

TEXT REFÓS

NORMATIVA URBANÍSTICA

VILANOVA DE SEGRIÀ

GENER 2005

ARQUITECTE: Santiago Sindreu

OBJECTE DEL PRESENT REFÓS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL MUNICIPI DE VILANOVA DE SEGRÀ.

En el municipi de Vilanova de Segrià, des de la data de l'aprovació del planejament general, aleshores Normes Subsidiàries, fins a la redacció del present refós, només s'han aprovat dues modificacions puntuals.

La primera, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en data 10 de juliol de 2002, fa referència a l'ampliació de l'àmbit de la urbanització denominada "Ramon Vilata" o "Secà del Melé". Aquesta modificació només afecta al present refós en l'article 95, referent a aquesta urbanització, canviant-ne la superfície, descrivint els nous límits, i per prescripció de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, condicionant la cessió per equipaments i zones verdes al 16,95% de la superfície total del sector.

La segona, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 28 d'abril de 2004 fa referència a la qualificació d'uns terrenys rústics situats al voltant de l'empresa Indulleida S.A., per convertir-los en urbanitzables industrials. Aquesta modificació comporta la creació d'un nou article en la normativa general, que serà l'article 112-bis on es recullen les condicions pel desenvolupament d'aquest nou sector industrial.

L'altra variació correspon als articles 122, 123 i 124 on un requeriment d'ofici de la Comissió d'Urbanisme de Lleida per l'aprovació definitiva de les NNSS impedeix la possibilitat d'admetre construccions en finques inferiors a la unitat mínima de cultiu existents abans del 12 d'abril de 1983.

El present text refós es redacta per donar acompliment a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, en la seva Disposició Transitòria quarta, que diu literalment:

"Les normes urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i la de la Llei 2/2002 que no hagin estat publicades en el Diari Oficial de la Generalitat o en el Butlletí Oficial de la província corresponent, han d'ésser publicades amb motiu de llur modificació o de la tramitació d'instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística....

... Altrament, l'ajuntament ha d'elaborar un text articulat que refongui aquestes modificacions i l'ha de trametre a l'Administració de la Generalitat per tal que sigui verificat per l'òrgan que va aprovar definitivament l'expedient, el qual n'ha d'ordenar la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.....

Malgrat tot, el present document, no contempla la modificació de l'articulat per a que les referències a la Llei i els Reglament siguin a les disposicions vigents i no al DL1/1990, avui derogat.

Refós Normativa Urbanística

MUNICIPI

VILANOVA DE SEGRÀ

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Servei Territorial de Lleida Gener 2005

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 del 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 l'entresolat
- Article 32 Regulació de les plantes pis
- Article 33 Elements per sobre de l'alçària reguladora
- Article 34 Regulació dels espais sotacoberta
- Article 35 Regulació de les cobertes de les edificacions
- Article 36 Elements sobre la coberta
- Article 37 Arrodoniment de les cantonades dels carrers
- Article 38 Formació de xamfrans en les cantonades

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

- Article 39 Determinació de l'alçària reguladora màxima
- Article 40 Limitació de l'alçària de l'edificació
- Article 41 Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa
- Article 42 Forma de la coberta
- Article 43 Disposició dels cossos sortints
- Article 44 Regulació dels vols en el pati d'illa
- Article 45 Tractament de les parets mitgeres
- Article 46 Reculades de l'edificació

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

- Article 47 Esglaonament de les plantes
- Article 48 Limitació de l'alçària de l'edificació
- Article 49 Limitació de l'ocupació a les parcel·les amb pendent
- Article 50 Forma de la coberta
- Article 51 Regulació dels cossos sortints
- Article 52 Regulació dels elements sortints
- Article 53 Construcció de tanques
- Article 54 Adaptació topogràfica del terreny

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

- Article 55 Desenvolupament de la regulació d'usos
- Article 56 Regulació de l'ús d'habitatge
- Article 57 Regulació de l'ús hotel·ler
- Article 58 Regulació de l'ús de comerç
- Article 59 Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats

- Article 60 Regulació de l'ús de magatzems
- Article 61 Regulació de l'ús industrial
- Article 62 Regulació d'activitats extractives
- Article 63 Regulació de l'ús de càmping i caravàning
- Article 64 Regulació de l'ús de garatge i aparcament
- Article 65 Disposició de les activitats segons la categoria
- Article 66 Límits màxims a cada categoria

