126 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
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 l'eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa amb els 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 planejament.
3. En el Sòl Apte per Urbanitzar, els propietaris del sòl que correspongui a sistemes generals poden oferir la cessió gratuïta d'aquests terrenys, un cop incorporats en sectors del Pla Parcial, quan se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
4. Els sòls que les Normes adscriuen per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtenen mitjançant el sistema d'expropiació.

## Article 76

### *Titularitat i afectació del sòl*

Els sòls que les Normes afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continua la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

## **Secció 2. Sistemes generals de comunicacions**

## Article 77

### *Disposicions generals*

1. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns que necessiten una regulació especial. Són els següents:
  - . Sistema viari, clau SV
  - . Sistema ferroviari, clau SF
  - . Sistema hidrogràfic, clau SH
  - . Sistema de protecció de sistemes, clau SP.

## Article 78

### *Sistema viari, clau SV*

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:
  - a. Carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
  - b. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del Sòl Urbà i els indicats en el Sòl Apte per Urbanitzar. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
  - c. Xarxa viària secundària, que comprèn la resta de carrers del Sòl Urbà i dels camins no principals en Sòl No Urbanitzable. En el Sòl Apte per Urbanitzar és determinen mitjançant la redacció del Pla Parcial corresponent.
  - d. Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per a 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 Normes, pel que fa a la xarxa viària, es poden completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'han d'ajustar 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. Les finques pròximes a les vies de comunicació queden afectades per les mateixes vies; les distàncies d'afectació queden definides per una línia paral·lela a la

via de comunicació separada 100 metres de l'aresta exterior de l'explanació en autopistes i autopistes, 50 metres en la xarxa bàsica de Catalunya i 30 metres en la resta de carreteres. Els edificis s'han de situar a una distància de 50 metres a partir de l'aresta exterior de la calçada en autopistes i autopistes i 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la resta de carreteres.

6. Pel que fa als camins, rurals s'ha 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 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 8 metres en els secundaris, amidats respecte 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 les pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideren 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.
9. Es crea una reserva viària en sòl no urbanitzable marcada als plànols d'ordenació del sòl urbà, en l'àmbit de la qual no s'admet cap construcció ni moviment de terres.

#### Article 79

##### *Sistema ferroviari, clau SF*

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directament i indirecta relacionades amb aquesta activitat. Queda regulat per la (LOTT) Ley de Ordenación del Transporte Terrestre i el seu Reglament.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i als àmbits d'afecció, sempre que no vinguin grafiats als plànols d'ordenació, s'ha de seguir el que disposa la LOTT. En Sol no Urbanitzable la zona de domini públic, servitud i afectació són de 8, 20 i 50 metres respectivament mesurades a partir de l'aresta exterior de l'explanació, al Sol Urbà les mesures son de 5, 8 i 25 metres respectivament.

#### Article 80

##### *Sistema hidrogràfic, clau SH*

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. El terme de Vinaixa no és travessat per cap riu important. L'única llera que es pot considerar de domini públic hidràulic és el barranc que travessa el nucli de la població de Vinaixa. Altres barrancs innominats constitueixen lleres privades. En aquestes lleres privades s'ha d'acomplir igualment el disposat a l'article 5.2 de la llei d'aigües (Llei 29/1985 de 2 d'agost) que diu: el domini privat d'aquestes lleres no autoritza al seu propietari a realitzar activitats ni construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers, o que la seva destrucció per la força de les avingudes pugui ocasionar danys a persones o coses.
2. L'ús de l'aigua serà el que s'atorgui en l'escrit concessional, existint una prelación definida al Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre /RD. 1664/19888, de 24 d'abril), i a l'ordre de 13 d'agost de 1999, per la que es disposa la publicació de les determinacions de contingut normatiu del Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre.
3. L'aigua procedent de les capes freàtiques ha de ser emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a la concessió d'aigua atorgada per la CHE, excepte els pous amb volum d'extracció anual inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/anuals, els quals hauran d'adaptar-se a l'article 52.2 de la Llei d'Aigües i comptar amb la llicència municipal.

4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de Sòl No Urbanitzable, han de mantenir una protecció fins allí on estigui consolidada la vegetació de ribera, o com a mínim una línia de 25 metres a partir de la ribera de la llera que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, si no és que sigui un servei de millora del mateix sistema hidrogràfic. En els trams classificats de Sòl Urbà i Sòl Apte per Urbanitzar, la protecció és establerta per a cada cas en els plànols d'ordenació. S'estableix un perímetre de protecció de 100 metres al voltant de les fonts i de 25 metres al llarg dels cursos d'aigua on no es poden abocar purins com adob.
5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, si no és que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, s'han de mantenir el domini públic hidràulic i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització, no podent-se computar la superfície de dits terrenys en les compensacions i cessions de terrenys per equipaments i sistemes.
6. Les fonts han de mantenir una protecció fins allí on estigui consolidada la vegetació de ribera, o com a mínim un radi de 50 m. Quan l'extracció de les aigües es realitzi mitjançant l'obertura de pous, les distàncies mínimes entre aquestos o entre pous i manants, seran les que assenyali el Pla Hidrològic de la conca i, en el seu defecte, per cabals inferiors a 0.15 l/seg, la de 10 m. en Sòl Urbà, de 20 m. en Sol No Urbanitzable, i de 100 m. en cas de cabals superiors als esmentats. Les mateixes distàncies s'han de guardar, com a mínim, entre els pous d'un predi i els estanys o sèquies no impermeabilitzades dels predis veïns.
7. Els aprofitaments d'aigües superficials i subterrànies han de comptar amb l'oportuna concessió de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i del Departament de Medi Ambient.
8. En sol no urbanitzable existeixen diferents lleres privades. En aquestes lleres privades, encara que el domini sigui particular, s'haurà d'acomplir el disposat a l'article 5.2 de la Llei d'Aigües (Llei 29/1985 de 2 d'agost), la qual diu que el domini privat d'aquestes lleres no autoritza al seu propietari a realitzar activitats ni construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o tercers, o que la seva destrucció per la força de les avingudes pugui ocasionar danys a persones o coses.

## Article 81

### *Sistema de protecció de sistemes, clau SP*

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 infraestructures i vials, sempre que 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 3. Sistemes generals d'espais lliures de parcs públics i zones verdes

#### Article 82

##### *Disposicions generals*

Els espais lliures de parcs públics i zones verdes, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes, són el sistema de parcs i jardins públics i el sistema de zones verdes, clau SJ.

#### Article 83

##### *Sistema de parcs i jardins públics i zones verdes, clau SJ*

1. Formen el sistema de parcs i jardins públics tots els parcs, jardins i tot espai lliure destinat a zona esportiva pública i a l'esbarjo i expansió de les persones, situats en Sòl Urbà, Sòl Apte per Urbanitzar o Sòl No Urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins públics és el descans i el lleure de la població i per tant, el seu pendent mitjà ha de ser inferior al 15%, l'amplària mínima ha de ser de 12 metres i sols s'hi admeten les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquesta finalitat. En qualsevol cas, aquestes no poden ocupar més del 5% de la superfície total de l'àmbit. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admeten aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. Malgrat això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics, mantenint la titularitat pública, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

### Secció 4. Sistemes generals d'equipaments comunitaris i de centres públics

#### Article 84

##### *Disposicions generals*

Per la seva finalitat i titularitat, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i de centres públics, clau E, i els espais reservats a dotacions de serveis tècnics, clau T.

#### Article 85

##### *Sistema d'equipaments, clau SE*

1. Formen el sistema d'equipaments els terrenys assenyalats per les Normes amb aquesta qualificació i que es destinen a la titularitat i a l'ús públic, d'acord amb les categories:
  - E.1 Cultural: cases de cultura, museus, arxius, biblioteques, fonoteques, videoteques...
  - E.2 Docent: centres maternals i pre-escolars, de primària, d'ESO, de formació professional...
  - E.3 Sanitari-assistencial: centres d'assistència primària, hospitals, centres extra hospitalaris i residències.
  - E.4 Religios: temples i centres religiosos.
  - E.5 Social: centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
  - E.6 Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
  - E.7 Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.8 Cementiri.

E.9 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

2. L'edificació s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà i a les condicions ambientals del lloc.
3. La tipologia de l'edificació ha de ser la mateixa que la de les parcel·les veïnes, i s'ha d'adaptar a la forma d'ordenació de les zones confrontants.
4. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regula per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:

E.1 Cultural:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	E.5 Social:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E.2 Docent:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	E.6 Administratiu:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E.3 Assistencial:	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	E.7 Proveïment:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E.4 Religios:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	E.8 Cementiri:	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
		E.9 Esportiu:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

## Article 86

### *Sistema de serveis tècnics, clau ST*

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures i la prestació de serveis urbanístics, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües potables, industrials i de rec, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i xarxes distribuïdores d'energia elèctrica, centrals receptores i xarxes distribuïdores de gas, 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'alguns dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes, es poden situar en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.
3. Només s'admeten les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions d'extensió superior a 5.000 m<sup>2</sup>, s'admet la construcció d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions. La resta de l'espai no ocupat per les instal·lacions rep un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.



## CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

### Secció 1. Disposicions generals

#### Article 87

##### *Determinació de l'àmbit*

Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl Urbà els terrenys que per la seva situació en àrees consolidades per l'edificació i pel seu grau d'urbanització, mereixen aquesta qualificació. Els límits del Sòl Urbà estan determinats en els plànols d'ordenació.

#### Article 88

##### *Ordenació del Sòl Urbà*

1. Els límits de les zones i dels sistemes, així com els àmbits de planejament derivat, polígons i unitats d'actuació per al posterior desenvolupament de les Normes, es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric, anomenat clau de la zona, que d'acord amb les categories que s'estableixen, determina les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el seu codi.
2. Per al desenvolupament de l'ordenació de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà, s'assenyalen i delimiten plans especials, per als quals es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
3. Per al desenvolupament de la gestió de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà, s'assenyalen i delimiten polígons i Unitats d'Actuació urbanística, per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

#### Article 89

##### *Deures dels propietaris en el Sòl Urbà*

Cal realitzar les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes de la forma que determina l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, costejar la urbanització i edificar els solars.