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 67 Classificació i Qualificació del sòl
- Article 68 Els Sistemes
- Article 69 Les zones

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

Secció 1. Disposicions generals

- Article 70 Definició dels sistemes generals
- Article 71 Execució dels sistemes
- Article 72 Titularitat i afectació del sòl

Secció 2. Sistemes generals de comunicacions

- Article 73 Disposicions generals
- Article 74 Sistema viari, clau A
- Article 75 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 76 Sistema hidrogràfic, clau H
- Article 77 Sistema de protecció de sistemes, clau P

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

- Article 78 Disposicions generals
- Article 79 Sistema de parcs i jardins públics, clau V

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

- Article 80 Disposicions generals
- Article 81 Sistema d'equipaments, clau E
- Article 82 Sistema del serveis tècnics, clau T

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

Secció 1. Disposicions generals

- Article 83 Determinació de l'àmbit
- Article 84 Ordenació del sòl urbà
- Article 85 Deures dels propietaris en el sòl urbà

Secció 2. Zones en sòl urbà

- Article 86 Classes de zones
- Article 87 Zona de nucli antic, clau 1
- Article 88 Zona d'eixampla, clau 2
- Article 89 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 90 Zona de cases en filera, clau 4
- Article 91 Zona de cases aïllades, clau 5
- Article 92 Zona d'indústria en filera, clau 6
- Article 93 SUPRIMIT CPU 21/1/98

Secció 3. Àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà

- Article 94 Unitat d'actuació número 1, UA-1
- Article 95 Pla especial número 1, PE-1 El Secà del Melé
- Article 96 Pla especial número 2, PE-2 El Secà
- Article 97 Pla especial número 3, PE-3 La Tossa

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

Secció 1. Disposicions generals

- Article 98 Definició i tipus
- Article 99 Sistemes generals i locals en Sòl apte per urbanitzar

Secció 2. Desenvolupament del Sòl apte per urbanitzar

- Article 100 Deures del propietaris del sòl apte per urbanitzar
- Article 101 Gestió del Sòl apte per urbanitzar

Secció 3. Zones en el Sòl apte per urbanitzar

- Article 102 Classes de zones
- Article 103 Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1, clau R1
- Article 104 Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2, clau R2
- Article 105 Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1, clau I1
- Article 106 Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2, clau I2

Secció 4. Sectors del Sòl apte per urbanitzar 1

- Article 107 Sector apte per urbanitzar número 1, SAU-1
- Article 108 Sector apte per urbanitzar número 2, SAU-2

- Article 109 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 110 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 111 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 112 Sector apte per urbanitzar (industrial) nº 1, SAU-I-1
- Article 112-bis Sector apte per urbanitzar (industrial), SAU-I-Indulleida
- Article 113 Sector apte per urbanitzar (industrial) nº 2, SAU-I-2

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Secció 1. Disposicions generals

- Article 114 Definició i tipus
- Article 115 Desenvolupament del les Normes Subsidiàries en el Sòl no urbanitzable
- Article 116 Finques mínimes
- Article 117 Tanques
- Article 118 Conreus
- Article 119 Nucli de població
- Article 120 Usos permesos i usos prohibits

Secció 2. Construccions en Sòl no urbanitzable

- Article 121 Disposicions generals
- Article 122 Magatzems agrícoles
- Article 123 Construccions ramaderes
- Article 124 Habitatges
- Article 125 Construccions d'utilitat pública i d'interès social
- Article 126 Construccions i instal·lacions d'obres públiques

CAPÍTOL VI. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

- Article 127 Definició dels diferents tipus de sòl
- Article 128 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 129 Sòl no urbanitzable agrícola, clau SA
- Article 130 SUPRIMIT CPU 21/1/98
- Article 131 Sòl no urbanitzable de protecció natural i paisatgística, clau SP

TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

- Article 132 Definició
- Article 133 Pre-catàleg
- Article 134 Elements del Pre-catàleg

Article 135 Contingut del Pla especial

Article 136 Condicions del Pla especial

Article 137 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

A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

A.2 Definició de paràmetres referits a les zones

A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la

A.4 Definició de paràmetres referits al carrer

A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici

A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al
vial

A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

B.1 Classes d'usos i activitats

B.2 Categories de les activitats

B.3 Situació relativa de les activitats

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 Vilanova de Segrià, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2

Marc legal

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan redactades d'acord amb:
 - el Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
 - els Reglaments de planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
 - el Reglament de la Llei sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, i el de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 306/1982 i 146/1984.
2. Qualsevol referència, en les presents 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 podrà 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
- . Normativa urbanística
- . Plànols d'informació
 1. Situació. Escala 1:10.000
 2. Plànol d'informació: Terme municipal. Escala 1:5.000
 3. Plànol d'informació: Topografia. Escala 1:1.000

4. Plànol d'informació: Alçades d'edificació. Escala 1:1.000
5. Espais públics: Equipaments comunitaris. Escala 1:1.000
6. Plànol d'informació: Delimitació Cadastral. Escala 1:1.000
7. Infraestructures actuals: Sanejament. Escala 1:1.000
8. Infraestructures actuals: Aigua potable. Escala 1:1.000
9. Infraestructures actuals: Electricitat (ALT. i B.T.). Escala 1:1.000
10. Infraestructures actuals: Telefonía. Escala 1:1.000
11. Infraestructures actuals: Enllumenat. Escala 1:1.000
12. Infraestructures actuals: Pavimentació. Escala 1:1.000
13. Plànol d'informació. Topogràfic. Urb. El Secà i La Tossa. E 1.000
14. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà i La Tossa. E
1:1.000
15. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà i La Tossa. E
1:1.000
16. Pl. d'informació: Topogràfic.
Urbanització El Secà del Melé. E
1:1.000
17. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà del Melé. E
1:1.000
18. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà del Melé. E
1:1.000
19. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà del Melé. E
1:1.000
20. Pl. d'informació: Infraestructures.
Urbanització El Secà del Melé. E
1:1.000
- . Plànols d'ordenació:
 21. Estructura General i Orgànica del Territori.
Classificació del Sòl. Escala 1: 5.000
 22. Classificació i qualificació del sòl. Escala 1: 1.000
 23. Planejament: Urbanització el Secà i la Tossa. E.
1:1.000

24. Planejament: Urbanització el Secà del Melé. E.
1:1.000

2. Aquesta Normativa, juntament amb 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 la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de dubte prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i 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, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, sense que això suposi modificació d'aquestes Normes Subsidiàries, si es fa d'acord amb tots els criteris següents:

. Una variació màxima de la superfície dels àmbits del vuit per cent (+-8%).

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

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

Article 4

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 entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de

la Generalitat de Catalunya, i mantindran 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 es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació disminueix les superfícies reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i als 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. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries les següents:

- . El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- . 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 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, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals o 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. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels plans parcials es concreten a l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, i als articles 43 a 64 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60 a 63 del Decret Legislatiu 1/1990.

3. Les diferents finalitats dels plans especials es detallen a l'article 29 i les corresponents determinacions es concreten als articles 30 a 38 del Decret Legislatiu 1/1990, i 76 a 86 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60 i 61 del Decret Legislatiu 1/1990.

4. Els estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del Decret Legislatiu 1/1990, i 65 i 66 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 66 del Decret Legislatiu 1/1990.

5. La definició i les condicions dels projectes d'urbanització es detallen als articles 27 del Decret Legislatiu 1/1990, i 67 a 70 del Reglament de planejament urbanístic. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 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 hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre i concordants, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Article 9

Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl **urbà es realitzarà generalment per gestió directa** o, quan sigui necessari, 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

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, d'acord amb l'article 120 del DL/1990. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedent fixat en els articles 124 i 179 del Reglament de gestió urbanística.

En aquests àmbits serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la seva execució, o la constitució de la garantia del 12% 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 Parcial. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes en els plànols d'ordenació, amb les toleràncies definides a l'article 3.4 d'aquestes Normes.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990.

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 tot, es podran formular plans especials que tinguin per objecte l'execució directa d'infraestructures del territori, la protecció del paisatge, de les vies de comunicació i d'aigua, 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 el sòl apte per urbanitzar i no urbanitzable, es desenvoluparan amb

el desplegament d'un pla especial d'infrastructures, o bé mitjançant la seva execució directa prèvia l'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 d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent (**compensació, cooperació o expropiació**). La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del Reglament de planejament urbanístic.