### Secció 2. Zones en Sòl Urbà

#### Article 90

##### *Classes de zones*

- Zona de nucli antic, clau 1
- Zona urbana semi intensiva, clau 2
- Zona de creixement entre mitgeres, clau 3
- Zona de volumetria específica, clau 4
- Zona d'edificació aïllada, clau 5
- Zona d'edificació extensiva, clau 6
- Zona de tolerància industrial, clau 7
- Zona d'espai lliure privat, clau JP

## Article 91

*Zona de nucli antic, clau 1*

## 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, que correspon a ordenació històrica entre mitgeres alineada a vial. 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. Caldrà en les sol·licituds de llicència d'obres presentar fotografia de les façanes a reformar i de les 2 edificacions veïnes.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima	100 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	5 m

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Densitat màxima: 1 habitatge cada 100 m<sup>2</sup> construïts de sostre.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	Alineada a vial.
Tipologia:	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
Fondària edificable:	100% a planta baixa i 15 m a la resta de plantes. Caldrà retirar-se 3 m del fons de parcel·la a les plantes pis per raons de ventilació i il·luminació.
Alçària reguladora màxima:	10.50 m
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP.
Alçària lliure planta baixa:	Mínima, 2.5 m i màxima, 3.5 m
Alçària lliure planta pis:	Mínima, 2.5 m.
Pendent màxim de coberta:	30%. L'arrencada de la coberta s'ha de produir com a màxim 40 cm per sobre del pla superior del darrer forjat.
Material coberta:	Teula ceràmica. Es prohibeix la de color negre.
Espai de sota coberta:	Habitable sempre que estigui lligat de forma indivisible a l'última planta i no tingui accés independent d'aquesta
Reculada de l'edificació:	No es permetrà sense l'aprovació d'un estudi de detall previ que prevegui com a mínim el tractament de les mitgeres resultants com a façanes.
Composició de façanes:	Obligació de formar ràfec/cornisa amb vol màxim de 40cm
Elements/cossos sortints:	Mínim a 3.5 m d'alçària. La volada ha de ser igual o inferior a 30 cm

	<p>en carrers de menys de 4m d'amplària, i igual o inferior a 60 cm en carrers de més de 4 m d'amplària. No es permeten tribunes ni vols tancats. La longitud dels cossos sortints no serà superior a 1,50 m., excepte a la primera planta, on podrà ocupar tota la façana, separant-se de les mitgeres una distància major que el vol efectuat. No es permeten cossos sortints arrodonits ni amb reclaus.</p> <p>La barana ha de ser calada, de barrots verticals, i el més senzilla i semblant possible a les tradicionals que encara es conserven.</p> <p>Als edificis que donen a la ctra. N-240 es permet una volada amb cos tancat a 4 m. d'alçària i amb un vol d'1 m. com a màxim, 20 cm. menys que la vorera o 1/10 part de l'amplària de vial. Les tribunes i cossos tancats no poden superar el 60% de l'amplària de la façana.</p>
Posició de les obertures:	<p>Les obertures de les plantes pis no poden ser més amples d'1.50 m cada una, i la suma de totes les amplàries de les obertures no pot ser major que el 50% de la façana.</p> <p>Aquest punt no és d'aplicació a les façanes dels edificis que donen a la ctra. N-240, els quals queden regulats igual que en la clau 2.</p>
Canals:	Obligació de recollir l'aigua de pluja i canalitzar-la. Queda prohibida la construcció de canals exteriors a la façana que no siguin de coure, zinc, o planxa metàl·lica de color terrós.
Material de façana:	<p>Pedra del país o arrebossat/estucat. Ha de guardar relació amb l'entorn, i es prohibeixen els materials o les imitacions que no s'adaptin al caràcter del sector.</p> <p>Les mitgeres s'han d'acabar dignament quan sobresurtin de l'edificació veïna, amb obligació de fer el mateix tractament que a la façana.</p>
Cobertes:	Només s'admet la coberta inclinada amb teula àrab. Només es permeten els terrats en cas de quedar interns a la coberta, quedant els mateixos voltats per tots els costats amb 1 metre de coberta de teules àrabs.
Color de façana:	Colors terrosos que no desentonin amb l'entorn. Queda prohibit expressament el color blanc.
Fusteries:	Fusta o ferro forjat. Es permet la fusteria d'alumini o altre material sempre que sigui de color fosc o imiti la fusta. Es prohibeix expressament la fusteria d'alumini o PVC de color plata o blanc.
Persianes:	Porticons de fusta. S'admeten les persianes d'altre material sempre que imitin el color fusta.
Reixes:	Ferro forjat. Opcionalment s'admet ferro pintat a l'oxirón.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Habitatge.
Usos admesos:	Hoteler, allotjament rural, hoteler, comerç a la menuda, oficines, magatzem en planta baixa, sanitari assistencial, socio cultural, docent, restauració. No s'hi permet l'ús industrial que no sigui en petits tallers artesanals.

## Article 92

*Zona urbana semi intensiva, clau 2*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als creixements històrics que de forma compacta es desenvolupen a partir del nucli antic formant una trama regular o bé al llarg del camins de sortida de la població.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima:	150 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la:	8 m en edificis plurifamiliars i 5 m en edificis unifamiliars.

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Densitat màxima: 1 habitatge cada 150 m<sup>2</sup> construïts de sostre.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	Alineada a vial.
Tipologia:	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
Fondària edificable:	20 m a planta baixa i 15 m a la resta de plantes. Cal retirar-se 3 m del fons de parcel·la a les plantes pis per raons de ventilació i il·luminació.
Alçària reguladora màxima:	10.5 m .
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP.
Alçària lliure planta baixa:	Mínima, 2.5 m i màxima, 4.5 m
Alçària lliure planta pis:	Mínima 2.5 m
Pendent màxim de coberta:	35%. L'arrencada de la coberta s'ha de produir com a màxim 40 cm per sobre del pla superior del darrer forjat.
Material coberta:	Teula ceràmica.
Espai de sota coberta habitable:	Sempre que estigui lligat de forma indivisible a l'última planta i no tingui accés independent d'aquesta
Elements/cossos sortints:	Mínim a 4.00 m d'alçària. La volada ha de ser igual o inferior a la menor de les limitacions: Per a carrers de més de 6 m d'amplària: 1/10 de l'amplària del vial, o amplada de la vorera menys 20 cm, o 1.2 m. Per a carrers de menys de 6 m d'amplària: 1/10 de l'amplària de vial o 40 cm. Als edificis que donen a la ctra. N-240 es permet una volada amb cos tancat a 4 m. d'alçària i amb un vol d'1 m. com a màxim, 20 cm. menys que la vorera o 1/10 part de l'amplària de vial. Les tribunes i cossos tancats no poden superar el 60% de l'amplària de la façana.

	Només s'admeten cossos volats a una alçaria inferior a 4 metres i mai a menys de 3 metres d'alçaria mínima, en aquells carrers que tinguin voreres de més de 2.5 metres d'amplària. En aquest cas la volada serà menor o igual a 50 cm., sempre sense superar els paràmetres dels paràgrafs anteriors
Posició dels cossos volats :	Els cossos volats s'han de separar de la mitgera una distància igual al seu vol i mínima de 60 cm.
Posició de les obertures :	Les obertures s'han de separar de la mitgera una distància mínima de 60 cm.
Canals:	Obligació de recollir l'aigua de pluja i canalitzar-la. Queda prohibida la construcció de canals exteriors a la façana que no siguin de coure, zinc o planxa metàl·lica color terrós.
Material de façana:	Pedra del país o arrebossat/estucat. Ha de guardar relació amb l'entorn. Es prohibeixen els materials o les imitacions que no s'adaptin al caràcter del sector. Les mitgeres s'han d'acabar dignament quan sobresurtin de l'edificació veïna. Els materials admesos són els mateixos que a la façana.
Color de façana:	Colors terrosos que no desentonin amb l'entorn. Queda prohibit expressament el color blanc.
Fusteries:	Es recomana fusta o ferro forjat
Persianes:	Es recomanen porticons de fusta
Reixes:	Ferro forjat. Opcionalment s'admet ferro pintat a l'oxirón.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	habitatge.
Usos admesos:	hoteler, allotjament rural, comerç a la menuda, magatzem, garatge, oficines, sanitari assistencial, sociocultural, docent, restauració, industrial en la categoria 1 i industrial categoria 2 amb mesures correctores que la facin equivalent a la categoria 1.

## Article 93

*Zona de creixement en filera, clau 3*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als creixements històrics seguint aquesta tipologia i a les zones que es poden desenvolupar seguint les mateixes pautes.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima:	175 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la:	8 m en edificis plurifamiliars i 5 m en edificis unifamiliars.

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Densitat màxima: 1 habitatge cada 175 m<sup>2</sup> de parcel·la.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	Alineada a vial.
Tipologia:	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres. Es poden agrupar un màxim de 6 unitats mitjançant la presentació de projecte únic. Les agrupacions es separaran 2 metres com a mínim.
Ocupació:	60%
Fondària edificable:	15 m a totes les plantes. Ha de permetre la inscripció d'un cercle de 3 m. dins l'espai lliure d'edificació.
Alçària reguladora màxima:	10.00 m .
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP.
Alçària lliure planta baixa:	Mínima, 2.5 m i màxima, 3.5 m. La planta baixa pot aixecar-se 0.50 m. respecte la cota de rasant de la vorera.
Alçària lliure planta pis:	Mínima 2.5 m
Pendent màxim de coberta:	35%. L'arrencada de la coberta s'ha de produir com a màxim 40 cm per sobre del pla superior del darrer forjat.
Material coberta:	Preferentment teula ceràmica.
Espai de sota coberta habitable:	Sempre que estigui lligat de forma indivisible a l'última planta i no tingui accés independent d'aquesta
Elements/cossos sortints:	Mínim a 4.00 m d'alçària. La volada ha de ser igual o inferior a la menor de les limitacions: Per a carrers de més de 6 m d'amplària: 1/10 de l'amplària del vial, o amplada de la vorera menys 20 cm, o 1.2 m. Per a carrers de menys de 6 m d'amplària: 40 cm.

No es permeten tribunes ni vols tancats.

Posició de les obertures:	Els cossos volats s'han de separar de la mitgera una distància igual al seu vol.
---------------------------	--

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	habitatge.
Usos admesos:	hoteler, allotjament rural, comerç a la menuda, magatzem, garatge, oficines, sanitari assistencial, sociocultural, docent, restauració, industrial en la categoria 1 i industrial categoria 2 amb mesures correctores que la facin equivalent a la categoria 1.



## Article 94

*Zona de volumetria específica, clau 4*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als terrenys situats en la part est de l'antiga N-240, tractant-se de terrenys ven ventilats i assolellats que s'han edificat d'una manera que no permet classificar l'edificació d'altra manera que no sigui per volumetria específica..

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima:	800 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la:	20 m.

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Densitat màxima: 1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup> de sostre.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Edificabilitat neta:	1.6 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> de sòl.
Ocupació de l'edificació	50 % de la parcel·la.
Alçària reguladora màxima:	14 m .
Nombre màxim de plantes:	PB + 3PP.
Alçària lliure planta baixa:	Mínima, 2.5 m i màxima, 4.5 m
Alçària lliure planta pis:	Mínima 2.5 m
Separació a veïns:	4 m.
Separació a vial:	Lliure en alçàries de l'edificació inferiors a 10 m. i 6.00 m. en cas d'alçària de l'edificació superior a 10 m.
Espais lliures:	La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació quedarà afectada com espai lliure privat.

## 4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:	Habitatge, hotel, allotjament rural, comerç a la menuda, magatzem, garatge, oficines, sanitari assistencial, sociocultural, docent, restauració, industrial en la categoria 1 i industrial categoria 2 amb mesures correctores que la facin equivalent a la categoria 1.
---------------	--

## Article 95

*Zona de cases aïllades, clau 5*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí, amb ús d'habitatge unifamiliar.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	12 m
Fondària mínima de parcel·la	15 m

Aquestes dimensions mínimes no son d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la o cada 400m<sup>2</sup> sol.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigit als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	Aïllada.
Tipologia:	Unifamiliar. S'admeten els habitatges aparellats amb projecte únic.
Índex d'edificabilitat net:	0.6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Ocupació màxima:	40%, incloses les edificacions auxiliars.
Ocupació del soterrani:	Igual que la planta baixa.
Alçària reguladora màxima:	Arrencada de coberta a 9 m. per sobre de la cota natural del terreny existent. En cas de cobertes a 2 aigües, l'alçada màxima del carener o la línia de coberta ha de se de 10 m. com a màxim respecte de la cota natural del terreny existent. En cas d'edificis comercials es fixa l'alçària reguladora màxima en 6 m.
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP.
Alçària lliure de la planta baixa:	Mínima 2.5 m.
Alçària lliure de la planta pis:	Mínima 2.5 m.
Pendent màxim de coberta:	30%. L'arrencada de la coberta s'ha de produir com a màxim 40 cm per sobre del pla superior del darrer forjat.
Sota coberta habitable:	Sempre que estigui dins la volumetria definida per l'alçària reguladora màxima.
Edificacions auxiliars:	no s'admeten, en tot cas, aquestes han de quedar, incloses dins el volum de la resta d'edificació.

Separacions:	<p>3 m a veïns, La separació a vials queda marcada en els plànols d'ordenació.</p> <p>La separació a la mitgera veïna es pot suprimir sempre que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es tramiti el projecte d'un edifici format per 2 habitatges aparellats com a màxim, i que aquesta edificació quedi separada els 3 m corresponents respecte la resta de veïns.</li> <li>2. L'edifici s'enganxi a la mitgera d'un edifici existent; caldrà respectar, però, la separació a la resta de veïns. En aquest cas, l'edifici de nova construcció no pot preveure l'execució de 2 habitatges aparellats.</li> </ol>
Elements/cossos sortints:	Separats de les mitgeres i del carrer 3 m.
Tanques:	Poden ser opaques fins a 1.5m d'alçària; a partir d'aquí han de ser reixats o arbustos.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Habitatge.
Usos admesos:	Educatiu, hotel·ler, sanitari assistencial, sociocultural, docent, restauració.

## Article 96

*Zona industrial extensiva, clau 6*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als terrenys on és preveu la instal·lació de manera extensiva de les indústries vinculades al treball de la pedra, bàsicament en els terrenys previstos al pla parcial industrial al costat de la variant de la N-240.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima: 10.000 m <sup>2</sup> .
---

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	Aïllada, podent passar a volumetria específica mitjançant estudi de detall.
Ocupació de la parcel·la:	20%. Separant-se sempre 5m. de parcel·la veïna.
Separacions:	5 m a parcel·la veïna.
Edificabilitat	0,3 m <sup>2</sup> de sostre/ m <sup>2</sup> parcel·la.
Alçària reguladora màxima:	10 m .
Nombre màxim de plantes:	PB + Altell.
Regulació dels espais no ocupats per l'edificació:	S'utilitzaran per circulació interna, aparcament, magatzem i estocatge a l'aire lliure de matèries primeres i productes acabats. No s'hi admet en cap cas l'ús com a abocador.  Per estocatge dels residus, previ al seu trasllat a l'abocador autoritzat, es pot habilitar un espai dins la parcel·la que ocupi una superfície inferior als 400 m <sup>2</sup> . Aquesta espai estarà separat més de 5 m. dels veïns i situat el més protegit possible de les vistes des de la via pública.
Condicions per la ordenació segons volumetria específica:	L'estudi de detall corresponent ha de complir que l'índex d'edificabilitat net és de 0.3m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> de sol, la ocupació serà del 20% en planta baixa i 20 % en planta pis.

## 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Industrial..
Usos admesos:	Residencial vinculat a vigilància i/o manteniment, garatge, oficines, magatzems.

## Article 97

*Zona de tolerància industrial, clau 7*

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als terrenys on és permesa la ubicació de la indústria, bàsicament en els terrenys al voltant de la variant de la N-240.

## 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima:	3.000 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la:	8 m.

Aquestes dimensions mínimes no són d'aplicació a les parcel·les existents abans de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

Tots els habitatges nous o reformats han de complir amb el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges segons el que disposa el Decret 28/1999 DOGC 12.2.99.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Índex d'edificabilitat net IEN	0.8 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Forma d'ordenació:	Alineada a vial, podent passar a volumetria específica mitjançant estudi de detall.
Ocupació de la parcel·la:	60%. Separant-se sempre 5m. de parcel·la veïna.
Separacions:	5 m a parcel·la veïna. La separació a la mitgera veïna es pot suprimir sempre que es tramiti el projecte d'un edifici únic i que aquesta edificació quedi separada els 5 m corresponents respecte la resta de veïns.
Alçària reguladora màxima:	10 m .
Nombre màxim de plantes:	PB + Altell.
Alçària lliure planta baixa:	Mínima, 4.00 m
Alçària lliure planta pis:	Mínima 2.50 m
Cossos sortints:	No es permeten.

## 4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Industrial..
Usos admesos:	Residencial vinculat a vigilància i/o manteniment, hotelier, garatge, oficines, magatzems.

## Article 98

### *Zona d'espai lliure privat, clau JP*

1. Formen el sistema de zones verdes privades els petits jardins i places privats, situat en Sòl Urbà, Apte per Urbanitzar o No Urbanitzable.
2. L'ús fonamental de les zones verdes privades és l'esponjament de la trama urbana mitjançant espais lliures que permetin el seu ús i aprofitaments privats i per tant sols s'hi admeten les instal·lacions que ajudin a aconseguir aquesta finalitat. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs, carpes o altres instal·lacions desmuntables sempre amb caràcter precari i per un període de temps acotat.
3. S'admeten aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada sobre aquests espais.
4. L'espai marcat com a tal al costat de la benzinera de la carretera de Lleida s'utilitzarà per aparcament públic i privat, i és per on es fa l'accés a les parcel·les situades al seu darrera i amb façana cap al carrer de Lleida.

## 5. Secció 3. Àmbits de desenvolupament específic del Sòl Urbà

Article 99

*Unitat d'Actuació número 1, clau UA-1*

**ÀMBIT:**

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació, situada a la carretera de l'Albi.. Aquesta illa te una mida molt gran i un accés amb gran desnivell des de el carrer que va paral·lel a la riera.

**OBJECTIUS:**

En l'actualitat hi han els serveis de clavegueram, aigua i el subministrament d'electricitat, enllumenat públic i pavimentació. El desenvolupament d'aquesta unitat d'actuació es fa a l'efecte de crear un accés raonablement fàcil a les parcel·les situades a l'est de l'illa a través d'un vial particular d'ús públic d'una amplària mínima de 7 m. Així mateix i amb accés d'aquest vial caldrà deixar una superfície total de cessió destinada a zona verda i equipaments del 16% de l'àmbit.

**SUPERFÍCIES I CESSIONS:**

La superfície de la Unitat d'Actuació número 2 és d'uns 9.896, dels quals es cedeixen a l'Ajuntament un 10% per zona verda, el vial d'ordenació interior és de titularitat privada però amb ús públic, la resta d'illa es d'aprofitament privat.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Les condicions de l'edificació són les mateixes que les definides com a Clau 5 en aquestes Normes Subsidiàries.

**CONDICIONS DE GESTIÓ:**

La gestió serà preferentment privada. Si abans de la revisió del planejament o transcorregut un termini de tems raonable des de l'aprovació definitiva de les presents Normes Subsidiàries no s'executa aquesta unitat d'actuació, serà el mateix Ajuntament qui en gestioni la tramitació.

## Article 100

### *Pla Especial número 1, clau PE-1. Granges Bonet Camprubí*

#### ÀMBIT:

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona urbana ocupada per unes naus dedicades a granja, actualment tancades. L'activitat inicial d'aquesta zona és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà.

#### OBJECTIUS:

1. Transformar la parcel·la que ocupa en una zona similar a la de l'illa de la que forma part.
2. Establir els carrers necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.