2. El sistema escollit haurà 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.

Article 14

Polígons i Unitats d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament s'ajustarà a allò que estableixen els articles 167 i 168 del Decret Legislatiu 1/1990, i els articles 36 i 37 del Reglament de gestió urbanística. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es podran 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 tendirà a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procurarà flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant 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'aplicarà el sistema d'expropiació. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

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 es determinarà al pla parcial que desenvolupi cada sector.
2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular podran ser 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 de que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació i no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà 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 podran 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 podrà repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent, mitjançant contribucions especials.

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

Article 18

Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

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, 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 es resoldran d'acord al 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 hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència. En el cas de que no estiguin definits s'entendrà que els terminis son els següents:

En el cas d'obres majors: un any per començar-les i tres anys per acabar-les.

en el cas d'obres menors: sis mesos per començar-les i un any per acabar-les.

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.
- canvi o reparació d'elements estructurals.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- 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 o la demolició parcial o total de forjats.
- la rehabilitació d'habitatges sempre que es modifiqui l'estructura.
- la creació d'habitatges nous en 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 consideraran 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 aquest fi, el projecte

tècnic, exemplars 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, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

4. Compliment del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció (DOGC 1931, de 08-08-94).

Article 23

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

1. Les sol·licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin 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 amb 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 corresponents 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 m² (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 cales, pous i sondejos 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 (P i 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 d'instal·lacions
 - . Construcció de pous i fosses sèptiques (D)
 - . Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D)
 - . Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D)
 - . Execució o modificació d'obertures que no afectin a 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 m² i d'alçària inferior a 4 metres (P i D)
 - . Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m² 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 el terreny natural en qualsevol punt (D)
 - . Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.
 - . Coberts lleugers de superfície menor de 15 m² en sòl rústic, respectant límits a camins, vies d'aigua, veïns, etc.
3. Compliment del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció (DOGC 1931, de 08-08-94).

Article 24

Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà 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,.
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.

Article 25

Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'article 249.7 del Decret Legislatiu 1/1990, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres majors són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor. En obres menors seran de sis mesos i un any.
2. Les llicències es tramitaran segons allò 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 a l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 26

Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, de l'assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà 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, que devengarà la taxa corresponent, s'efectuarà prèvia sol·licitud escrita de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà 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 atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació i retornarà la fiança dipositada.

Article 27

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

1. L'Ajuntament podrà aplicar els terminis previstos als articles 223 al 233 del Decret Legislatiu 1/1990, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Article 28

Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran 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 altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

Article 30

Regulació de les plantes soterrani

1. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona o justificacions tècniques, només 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 podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis 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 podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres i la màxima són 3,00 m, llevat de justificacions tècniques.

Article 31

Regulació de l'entresolat

1. L'entresolat únicament es podrà 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'entresolat.
2. L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de les façanes de l'edifici, i la seva alçària lliure mínima a sobre serà de 2,20 metres i a sota de 2,50 metres.

Article 32

Regulació de les plantes pis

Tindran 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 el elements següents:

1. La coberta terminal de l'edifici.
2. Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions.
4. Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 34

Regulació dels espais sotacoberta

1. Els espais sotacoberta es destinaran principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzematge comunitari i individual vinculat als habitatges, cambres d'endreços, instal·lacions tècniques de l'edifici, accessos als terrats i a la coberta. També podran ser habitables sempre que estiguin vinculats als habitatges inferiors.
2. Les plantes sotacoberta habitables no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
3. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

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 determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima.
 2. El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 35%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
 3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
 4. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
 5. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.
- 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 podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar una alçària màxima de 3,50 metres.

Article 36

Elements sobre la coberta.

1. Finestres: Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 20% de la superfície de coberta.

2. Fumerals: S'haurà d'instal·lar un barret o caputxó en el punt superior de les xemeneies (especialment en estufes i calefaccions de carbó o llenya que generen molt estalzi), mantenir una distància mínima a balcons i terrats d'altres habitatges i situar el punt de sortida de fums a una alçada mínima sobre les teulades, d'acord amb els següents paràmetres:

- A) Domèstiques, individuals, ventilació de locals i similars
- B) Semiindustrials, domèstiques col·lectives, cuines i aparells de cocció de bars i restaurants
- C) Xemeneies industrials

Condicions de distàncies i altures:

Tipus	Radi influència	Altura sobre teulada
A	10 m	1 m
B	25 m	2 m
C	50 m	5 m

Article 37

Arrodoniment de les cantonades dels carrers

Quan es disposi específicament en les ordenances reguladores d'una zona o s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació, l'arrodoniment de la cantonada es farà d'acord amb les condicions següents:

1. Quan la suma de l'amplària de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, la cantonada es farà amb un arc de circumferència de 2 metres de radi, tangent a les dues façanes, o xamfrà equivalent, format per la corda que uneix els punts de contacte de l'arc de circumferència amb les alineacions de façana respectives.

2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, la cantonada es farà amb un arc de circumferència de 2,5 metres de radi, tangent a les dues façanes.

3. Si els dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 3,5 metres.

4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 5,5 - 6,00 metres.

5. En casos de gran dimensió, o casos especials, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.

S'exceptuen els arrodoniments que en el plànols es marquen a un radi major del regulat pels punts anteriors.

Article 38

Formació de xamfrans en les cantonades

Quan no es disposi específicament en les ordenances reguladores d'una zona o s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació, els xamfrans es faran seguint les dimensions de l'article anterior i d'acord amb les condicions següents:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la corda que uneix els punts de contacte de l'arc de circumferència amb les alineacions de façana respectives. Podrà fer-se només en planta baixa, en la renovació d'edificis existents.

2. No caldran xamfrans quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°

3. El xamfrà es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Es formalitzaran xamfrans a les zones de nova construcció, i en la renovació total d'edificis en zones de edificació existent, per millorar la visibilitat de les cantonades. En les zones 1 i 2, es permetrà que el xamfrà afecti exclusivament a la planta baixa quan es tracti de renovació d'edificis.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

Article 39

Determinació de l'alçària reguladora màxima

En els edificis situats segons l'alineació de vial l'alçària reguladora s'amidarà 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'amidarà 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'amidarà 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 doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,20 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà al menys la longitud indicada per a la edificació mínima.

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

a. Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran 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 fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

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

Regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà 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.
Regularan la seva alçària en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

Article 40

Limitació de l'alçària de l'edificació

En parcel·les amb un fort pendent transversal caldrà 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 41

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 podrà 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'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçària màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

Article 42

Forma de la coberta

1. La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
2. El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer, salvant justificació tècnica.

Article 43

Disposició dels cossos sortints

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints serà com a mínim de 4,00 metres.
4. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

El 10% de l'amplària del vial

L'amplària de la vorera, si n'hi ha.

Una longitud de vol de 1,20 metres.

5. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar tota la longitud de façana, llevat de la separació a mitgeres que s'estableixi. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 2/3 de la longitud de la façana.

6. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per una distància de la paret mitgera igual a la volada. També s'admet la separació a 45°.

Article 44

Regulació dels vols en el pati d'illa

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

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 1/10 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa.

Article 45

Tractament de les parets mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana, a càrrec del propietari de l'edifici afectat, amb el consentiment per executar les obres del veí afectat.

Article 46

Reculades de l'edificació

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació respecte l'alineació oficial del vial, ni en planta baixa ni en planta pis.

2. En tot cas, en les zones que s'autoritzen, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.

S'exclouen els porxos semitancats que rebin tractament de façana.

3. La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es 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 47

Esglaonament de les plantes

Tret que expressament s'indiqui en les ordenances de la zona, o es justifiqui per raons formals, funcionals o estètiques, no s'admet el trencament esglaonat de les diferents plantes que conformen l'edificació.

Article 48

Limitació de l'alçària de l'edificació

1. En parcel·les amb un fort pendent caldrà 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'admeti 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, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

3. En cap cas l'aplicació d'aquest article podrà donar lloc a increments de l'ocupació màxima ni del sostre edificable permès.

Article 49

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%, l'ocupació fixada en les ordenances de la zona es disminuirà segons els percentatges que s'indiquen a continuació:

- . del 30% al 50% es disminueix en un 20%
- . del 50% al 100% es disminueix en un 40%

. si és més del 100% es disminueix en un 60%.

Article 50

Forma de la coberta

Tret que les característiques específiques d'una zona admetin la singularitat, les cobertes inclinades estan subjectes a les determinacions següents:

. La coberta serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.