#### CONDICIONS DE GESTIÓ:

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. Es preveu que la iniciativa de la tramitació d'aquest pla sigui privada, encara que per mutu acord amb la propietat es pugui cedir la iniciativa a l'Ajuntament.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritzaran les obres de consolidació i millora higiènica.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Ordenació com a clau 2 segons les presents Normes Subsidiàries.

Densitat neta màxima de 60 habitatges / Ha.

Índex d'edificabilitat bruta 0.8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sol

#### CESSIONS:

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m<sup>2</sup> per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.



## Article 101

*Pla Especial número 4, clau PE-2. Pedrera Rubio.*

## ÀMBIT:

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona situada entre l'antiga carretera de Tarragona i l'actual variant de la N-240. Aquesta parcel·la està ocupada per una indústria dedicada a tall i tractament de la pedra, englobada a l'annex II del reglament 136/1999. L'activitat d'aquesta zona és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà. Està previst un Pla Parcial Industrial amb l'objectiu d'acollir el trasllat d'aquest tipus d'activitats, a banda de que s'hi puguin instal·lar noves implantacions industrials.

## OBJECTIUS:

1. Transformar la parcel·la que ocupa en una zona similar a la de l'illa de la que forma part.
2. Establir els vials necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.

## CONDICIONS DE GESTIÓ:

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. La iniciativa de la tramitació d'aquest pla serà privada.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritzaran les obres de consolidació i millora de les condicions higièniques de l'activitat.

## CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

La ordenació serà Clau 2 segons les presents Normes subsidiàries.

Densitat neta màxima de 60 habitatges / Ha.

Índex d'edificabilitat bruta 0.8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sol

La part de barranc no destinada a horts situada als darreres de les edificacions existents acumularà els espais lliures.

## CESSIONS:

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m<sup>2</sup> per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.

## Article 102

*Pla Especial número 3, clau PE-3. Cooperativa.*

## ÀMBIT:

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona situada al mig d'una trama urbana amb carrers estrets que dificulten molt el trànsit de vehicles mitjans i de gran tonatge, així com el funcionament general de la cooperativa agrícola. L'activitat d'aquesta zona és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà i caldria traslladar-la a un altra ubicació. Un bon lloc pel desenvolupament d'aquesta activitat fora en l'àmbit del Pla Parcial Industrial projectat en aquestes Normes Subsidiàries.

## OBJECTIUS:

1. Transformar la parcel·la que ocupa en una zona similar a la de l'illa de la que forma part .
2. Establir els vials necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.

## CONDICIONS DE GESTIÓ:

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. La iniciativa de la tramitació d'aquest pla serà privada.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritzaran les obres de consolidació i millora higiènica.

El desenvolupament del Pla Especial precisarà autorització administrativa de l'Organisme Hidràulic per estar en zona de policia de lleres. Es tramitaran en expedient a part i comptaran amb el corresponent estudi d'inundabilitat.

## CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

La ordenació serà Clau 2 segons les presents Normes subsidiàries.

Densitat neta màxima de 60 habitatges / Ha.

Índex d'edificabilitat bruta 0.8 m2 sostre / m2 sol

## CESSIONS:

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m2 per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.

## Article 103

*Pla Especial número 4, clau PE-4. Pedrera Magami.*

## ÀMBIT:

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona situada al darrera de la cooperativa entre el camí de l'Estació i la riera. Aquesta parcel·la urbana està ocupada per una indústria dedicada a tall i tractament de la pedra, englobada a l'annex II del reglament 136/1999. L'activitat d'aquesta zona és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà. La situació en una franja de terreny petita i estreta, encorseta a la mateixa activitat i n'impedeix un possible creixement. Està previst un Pla Parcial Industrial amb l'objectiu d'acollir el trasllat d'aquest tipus d'activitats, a banda de que s'hi puguin instal·lar noves implantacions industrials.

## OBJECTIUS:

1. Transformar la parcel·la que ocupa en una zona similar a la de l'illa de la que forma part.
2. Establir els vials necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.

## CONDICIONS DE GESTIÓ:

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. La iniciativa de la tramitació d'aquest pla serà privada.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritzen les obres de consolidació i millora higiènica.

El desenvolupament del Pla Especial precisarà autorització administrativa de l'Organisme Hidràulic per estar en zona de policia de lleres. Es tramitaran en expedient a part i comptaran amb el corresponent estudi d'inundabilitat.

## CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

La ordenació serà Clau 2 segons les presents Normes subsidiàries.

Densitat neta màxima de 60 habitatges / Ha.

Índex d'edificabilitat bruta 0.8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sol

## CESSIONS:

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m<sup>2</sup> per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.

## Article 104

*Pla Especial número 5, clau PE-5. SAFRA-Antiga Fàbrica del Sulfuro.*

**ÀMBIT:**

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona situada a la vora de la via del tren i amb façana a la carretera de l'Albi. En el solar hi ha un edifici industrial que temps enrera acollia l'activitat de fabricació de sulfuro. Avui l'edifici industrial està desocupat. L'edifici en qüestió forma part del Precatàleg d'edificis d'interès historico artístic del municipi de Vinaixa. L'activitat que es desenvolupava en aquesta zona és molt difícil que es torni a reprendre, però a més a més, una activitat industrial en aquests solars és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà.

**OBJECTIUS:**

1. Transformar la parcel·la i l'activitat que pugui acollir, en uns usos compatibles amb l'ús residencial de la resta de parcel·les que l'envolten.
2. Establir els vials necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.

**CONDICIONS DE GESTIÓ:**

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. La iniciativa de la tramitació d'aquest pla serà privada.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritzaran les obres de consolidació i millora higiènica.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

La ordenació i us de les parcel·les resultants serà de volumetria específica Clau 4 segons les presents Normes Subsidiàries per tal de permetre la conservació de l'edifici existent.

**CESSIONS:**

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m<sup>2</sup> per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.

## Article 105

*Pla Especial número 6, clau PE-6. Pedrera Moragues.*

## ÀMBIT:

És la zona marcada com a tal al plànol general d'ordenació. Es tracta d'una zona situada a sobre de la riera, entre el carrer la Font i l'antiga carretera N-240. Aquesta parcel·la urbana està ocupada per una indústria dedicada a tall i tractament de la pedra, englobada a l'annex II del reglament 136/1999. També hi ha un habitatge de la mateixa propietat que la pedrera. L'activitat d'aquesta zona com a indústria de transformació de la pedra és inadequada per la seva situació dins el nucli urbà. Està previst un Pla Parcial Industrial amb l'objectiu d'acollir el trasllat d'aquest tipus d'activitats, a banda de que s'hi puguin instal·lar noves implantacions industrials.

## OBJECTIUS:

1. Transformar la parcel·la que ocupa en una zona similar a la de l'illa de la que forma part.
2. Establir els vials necessaris per la ordenació del sector que podrà aprofitar o no les edificacions existents.
3. Es grafia en els plànols d'ordenació l'avanç del Pla Especial presentat pel promotor davant l'Ajuntament amb data 4 gener de 2000.

## CONDICIONS DE GESTIÓ:

El mateix pla ha de preveure el seu sistema de reparcel·lació i/o expropiació i finançament per tal de poder dur a terme l'operació. La iniciativa de la tramitació d'aquest pla serà privada.

Mentre el pla no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats a les actuals condicions. Només s'autoritza les obres de consolidació i millora higiènica.

El desenvolupament del Pla Especial precisarà autorització administrativa de l'Organisme Hidràulic per estar en zona de policia de lleres. Es tramitaran en expedient a part i comptaran amb el corresponent estudi d'inundabilitat.

## CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

La ordenació podrà combinar la Clau 2 i la Clau 5 segons les presents Normes subsidiàries per tal d'encaixar correctament dins l'illa de la que forma part.

Densitat neta màxima de 60 habitatges / Ha.

Índex d'edificabilitat bruta 0.8 m2 sostre / m2 sol

## CESSIONS:

Espais per jardins públics: 10% del sector.

Equipaments: 4% del sector + 10 m2 per habitatge.

Vials: Els necessaris per la ordenació del sector.

## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR (SAU)

### Secció 1. Disposicions generals

#### Article 106

##### *Definició i tipus*

1. El sòls aptes per a ser urbanitzats són els que les Normes Subsidiàries declaren que poden ser transformats d'una situació rústica a unes condicions urbanes. 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 Apte per Urbanitzar, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. Les Normes estableixen i delimiten els diferents sectors en què es divideix el Sòl Apte per Urbanitzar a l'objecte del seu desenvolupament parcial.
4. Les Normes determinen les prioritats en el desenvolupament dels diferents sectors, tal com estableix l'article 105.3 del Decret Legislatiu 1/1990.
5. En aquests terrenys només poden autoritzar-se les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei d'obres públiques, sempre que tinguin caràcter provisional i s'enderroquin immediatament després d'acabar l'execució de l'obra pública per la qual ha calgut construir-les. No s'hi permet cap altra construcció que no sigui pública o privada.

#### Article 107

##### *Sistemes generals i locals en Sòl Apte per Urbanitzar*

1. Aquestes Normes assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que, formant part de l'estructura general i orgànica del territori, estan inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, 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 de Catalunya.
2. Si es predetermina la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària, aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i pot ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

## **Secció 2. Desenvolupament del Sòl Apte per Urbanitzar**

### Article 108

#### *Deures del propietaris del Sòl Apte per Urbanitzar*

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

### Article 109

#### *Gestió del Sòl Apte per Urbanitzar*

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors de Sòl Apte per Urbanitzar s'han de desenvolupar mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i s'ha d'aplicar en cada un d'aquests el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent és el de compensació.
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
5. En el Sòl Apte per Urbanitzar no poden realitzar-s'hi obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'Urbanització.
6. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

## **Secció 3. Zones i sectors en el Sòl Apte per Urbanitzar**

### Article 110

#### *Classes de zones*

Per als sectors de Sòl Apte per Urbanitzar, aquestes Normes Subsidiàries estableixen la zonificació següent, identificada amb sectors:

- Desenvolupament residencial d'intensitat 1, clau PPR-1
- Desenvolupament residencial d'intensitat 1, amb tolerància de magatzems clau PPR-2
- Desenvolupament residencial d'intensitat 2, clau PPR-3
- Desenvolupament residencial d'intensitat 2, clau PPR-4
- Desenvolupament industrial d'intensitat 1, clau PPI-1

## Article 111

### *Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1, sector clau PPR-1*

Es tracta d'un Pla Parcial per a ús residencial i el formen terrenys delimitats com a PPR1 en el plànol corresponent. Els objectius que s'han d'aconseguir amb aquest Pla Parcial són:

1. Formar els vials que connectin el nucli antic fins al pas per sota el pont de la N-240.
2. Completar el casc urbà fins arribar a la zona d'afectació de la variat de la N-240.