. El carener se situarà en la mateixa direcció de les corbes de nivell, coincidint amb la direcció de la façana de major longitud.

Article 51

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 52

Regulació dels elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regularà a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més 30 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 50 cm, si es vola més es comptabilitzarà com ocupació la diferència entre els 50 cm permesos i la volada real.

Article 53

Construcció de tanques

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima de 1,80 metres. Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

Article 54

Adaptació topogràfica del terreny

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

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

2a. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:1 (alçària: base) traçats des de les cotes referides a les llinde al punt anterior.

3a. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres, salvant circumstàncies especials que ho justifiquin.

4a. Els talussos verticals i els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar una alçària de 2,50 metres, salvant circumstàncies especials que ho justifiquin.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

Article 55

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 caldrà mantenir en el Pla especial.

3. Els plans parcials, que desenvolupin sectors de sòl apte per urbanitzar, regularan 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 56

Regulació de l'ús d'habitatge

1. Els habitatges hauran 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 cada 100 m² construïts.

3. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

Article 57

Regulació de l'ús hoteler

1. Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 20 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà 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 l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

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

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

d. Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30 m² construïts.

e. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.

Article 58

Regulació de l'ús de comerç

1. A les superfícies destinades a comerç mitjà (500-1000 m²) caldrà preveure un espai amb capacitat equivalent a un lloc d'aparcament per cada 20 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per

als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

2. Les grans superfícies comercials han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.

Article 59

Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats

Caldrà preveure una plaça d'aparcament cada 50 m² construïts destinats a aquest ús.

Article 60

Regulació de l'ús de magatzems

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

2. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial, excepte el magatzem al servei de l'habitatge unifamiliar, o equivalent.

Article 61

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, danys i alteracions sobre el medi ambient, tal com es defineixen a la disposició addicional.

. Tipus d'activitats segons les situacions físiques, en relació a l'entorn on s'ubiquen, també definides a la disposició addicional.

2. Amb caràcter particular, en cada zona, sector o tipus de sòl es poden establir limitacions específiques, si fos el cas, 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 62

Regulació d'activitats extractives

1. Aquest ús serà sempre temporal i provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

2. No es permeten activitats extractives en sòl urbà.

3. Sense perjudici de que el programa de restauració estableixi condicions més restrictives, quan l'activitat sigui a l'aire lliure caldrà 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.

4. Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics, la morfologia del territori i els cursos d'aigua.

5. Aquestes activitats, juntament amb qualsevol moviment de terra com ara la formació de pantans per reg, anivellaments de bancals, etc. hauran de deixar els límits corresponents a tanques, camins i parcel·les veïnes, que seran els mateixos que les distàncies de construccions en sòl no urbanitzable.

6. Pel que fa a les activitats extractives s'haurà de condicionar de manera clara l'atorgament de la llicència municipal d'activitat a la presentació prèvia per part de l'empresa extractora del Programa de Restauració aprovat per l'Administració competent, aconseguint així una correcta articulació amb els instruments derivats de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'interès natural afectats per activitats extractives (DOGC 189 de 31-12-81) i amb el Decret 343/83, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives (DOGC 356 de 19-08-83 i DOGC 381 de 16-11-83).

La concessió de la llicència municipal d'activitat, està vinculada a la intervenció de la Comissió Territorial d'Indústries i Activitats Classificades, d'acord amb el que preveu l'article 2 del Decret 67/1991, de 8 d'abril (DOGC 1446 de 15-04-91), sense perjudici de l'aplicació, quan s'escaigui, d'allò que estableix la Llei 12/81.

Article 63

Regulació de l'ús de càmping i caravàning

1. La possibilitat d'autoritzar aquest ús requereix la tramitació del projecte corresponent que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret Legislatiu 1/90.

2. Caldrà preveure la formació d'un espai lliure arbrat, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari i d'una superfície equivalent, almenys, a 35 m² per a cada plaça d'acampada i no resulti inferior al 20% de la superfície ordenada. Aquest espai

es podrà destinar al lleure, esbarjo, zones esportives i de jocs vinculades al càmping.

3. Les unitats màximes de llocs d'acampada seran d'una cada 200 m² de superfície total del càmping.

4. Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà 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. Caldrà 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 projecte del càmping reflectirà amb exactitud aquestes plantacions.