L'índex d'edificació bruta es fixa en 0.6 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl.

La densitat queda limitada a 45 habitatges per hectàrea.

La tipologia i alineació de l'edificació l'ha de definir el mateix Pla Parcial, el qual ha de preveure que, com a mínim la zona d'aprofitament privat més propera al nucli urbà sigui amb tipologia entre mitgeres i amb edificabilitat igual a la clau 2 segons les presents Normes subsidiàries.

Els vials cal que tinguin una amplària mínima de 10 metres i han de connectar amb la resta de vials del municipi, procurant que no quedi cap atzucac. Cal preveure els espais necessaris als vials per situar-hi els contenidors de recollida de residus.

Mentre el pla parcial no estigui tramitat i aprovat, els usos existents en el sector queden limitats als existents abans de l'aprovació definitiva de les presents Normes Subsidiàries, podent-se continuar les activitats en les actuals condicions. Només s'autoritzaran les obres de consolidació i millora higiènica.

Cessions obligatòries a l'Ajuntament:

1. Espais ocupats pels vials. S'hi ha de preveure un mínim de 2 places d'aparcament per habitatge.
2. 10% de la superfície total ordenada destinada a zona verda i equipament esportiu.
3. 4% de la superfície total ordenada destinada a equipament cultural o docent.
4. 10 m<sup>2</sup> per habitatge destinat a equipaments.
5. 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les parcel·les de terreny destinades a cessions de zona verda i equipament cultural cal que siguin adjacents, per tal que l'Ajuntament pugui, per raons d'interès públic, afectar aquestes parcel·les per a destinar-les a una sola de les finalitats per a les quals han estat cedides.

Per concedir llicència d'edificació és condició prèvia haver tramitat i obtingut l'aprovació del Pla Parcial, haver efectuat la reparel·lació i les cessions corresponents, haver presentat el Projecte d'Urbanització i haver efectuat, com a mínim, les obres d'abastament d'aigua, subministrament de baixa tensió, clavegueram i encintat de voreres.



## Article 112

### *Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1, amb tolerància per la construcció de magatzems, sector clau PPR-2*

Es tracta d'un Pla Parcial per a ús residencial i el formen terrenys delimitats com a PPR2 en el plànol corresponent. Els objectius que s'han d'aconseguir amb aquest Pla Parcial són:

1. Formar els vials que connectin el nucli antic fins el límit d'afectació de la variant i el PPR-1.
2. Completar el casc urbà fins arribar a la zona d'afectació de la variant de la N-240, del sistema ferroviari i el PPR-1.
3. Definir uns usos compatibles amb les restriccions que imposa la línia d'afectació del Cementiri municipal.

L'índex d'edificació bruta es fixa en 0.6 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl.

La densitat queda limitada a 45 habitatges per hectàrea.

La tipologia i alineació de l'edificació l'ha de definir el mateix Pla Parcial, el qual ha de preveure que, en la zona a l'entorn del cementiri i en el front amb la via del tren no es podrà acceptar l'ús d'habitatge. A la resta del pla la zona d'aprofitament privat serà preferentment amb tipologia entre mitgeres i amb edificabilitat igual a la clau 2 segons les presents Normes subsidiàries.

Els vials cal que tinguin una amplària mínima de 10 metres i han de connectar amb la resta de vials del municipi, procurant que no quedi cap atzucac. Cal preveure els espais necessaris als vials per situar-hi els contenidors de recollida de residus.

Cessions obligatòries a l'Ajuntament:

1. Espais ocupats pels vials. S'hi ha de preveure un mínim de 2 places d'aparcament per habitatge.
2. 10% de la superfície total ordenada destinada a zona verda i equipament esportiu.
3. 4% de la superfície total ordenada destinada a equipament cultural o docent.
4. 10 m<sup>2</sup> per habitatge destinat a equipaments.
5. 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les parcel·les de terreny destinades a cessions de zona verda i equipament cultural cal que siguin adjacents i enganxades si es possible a l'actual Cementiri, per tal que l'Ajuntament pugui, per raons d'interès públic, afectar aquestes parcel·les per a destinar-les a una sola de les finalitats per a les quals han estat cedides.

Per concedir llicència d'edificació és condició prèvia haver tramitat i obtingut l'aprovació del Pla Parcial, haver efectuat la reparel·lació i les cessions corresponents, haver presentat el Projecte d'Urbanització i haver efectuat, com a mínim, les obres d'abastament d'aigua, subministrament de baixa tensió, clavegueram i encintat de voreres.

## Article 113

### *Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2, sector clau PPR-3*

Es tracta d'un Pla Parcial per a ús residencial i el formen terrenys delimitats com a PPR3 en el plànol corresponent.

L'índex d'edificació bruta es fixa en 0.5 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl.  
La densitat queda limitada a 25 habitatges per hectàrea.

La tipologia de l'edificació serà Clau 5 segons les presents Normes subsidiàries. Les alineacions i vials els ha de definir el mateix Pla Parcial, el qual ha de preveure que, com a mínim siguin els indicats en el plànol d'ordenació de les presents Normes Subsidiàries

Els vials cal que tinguin una amplària mínima de 10 metres i han de connectar amb la resta de vials del municipi, procurant que no quedi cap atzucac. Cal preveure els espais necessaris als vials per situar-hi els contenidors de recollida de residus.

Cessions obligatòries a l'Ajuntament:

1. Espais ocupats pels vials. S'hi ha de preveure un mínim de 2 places d'aparcament per habitatge.
2. 10% de la superfície total ordenada destinada a zona verda i equipament esportiu.
3. 4% de la superfície total ordenada destinada a equipament cultural o docent.
4. 10 m<sup>2</sup> per habitatge destinat a equipaments.
5. 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les parcel·les de terreny destinades a cessions de zona verda i equipament cultural cal que siguin adjacents, per tal que l'Ajuntament pugui, per raons d'interès públic, afectar aquestes parcel·les per a destinar-les a una sola de les finalitats per a les quals han estat cedides.

Per concedir llicència d'edificació és condició prèvia haver tramitat i obtingut l'aprovació del Pla Parcial, haver efectuat la reparel·lació i les cessions corresponents, haver presentat el Projecte d'Urbanització i haver efectuat, com a mínim, les obres d'abastament d'aigua, subministrament de baixa tensió, clavegueram i encintat de voreres.

## Article 114

### *Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2, sector clau PPR-4*

Es tracta d'un Pla Parcial per a ús residencial i el formen terrenys delimitats com a PPR4 en el plànol corresponent.

L'índex d'edificació bruta es fixa en 0.5 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl.  
La densitat queda limitada a 25 habitatges per hectàrea.

La tipologia de l'edificació serà Clau 5 segons les presents Normes subsidiàries. Les alineacions i vials els ha de definir el mateix Pla Parcial, el qual ha de preveure que, com a mínim siguin els indicats en el plànol d'ordenació de les presents Normes Subsidiàries

Els vials cal que tinguin una amplària mínima de 10 metres i han de connectar amb la resta de vials del municipi, procurant que no quedi cap atzucac. Cal preveure els espais necessaris als vials per situar-hi els contenidors de recollida de residus.

Cessions obligatòries a l'Ajuntament:

1. Espais ocupats pels vials. S'hi ha de preveure un mínim de 2 places d'aparcament per habitatge.
2. 10% de la superfície total ordenada destinada a zona verda i equipament esportiu.
3. 4% de la superfície total ordenada destinada a equipament cultural o docent.
4. 10 m<sup>2</sup> per habitatge destinat a equipaments.
5. 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les parcel·les de terreny destinades a cessions de zona verda i equipament cultural cal que siguin adjacents, per tal que l'Ajuntament pugui, per raons d'interès públic, afectar aquestes parcel·les per a destinar-les a una sola de les finalitats per a les quals han estat cedides.

Per concedir llicència d'edificació és condició prèvia haver tramitat i obtingut l'aprovació del Pla Parcial, haver efectuat la reparel·lació i les cessions corresponents, haver presentat el Projecte d'Urbanització i haver efectuat, com a mínim, les obres d'abastament d'aigua, subministrament de baixa tensió, clavegueram i encintat de voreres.

## Article 115

### *Zona de desenvolupament industrial, sector clau PPI-1*

Es tracta d'un Pla Parcial per a ús industrial d'uns 150000 m<sup>2</sup> i el formen terrenys delimitats com a PPI-1 en el plànol corresponent. Els objectius que s'han d'aconseguir amb aquest Pla Parcial són bàsicament la creació d'oferta de sòl industrial amb 2 finalitats concretes:

1. Oferir alternatives de sòl industrial a les activitats industrial que avui es troben situades al bell mig del nucli urbà, la major part són indústries de la pedra afectades per sengles Plans Especials, també es preveu la possibilitat del trasllat de la cooperativa agrícola.
2. Oferir sòl industrial per la possible implantació de noves indústries en uns solars molt ben situats al llarg de la N-240 i amb una bona proximitat respecte l'accés a l'autopista. Aquestes noves indústries han de ser l'alternativa o complementàries de l'agricultura i les indústries de la pedra.

L'índex d'edificació bruta es fixa en 0.6 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl.

La tipologia i alineació de l'edificació l'ha de definir el mateix Pla Parcial i serà una combinació de les claus 6 i 7 definides en l'articulat de les presents Normes subsidiàries. L'ús del sector ha de ser exclusivament industrial prohibint-se expressament l'aparició d'usos residencials en qualsevol cas.

Els vials cal que tinguin una amplària mínima de 12 metres i han d'ordenar el sector fins a connectar amb la rotonda de la variant. Cal preveure els espais necessaris als vials per situar-hi els contenidors de recollida de residus.

Cessions obligatòries a l'Ajuntament:

1. Espais ocupats pels vials. Les places resultants hauran de preveure les places d'aparcament al seu interior de tots els vehicles relacionats amb la seva activitat.
2. 10% de la superfície total ordenada destinada a zona verda i equipament esportiu.
3. 4% de la superfície total ordenada destinada a equipament cultural o docent.
4. 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les parcel·les de terreny destinades a cessions de zona verda i equipament cultural cal que siguin adjacents, per tal que l'Ajuntament pugui, per raons d'interès públic, afectar aquestes parcel·les per a destinar-les a una sola de les finalitats per a les quals han estat cedides.

Per concedir llicència d'edificació és condició prèvia haver tramitat i obtingut l'aprovació del Pla Parcial, haver efectuat la reparel·lació i les cessions corresponents, haver presentat el Projecte d'Urbanització i haver efectuat, com a mínim, les obres d'abastament d'aigua, subministrament de baixa tensió, clavegueram i encintat de voreres.

## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

### Secció 1. Disposicions generals

#### Article 116

##### *Definició i tipus*

El Sòl No Urbanitzable comprèn els 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 ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

#### Article 117

##### *Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable*

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, poden ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no poden 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 118

##### *Finques mínimes*

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les condicions següents:
  - a. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.
  - b. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en Sòl No Urbanitzable.
  - c. Quan no tinguin accés directe a carreteres, a pistes forestals o a altres vies de domini públic.
2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal. Malgrat això, es considera infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

#### Article 119

##### *Tanques*

1. No s'admet la construcció de tanques que delimitin les finques, tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques s'han de fer de materials calats, de filferro o similar, amb una alçària màxima de 2,00 metres. La tanca pot tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,30 metres d'alçària.
2. Els paredats i murs de contenció de terres no han de sobresortir del nivell del terreny que contenen.
3. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtexs dels polígons que delimiten les finques.

#### Article 120

### *Conreus*

Els conreus estan regulats per la normativa agrària i queden subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

### Article 121

#### *Nucli de població*

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre habitatges en un cercle amb radi de 200 m centrat en qualsevol dels preexistents.

### Article 122

#### *Usos permesos i usos prohibits*

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi. Per això cal estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, l'eliminació dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular s'ha de comprometre a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

2. Els usos permesos es regulen específicament per a cada tipus de Sòl No Urbanitzable.

3. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

a. Us d'habitatge plurifamiliar.

b. Us comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres.

c. Us d'oficines.

d. Us industrial, amb l'excepció de granges i estabuladors.

e. Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal de la finca.

g. Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

## Secció 2. Construccions en Sòl No Urbanitzable

### Article 123

#### *Disposicions generals*

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on se situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el Sòl No Urbanitzable no es poden realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i amb la destinació de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Malgrat això, poden autoritzar-se, seguint el procediment previst per l'article 68 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i que compleixin les condicions específiques determinades pel tipus de sòl en què s'emplacen.
3. També pot autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes.

### Article 124

#### *Magatzems agrícoles*

La construcció de magatzems en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinen per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan la construcció estigui vinculada a una explotació agrícola o ramadera.
- b. Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha de terreny de conreu que formin una única finca.
- c. També es poden aportar finques independents situades dins del terme municipal; aleshores, l'edificació s'ha de situar en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d. No es permet la seva ubicació a menys de 100 metres des de l'eix de carreteres.
- e. El màxim volum edificable és de 400 m<sup>3</sup>/ha. Les construccions són de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 9,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta cap dimensió no ha de ser superior a 30 m.
- f. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, s'ha de projectar i plantar al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- g. Aquestes construccions s'han de separar un mínim de 6 m dels límits de la parcel·la i han de tenir un percent de coberta del 30% com a màxim.

## Article 125

*Construccions ramaderes*

Les construccions ramaderes en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

a. Les construccions s'han de situar 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. També es poden aportar finques independents situades dins del terme municipal; aleshores, l'edificació s'ha de situar en la finca més ben orientada de menys valor agrícola o en la de major dimensió.

d. No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Apte per Urbanitzar, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres ni a menys de 500 m d'habitatges existents en Sòl No Urbanitzable degudament legalitzats o consolidats històricament pertanyents a altres propietaris.

e. Les distàncies entre explotacions ramaderes de la mateixa espècie, que siguin de nova execució, han de garantir els mínims següents:

- Explotacions porcines: 1000 m
- Explotacions vacunes: entre 100 m i 200 m
- Explotacions cunícules: 500 m
- Explotacions d'aviram: 500 m
- Explotacions ovines: 500 m
- Altres explotacions: 500 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.

Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària (ADS), cal considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.

Les distàncies mínimes entre explotacions ramaderes i escorxadors o indústries càrniques de la mateixa espècie ha de ser de 1000 m (Decret 35/1988 de 29 de gener).

f. El sostre màxim és de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Les construccions han de ser de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no ha de ser superior a 100 metres.

g. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, s'han de projectar i plantar al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

h. Aquestes construccions s'han de separar un mínim de 6 m dels límits de la parcel·la i tindran un percent de coberta del 30% com a màxim.



## Article 126

### *Habitatges*

Els habitatges en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinen per a cada tipus de sòl, han de complir les condicions següents:

- a. Acreditar una propietat mínima de 4 ha. de terres de conreu o 10 ha. de sòl forestal, per a cada habitatge.
- b. Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera, pot aportar terrenys situats en finques separades físicament que estiguin emplaçades dins del terme municipal. A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computa proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu o forestal.
- c. Aportar la inscripció de la finca o finques aportades al Registre de la Propietat, com a indivisible.
- d. Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
- e. El sostre màxim ha de ser de 250 m<sup>2</sup> destinats a l'habitatge, més 50 m<sup>2</sup> per a construccions complementàries inclosos els porxos.
- f. Les edificacions s'han de separar més de 6,00 m dels límits de propietat.
- g. L'alçària reguladora màxima és de 6,50 m, corresponent a planta baixa i una planta pis.
- h. Cal preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
- i. La composició arquitectònica correspon al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials ha de ser de bona qualitat i adequats a l'entorn.
- j. Les pendents de coberta no ha d'excedir del 30%.
- k. No es pot construir ni legalitzar cap habitatge nou situat a una distància menor de 500 m d'una explotació ramadera existent degudament legalitzada. Queden exclosos de la present limitació els habitatges dels propietaris o arrendataris de la mateixa explotació ramadera.

## Article 127

### *Construccions d'utilitat pública i d'interès social*

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu.
2. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, ha de ser ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i d'acord amb l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.
3. El promotor ha de justificar la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en Sòl No Urbanitzable, en relació amb l'existència de Sòl Urbà qualificat, on sigui admès l'ús sol·licitat, en la seva proximitat geogràfica.
4. Les construccions que es projectin han de tenir uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
5. En qualsevol cas les construccions han de ser adequades a la seva condició d'aïllades i, per tant, cal explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. La separació a tots els límits de parcel·la ha de ser com a mínim de 6 m.
6. La pendent de coberta no ha de superar el 30%.

7. L'alçada reguladora màxima es fixa PB+2PP, i és en tot cas l'arrencada de la coberta a 9m d'alçària com a màxim.

#### Article 128

##### *Construccions i instal·lacions d'obres públiques*

1. Es poden 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 han 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 han de tenir uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

## **CAPÍTOL VI. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE**

#### Article 129

##### *Definició dels diferents tipus de sòl*

Dins del Sòl No Urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents categories:

- agrícola, clau SA
- forestal, clau SF
- protecció paisatgística, horts del riu, clau SP
- reserva de sòl, clau RS

## Article 130

### *Sòl No Urbanitzable agrícola, clau SA*

#### 1. Definició

Són els sòls que per les seves condicions tenen valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació.

Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/1990.

#### 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 mínimes de conreu. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada.

#### 3. Condicions d'ús

L'ús global és l'agrícola.

S'admet com a compatible l'ús ramader.

S'admeten condicionats els usos d'habitatge, sanitari, sociocultural, docent, esportiu, d'allotjament rural i de càmping.

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

5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, el promotor i propietari dels terrenys ha d'acreditar que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.

4. Per a les edificacions destinades a la resta d'usos condicionats, caldrà que en aplicació del que estableix l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social. Per a desenvolupar aquests usos s'ha de redactar un estudi que prevegui:

- a. L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b. La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

## Article 131

### *Sòl No Urbanitzable forestal*, **clau SFO**

#### 1. Definició

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes Normes classifiquen com a Sòl No Urbanitzable forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes; els terrenys 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.

#### 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 d'ús

L'ús global és el forestal.

S'admet condicionat l'ús de habitatge vinculat a una finca unitària, de les dimensions mínimes establertes amb caràcter general, que cal inscriure com a indivisible en el registre de la propietat.

4. Només s'admeten noves edificacions vinculades a la utilització forestal del terrenys, d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes.

5. Per a les edificacions que, en aplicació del que estableix l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'ha de redactar un estudi que prevegui:

- a. L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b. La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. En el Sòl No Urbanitzable forestal, l'aprofitament dels productes forestals s'ha de fer 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 s'ha de portar a terme amb espècies pròpies d'aquest indret. Es prohibeix la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

## Article 132

*Sòl No Urbanitzable amb protecció paisatgística, horts dels riu. clau SP*

Són els sòls que per les seves condicions tenen un valor agrícola en la condició d'horts i al mateix temps conformen un paisatge amb un caràcter únic en la zona al voltant del riu al seu pas pel nucli urbà. Les mides i marges de pedra de separació entre ells són elements que donen caràcter a aquesta zona, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació.

Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/1990.

## 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 mínimes de conreu.

## 3. Condicions d'ús

L'ús és l'agrícola en la modalitat d'horts familiars.

No s'admet l'ús ramader de cap tipus. Es prohibeixen expressament els usos d'habitatge, sanitari, sociocultural, docent, esportiu, d'allotjament rural i de càmping.

4. No s'admet cap tipus de construcció, ni tan sols de magatzems d'eines, ni coberts agrícoles ni ramaders.

5. Són elements especialment protegits els marges i parets de pedra de separació entre els horts. Es obligació del titular el seu manteniment en bon estat. Els marges i parets nous o els que es restaurin han de ser fets obligatòriament amb pedra del país col·locada a l'estil tradicional del lloc, formant marges de pedra seca..