6. El projecte determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran 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.

7. En funció de l'interès i del valor paisatgístic de l'indret on es proposa l'actuació, es limitaran, i així s'especificarà 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 estaran ubicats en la posició més resguardada de les vistes dominants des de l'exterior.

Article 64

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

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

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

rampes d'accés tindran 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 esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

Article 65

Disposició de les activitats segons la categoria

1. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:

a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.

b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.

c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.

d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

e. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.

Article 66

Límits màxims a cada categoria

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a continuació:

a. Total Potència màxima instal·lada (kW), PMI

b. Nivell sonor màxim (en dBA), NSM

c. Superfície total de l'activitat (en m²), STA

	Categoria 1a			Categoria 2a			Cat 3a	Cat 4a	Cat 5a
	PMI	NSM	STA	PMI	NSM	STA			
Situació 1a	10	45	200	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Situació 1b	40	45	400	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Situació 2a	40	45	400	40	60	400	NO	NO	NO
Situació 2b	50	45	400	50	60	400	NO	NO	NO
Situació 3a	--	--	--	300	65	--	--	NO	NO
Situació 3b	--	--	--	400	65	--	--	NO	NO
Situació 4a	--	--	--	--	--	--	--	NO	NO
Situació 4b	--	--	--	--	--	--	--	--	NO
Situació 5a	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 67

Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 105 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i a 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, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del Decret Legislatiu 1/1990, 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 i com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del Reglament de planejament urbanístic.

Article 68

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 69

Les zones

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

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

Secció 1. Disposicions generals

Article 70

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 article 23.1.b del Decret Legislatiu 1/1990, i 19.b del Reglament de planejament urbanístic.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys als efectes d'allò que disposa l'article 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les Normes Subsidiàries no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat per les Normes Subsidiàries a un equipament concret.

Article 71

Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120-126 del Decret Legislatiu 1/1990.

2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel planejament.

3. En el sòl apte per urbanitzar, els propietaris del sòl que correspongui a sistemes generals podran 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.

4. Els sòls que les Normes adscriuen per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

Article 72

Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que les Normes afecta 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 que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2. Sistemes generals de comunicacions

Article 73

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 A
- . Sistema hidrogràfic, clau H
- . Sistema de protecció de sistemes, clau P.

Article 74

Sistema viari, clau A

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 viabilitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

a. Carreteres, subjectes a la seva legislació específica. En el plànol 21 d'estructura orgànica del territori, estan grafades les línies d'afectació i d'edificació que es situen respectivament a banda i banda de la carretera, en unes distàncies de 30 metres a contar des del peu de talús, pel que fa a la línia d'afectació, i de 25 m, a contar des de la línia blanca lateral, pel que fa a la línia d'edificació, d'acord amb l'article 28 i concordants de la Llei 7/1993 de 30 de setembre.

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, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl apte per urbanitzar és determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

d. Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.
5. Les determinacions de les Normes, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.
6. 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, d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.
7. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.
8. En els camins agrícoles estructurals es prohibeix la construcció de tanques, transparents o vegetals, a menys de 5 metres de l'eix del camí i d'edificacions o tanques d'obra a menys de 10 m de l'eix del camí. Aquest camins són: Camí de la Portella, Camí de La Pastera, Camí del Cementiri, Camí de La Tossa o Roderes, Camí del Molinot i Camí d'Alguaire.
9. En els camins no principals en sòl no urbanitzable les distàncies a les tanques vegetals o transparents serà de 4 metres a l'eix del camí, mentre que les edificacions i tanques d'obra s'hauran de separar de l'eix un mínim de 8 metres.
10. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indicaran el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. En el seu defecte son el esmentats anteriorment. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.
11. L'amplada mínima dels carrers de nova construcció serà de 10 metres, els passatges seran d'un mínim de 8 metres.
12. Els projectes de pavimentació que es redactin hauran de preveure, en la xarxa de camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, en especial envasos buits de productes fitosanitaris.