6. Si per condicions tècniques es necessari la construcció de murs de contenció de formigó o altre material, caldrà sol·licitar el corresponent permís d'obres a l'Ajuntament, acompanyant la sol·licitud del corresponent projecte signat per tècnic competent. Aquests murs es folraran amb pedra formant un marge com els descrits en el punt 5 anterior. Per la concessió de llicència l'Ajuntament establirà una fiança, la qual no es retornarà fins que es comprovi que la construcció del marge estigui totalment acabada i en les condicions establertes per aquesta normativa

7. Les separacions entre els horts no es podran fer amb parets d'alçada superior a les existents en el moment de l'aprovació de la present normativa. Els murs de nova construcció, no tindran una alçada superior a 1 metre respecte la cota del terreny natural situat a cota superior. Si el terreny és en pendent la coronació del mur haurà de seguir la pendent natural del terreny.

## Article 133

### *Reserva de Sòl, clau RS*

#### 1. Definició

Comprèn el Sòl No Urbanitzable que per les seves característiques naturals el fan interessant per un futur creixement del nucli urbà. Aquesta reserva es fa per evitar que apareguin construccions agrícoles o d'altra índole als terrenys cap on pot créixer en un futur el nucli urbà, les quals dificultaran que aquest creixement es fes de manera fàcil i ordenada. Aquesta zona es considerarà no urbanitzable a tots els efectes, en tan no hi hagi una revisió del planejament que la transformi en apta per a urbanitzar a través d'un Pla Parcial.

#### 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 de conreu que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

#### 3. Condicions d'ús

L'ús admès és el forestal i l'agrícola. En aquesta zona queda expressament prohibida qualsevol parcel·lació i qualsevol construcció o edificació, ja sigui provisional o permanent. Queden també expressament prohibides les edificacions o construccions relacionades directament amb l'ús de les finques, que ara és agrícola.

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys, no s'admeten les edificacions d'utilitat pública i interès social fins que s'hagi desenvolupat el sector a través d'una revisió del planejament i no s'hagin redactat el corresponent Pla Parcial.

A les edificacions existents destinades a habitatge, s'hi admet el manteniment i l'ampliació de l'habitatge familiar. Aquestes obres s'han de justificar en funció del programa familiar dels residents i s'han de realitzar amb respecte a l'entorn.

## TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### Article 134

#### *Definició*

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial, que inclou el catàleg de construccions d'interès, que cal concretar d'acord amb el que preveuen l'article 38 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i l'article 86 del Reglament de planejament urbanístic.

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

### Article 135

#### *Precatàleg*

El Precatàleg 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 d'aquests:

- Nivell 1. Béns d'interès cultural (BIC)

Els béns d'interès cultural tenen el nivell de protecció integral que els assigna la legislació del patrimoni històric.

- Nivell 2. Edificis i elements d'interès

Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquesta Normativa determina per al Precatàleg.

- Nivell 3. Àmbits arqueològics:

a. Jaciments arqueològics: queden protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi han de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que pot 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'han 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.

## Article 136

*Elements del Precatàleg*

Queden inclosos en el Precatàleg de patrimoni a protegir els elements que s'esmenten a continuació.

Elements	Nivell	Situació
1. Església de Sant Joan Baptista	1	Plaça de l'Església
2. Castell de Vinaixa	1	Darrera Església
3. La Casa de Poblet	1	C/ Calvari 5
4. Antic local de la CNT "La Dalla"	2	Ctra. de Tarragona s/n
5. SAFRA	2	Ctra. de l'Albi s/n
6. Creu	1	Plaça de l'Església
7. Porxo del carrer de Sant Joan i inscripcions a la façana	2	Plaça de la Font
8. Portal	2	C/ del Forn
9. La Torre	2	C/ del Forn 3
10. Llinda	2	C/ del Forn 10
11. Casal	2	Ctra. de Lleida 31
12. Cal Moncarre	2	C/ Major - Plaça Església
13. Cal Cabòries	2	C/ Major 48
14. Cal Manel	2	C/ Major 23
15. Antic Hospital	2	C/ Major 39
16. Creu	1	Ctra. Nova
17. Cal Blanco	2	Ctra. Tarragona 3
18. Celler Moragues	2	
19. Cooperativa del Camp	2	C/ de l'Estació
20. Antic molí del Farré Vell	2	Ctra. del Omellons
21. Ermita de Sant Bonifaci	2	Ctra. dels Omellons
22. Fornet de sant Bonifaci	2	Ctra. dels Omellons
23. Creu del camí de Sant Bonifaci I	1	Pas de la Creu
24. Creu del camí de Sant Bonifaci II	1	Pas de la Creu
25. Casa del carrer Major 24	2	C/ Major 24
26. Casa del carrer de Lleida 44	2	C/ de Lleida 44
27. Portal	2	C/ de Sant Joan 1
28. Casa abat Copons	2	C/ del Forn 3
29. Boca del túnel de Tarrés	2	Via del tren -Partida dels Corregons
30. Jaciment Els Barrils I	3.a	Coord. Greenwich 0 57'45'' - 41 27'27''
31. Jaciment Els Barrils II	3.a	Coord. Greenwich 0 57'18'' - 41 27'20''
32. Jaciment Els Barrils III	3.a	Coord. Greenwich 0 57'14'' - 41 27'19''
33. Jaciment Els Barrils IV	3.a	Coord. Greenwich 0 57'07'' - 41 27'16''
34. Jaciment La Comanta Roja	3.a	Coord. Greenwich 0 57'58'' - 41 27'37''
35. Jaciment Les Comes de Vinaixa V	3.a	Coord. Greenwich 0 57'21'' - 41 25'57''
36. Jaciment Les Comes II	3.a	Coord. Greenwich 0 58'40'' - 41 26'32''



37.	Jaciment El mas Blanc 2	3.a	Coord. Greenwich 0 59'09'' - 41 28'12''
38.	Jaciment El molí del Marcó	3.a	Coord. Greenwich 0 58'37'' - 41 27'46''
39.	Jaciment Molins	3.a	Coord. Greenwich 0 58'33'' - 41 25'35''
40.	Jaciment Portelles	3.a	Coord. Greenwich 0 58'23'' - 41 28'41''
41.	Jaciment El Puig	3.a	Coord. Greenwich 0 58'25'' - 41 27'19''
42.	Jaciment Les Sabines	3.a	Coord. Greenwich 0 59'47'' - 41 27'15''
43.	Jaciment Sant Bonifaci I	3.a	Coord. Greenwich 0 57'30'' - 41 28'28''
44.	Jaciment Sant Bonifaci II	3.a	Coord. Greenwich 0 58'02'' - 41 28'43''
45.	Jaciment Sant Bonifaci III	3.a	Coord. Greenwich 0 57'15'' - 41 28'06''
46.	Jaciment Sant Bonifaci IV	3.a	Coord. Greenwich 0 57'43'' - 41 28'40''
47.	Jaciment Sant Bonifaci VI	3.a	Coord. Greenwich 0 58'13'' - 41 28'18''
48.	Jaciment Serra d'Aguiló	3.a	Coord. Greenwich 1 00'03'' - 41 27'14''
49.	Jaciment Sots	3.a	Coord. Greenwich 0 57'53'' - 41 28'05''
50.	Jaciment Vinaixa	3.a	Coord. Greenwich 0 58'34'' - 41 25'38''

Dels anteriors elements gaudeixen de la protecció de bé cultural d'interès nacional els següents:

- . Església de Sant Joan Baptista.
- . Castell de Vinaixa.
- . Casa de Poblet.
- . Creus de terme

#### Article 137

##### *Contingut del Pla Especial*

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

## Article 138

### *Condicions del Pla Especial*

#### 1. Condicions d'edificabilitat

- a. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, poden 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 tenen la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si 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 ha de preveure 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 ha de preveure que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessiten un informe previ de l'equip tècnic municipal i 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 constitueixen un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del Pla Especial.

## Article 139

### *Condicions de les obres de consolidació i conservació*

1. Mentre no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es poden autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos han de ser concordants amb les característiques i amb la posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.
2. Així mateix, mentre sigui vigent el Pla Especial, els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual ha de ser sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte ha de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que s'han de descriure en una memòria i s'han de grafiar en plànols de planta, secció i alçats.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Primera

#### *Usos disconformes*

1. Es consideren usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admeten 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 construïts amb llicència atorgada 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, queden en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades en el paràgraf següent.

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

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

### Tercera

#### *Parcel·les fora d'ordenació*

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen, es consideren edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes i que compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

### Quarta

#### *Pla Especial de protecció de patrimoni*

Mentre no sigui vigent el Pla Especial, es poden redactar Plans Especials de protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del Precatàleg.

### Cinquena

#### *Àmbits de desenvolupament específic del Sòl Urbà. Plans Especials*

Mentre no es desenvolupin els Plans Especials en els seus àmbits, aquests àmbits tindran consideració de sòl industrial i en ells es podran mantenir els usos industrials existents en el moment de l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries. Així mateix es podran fer les ampliacions de les

instal·lacions existents, necessàries per la continuïtat de l'activitat, amb un màxim d'ocupació del 10% de l'àmbit.

## DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES

### A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

#### A.1 Definició dels paràmetres referits als àmbits de planejament

##### *Aprofitament del sector*

És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït al sistema inclòs dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 125 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua).

##### *Aprofitament mitjà del sector (AM)*

35

És el coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclòs en aquest. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>s).

##### *Coefficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)*

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

##### *Coefficient o índex de volum edificable brut (IVB)*

És el factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

##### *Densitat bruta d'habitatges (DBH)*

És el coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

#### A.2 Definició dels paràmetres referits a les zones

##### *Edificabilitat zonal (EZ)*

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona en Sòl Apte per Urbanitzar i la superfície d'aquesta zona, inclòs els terrenys destinats a sistemes locals. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

***Densitat zonal (DZ)***

És el coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en Sòl Apte per Urbanitzar en relació amb la seva superfície, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

***Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)***

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície d'aquesta zona, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

***Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)***

És el factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

***Densitat neta d'habitatges de la zona (DNH)***

És el coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

***Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)***

És la dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m<sup>2</sup>).

**A.3 Definició dels paràmetres referits a la parcel·la*****Parcel·la***

És la porció de Sòl Urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

***Parcel·la mínima***

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per a l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, són indivisibles, qualitat que cal fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 140.2 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

**Solar**

És la parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

**Alineació**

És la línia de separació entre el viari o altres espais públics i les parcel·les i els solars de titularitat pública o privada.

**Front de parcel·la**

És la partió o el límit de la parcel·la amb el carrer o amb un altre espai de domini públic.

**Fons de parcel·la**

1. És la partió o el límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
2. Per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, és el fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana; per a aquelles amb façana a tres carrers, és la partió de parcel·les que no és façana.

**Coefficient o índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)**

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2_{st}/m^2_s$ ).

**Coefficient o índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)**

És el factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2_s$ ).

**Densitat neta d'habitatges (DNH)**

És el quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ( $1hab/x m^2$ ).

**Ocupació de parcel·la (C)**

És el percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació amb la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

**Sòl privat lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No poden ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

#### **A.4 Definició dels paràmetres referits al carrer**

##### ***Alineació de carrer o de vial***

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

##### ***Rasant del carrer o del vial***

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

##### ***Amplària del vial***

1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial és la separació constant entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles s'ha de prendre com a amplària del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resulta diferent per a façanes confrontants, cal obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins a aconseguir un resultat uniforme.

##### ***Illa***

És la superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

##### ***Arrodoniment de les cantonades***

Consisteix a modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

##### ***Xamfrans***

Consisteix a modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

#### **A.5 Definició dels paràmetres referits a l'edifici**

##### ***Edificació principal i edificació auxiliar***

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté els usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la són el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.



### ***Superfície de sostre edificable o sostre total d'un edifici (ST)***

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m2st).

### ***Volum total d'un edifici (VT)***

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una superfície envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m3).

### ***Alineació de façana***

És la línia que determina on s'han de situar la façana o les façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

### ***Línia de façana***

És la línia que determina la posició de la façana o les façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

### ***Planta baixa (PB)***

1. És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural i, per tant, generalment més accessible.

2. Quan l'edificació se situa alineada a vial, la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 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 la planta baixa de l'edificació es destina fonamentalment a les peces principals dels habitatges, es permet considerar-la com a tal si té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 1,20 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Es poden considerar trams de façana independents quan els punts de major i menor cota del tram presenten un desnivell superior a 2,10 metres i la longitud de façana es major que la indicada per a la parcel·la mínima.

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

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es refereix a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

3. Quan l'edificació se situa aïllada té la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

***Planta soterrani (PS)***

1. Són les situades a sota de la planta baixa.
2. Quan l'edificació se situa aïllada es considera com a planta soterrani la que té el pla superior del paviment del sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el pla superior del sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, té en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

***Espai entresolat (EE)***

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza, a més, perquè:

- . No té accés independent des de l'exterior.
- . Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.
- . L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres i, per sota, de 2,50 metres.

***Planta pis (PP)***

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

***Espai sota coberta, fumeral o golfes (SC)***

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

***Coberta***

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

***Alçària reguladora màxima (ARM)***

1. En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. En l'edificació aïllada és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

***Nombre màxim de plantes (NMP)***

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

***Alçària lliure o útil***

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

***Cossos sortints***

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.
3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computa com a superfície de sostre edificable.

***Elements sortints***

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana i de l'espai lliure d'interior d'illa.
2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

***Pati de llums o celobert***

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

***Pati de ventilació***

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

***Llucanes***

Són les finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebicat de la coberta.

***Elements tècnics de les instal·lacions***

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

**A.6 Definició dels paràmetres específics de l'edificació alineada al vial*****Paret mitgera***

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunitat. Sobre aquesta recauen les servituds de mitjaneria, d'ús mancomunitat i d'impediment d'obertura.

***Fondària edificable***

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

#### ***Alineació interior de l'illa***

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

#### ***Espai lliure interior d'illa o pati d'illa***

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

#### ***Reculada de l'edificació***

Es l'enretirada de l'edificació respecte de l'alineació de façana o de les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

### **A.7 Definició dels paràmetres específics de l'edificació aïllada**

#### ***Separacions mínimes***

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

#### ***Tanques***

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

## **B. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REGULADORS DELS USOS I DE LES ACTIVITATS**

### **B.1 Classes d'usos i activitats**

#### *Classificació dels usos i de les activitats*

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació dels usos.

- a. Segons la permissivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.
- d. Segons els efectes que se'n derivin

#### *Classificació dels usos segons la permissivitat*

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos en la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
  - a. Ús principal o global: el que defineix l'especialització d'un àmbit, d'un sector o d'una zona.
  - b. Usos compatibles: els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
  - c. Usos condicionants: els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - d. Usos condicionats: els que necessiten certes limitacions per a ser admesos.
  - e. Usos provisionals: els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos per l'article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament en cada categoria i tipus de sòl.

#### *Classificació dels usos segons el domini*

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i usos privats.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:
  - a. Ús particular és el que realitza individualment el titulat d'una propietat.
  - b. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, una agrupació, una societat, un club o una organització similar i per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.
  - c. Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

### ***Classificació dels usos segons l'activitat***

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos: d'habitatge, hotel·ler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, agrícola, ramader, forestal, d'activitats extractives, de càmping i de garatge i aparcament.

#### **1. Ús d'habitatge**

És destinat a allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

- a. Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
- b. Edifici d'habitatges o plurifamiliar: és l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

#### **2. Ús hotel·ler**

El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el grup 55.1 i en la subclasse 55.231.

2.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

2.2. Hotel apartament és aquell establiment hotel·ler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'aquests i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

2.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

2.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

#### **3. Ús d'allotjament rural**

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les classes 55.21 i 55.23, excepte la subclasse 55.231.

#### **4. Ús comercial**

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les divisions 50, 51 i 52, que agrupen el comerç, excepte el grup 50.2 (tallers de reparacions de vehicles a motor).

4.2. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. Comerç a la menuda. Local comercial fins a 120 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

II. Petit comerç. Local comercial amb una superfície de venda major de 120 m<sup>2</sup> i menor de 400 m<sup>2</sup>.

III. Comerç mitjà, amb superfície de venda major de 400 m<sup>2</sup> i menor de 1.500 m<sup>2</sup> i una superfície edificada inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

IV. Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m<sup>2</sup> de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 5. Ús d'oficines i serveis privats

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que, d'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els grups 01.3 i 63.3, i en les divisions 65 a 74 i 93, excepte la classe 93.04 (que incorpora institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses, lloguers i altres serveis).

#### 6. Ús de magatzem

D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, , correspon a les incloses en el grup 63.1 de la divisió 63, que componen els dipòsits i magatzems de mercaderies.

#### 7. Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, incloses en les divisions 15 a 40.

#### 8. Ús sanitari assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la divisió 85 i en la classe 93.04.

#### 9. Ús sociocultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les divisions 91, 92.4 i 92.5.

#### 10. Ús docent

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la divisió 80, sobre educació.

#### 11. Ús de restauració

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els grups 55.3, 55.4 i 55.5.

#### 12. Ús recreatiu i espectacles

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.

#### 13. Ús esportiu

Inclou els locals, els edificis i les instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el grup 92.6.

#### 14. Us agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el grup 01.1.

#### 15. Ús ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja sigui granges o viviers, i les d'aqüicultura. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els grups 01.2, 01.3 i 01.5 i la divisió 05.

#### 16. 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 les disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el grup 02.

#### 17. Us d'activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres, àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les divisions 10 a 14.

#### 18. Ús de càmping

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la classe 55.22.



## 19. Ús de garatge i aparcament

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el grup 50.2 i la subclasse 63.214.

### *Classificació de les activitats segons els efectes que se'n deriven*

A aquests efectes les activitats es classifiquen en:

#### a. Molestes:

- sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
- fums, gasos, bafs i olors
- pols
- aigües residuals
- residus industrials
- transports, càrrega i descàrrega
- instal·lacions visibles
- aglomeracions del personal
- calor
- vibracions

#### b. Nocives i insalubres:

- gasos i elements contaminants
- aigües residuals
- matèries i manipulació
- radiacions
- abocaments i deixalles

#### c. Perilloses:

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
- processos de producció i recipients a pressió perillosa
- materials explosius
- vessament i abocament de substàncies químiques agressives

### ***Nivells sonors***

1. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o els registres realitzats mitjançant equips de mesura s'han d'expressar en dBA. (decibels segons l'escala de ponderació A).

#### 2. Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, dels murs exteriors dels patis d'illa o dels patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o en espais públics el micròfon s'ha de col·locar a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o de l'activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

#### 3. Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària d'1,5 m. El mesurament s'ha d'efectuar amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'ha d'utilitzar com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via

aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar ha de ser el del nivell sonor exterior.

## **B.2 Categories de les activitats**

### ***Tipus d'activitats segons les categories***

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

#### **1. Primera categoria**

Comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè, per les seves característiques, no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

#### **2. Segona categoria**

Inclou les activitats compatibles amb l'habitatge perquè, per les seves característiques, no poden ser ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

#### **3. Tercera categoria**

Són les que poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència mediambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

#### **4. Quarta categoria**

Comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents, si bé amb risc mitjà d'incidència mediambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

#### **5. Cinquena categoria**

Comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència mediambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i les de l'annex al decret 114/1988.

## **B.3 Situació relativa de les activitats**

### ***Edifici aïllat***

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

### ***Edifici independitzat***

1. S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, que deixi un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on hi ha d'haver aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on hi ha d'haver una tanca o protecció amb material elàstic per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

### ***Tipus de situacions relatives de l'activitat***

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 classifiquen en:

1. Situació 1a: Dins del Sòl Urbà residencial
  - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
  - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
2. Situació 2a: Dins del Sòl Urbà residencial
  - a. En planta baixa o inferior 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 edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
  - b. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà
  - a. En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
  - b. En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.
5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà  
En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.