Article 75

SUPRIMIT CPU 21/1/98

Article 76

Sistema hidrogràfic, clau H

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. També la xarxa de reg i desguàs com ara sèquies, braçals, reguers, clamors, etc.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, amb el vist-i-plau de la autoritat d'aigües corresponent, i la concessió del Servei de Ponent de la Junta d'Aigües/ Confederació Hidrogràfica de l'Ebre i l'informe del Departament de Medi Ambient d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona de la Llei 19/1991, de 7 de novembre, de Reforma de la Junta de Sanejament (DOGC 1520, de 20-11-91)
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres o superior si així ho indica la seva normativa específica, a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl apte per urbanitzar la protecció s'estableix en 3 mts o d'acord amb la normativa sectorial corresponent.
4. Les obres de canalització dels cursos hídrics, hauran de ser dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització, en una amplada mínima de 3mts.
5. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
6. En les obres, degudament autoritzades, de entubament de sèquies, braçals, etc., els pericons, pous de connexió, desviació o registre es construiran separats del camí de manera que no alterin ni perjudiquin el trànsit.
Amb caràcter general, si han de quedar vistos, han de guardar una distància de 5 m a l'eix dels camins principals i 4 m a l'eix de camins secundaris.
En tots els casos s'han de protegir amb reixes, etc. De manera que no presentin perill per a persones, vehicles o animals.
7. S'estableix un perímetre de protecció de 100 m al voltant de les fonts i de 25 m al llarg dels cursos d'aigua on no es podran abocar purins com adob.

Article 77

Sistema de protecció de sistemes, clau P

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.
2. El Sistema de protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

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

Article 78

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 zones verdes clau V.

Article 79

Sistema de parcs i jardins públics, clau V

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, apte per urbanitzar o no urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins públics és el descans i el lleure de la població, i per tant, la superfície serà major de 1.000 m², el seu pendent mitjà serà inferior al 15%, l'amplària mínima serà de 30 metres i sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 15% 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. No s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, encara que es podran establir concessions administratives. No obstant 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 80

Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, 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 81

Sistema d'equipaments, clau E

1. Formen el Sistema d'equipaments els terrenys assenyalats per les Normes amb aquesta qualificació i que es destinen a la titularitat i ús públic, d'acord amb les categories següents:

E.1 Cultural: cases de cultura, museus, arxius, biblioteques, fonoteques, videoteques...

E.2 Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'ESO, de BUP, 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 annexes.

2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambiental del lloc.

3. La tipologia de l'edificació serà la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants.

4. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:

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

Article 82

Sistema del serveis tècnics, clau T

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 reg, 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'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.

3. Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions que així ho requereixin, 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 rebrà un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.

4. La depuració de les aigües residuals procedents del casc urbà es farà mitjançant depuradora situada en la reserva de Serveis Tècnics (ST) del sud-est del casc urbà, en el camí del cementiri. Aquesta ubicació és indicativa, i podrà ser substituïda per una altra, si les condicions tècniques, o les disposicions de la Junta de Sanejament així ho estableixen. La corresponen autorització es competència a la Junta de Sanejament, d'acord amb el que preveu la Llei d'aigües, de 2 d'agost de 1985 (BOE 189, de 08-08-85), i el Reglament del domini públic hidràulic, d'11 d'abril de 1986 (BOE 157, de 02-07-86).

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

Secció 1. Disposicions generals

Article 83

Determinació de l'àmbit

1. 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.

2. Els límits del sòl urbà estan determinats als plànols d'ordenació.

Article 84

Ordenació del sòl urbà

1. Els límits de les zones i 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.
2. 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.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Pel desenvolupament de la gestió de les Normes Subsidiàries, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons i Unitats d'actuació urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article 85

Deures dels propietaris en el sòl urbà

1. Caldrà realitzar les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes de la forma que determina l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990.
2. Costejar la urbanització.
3. Edificar els solars.

Secció 2. Zones en sòl urbà

Article 86

Classes de zones

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les zones següents:

- Zona de nucli antic, clau 1
- Zona d'eixampla, clau 2
- Zona de cases en filera, clau 4
- Zona de cases aïllades, clau 5
- Zona d'indústria en filera, clau 6

Article 87

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, en funció de que formin part del nucli originari de la població i dels seus creixements històrics perimetrals.

2. SUBZONES

S'estableix una única subzona, clau 1.

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima	100 m ²
Front mínim de parcel·la	5 m
Fondària mínima de parcel·la	10 m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	alineada a vial
Tipologia	uni o plurifam. entre mitgeres
Fondària edificable	18 m
Distància fons parcel·la en pl. Pis	3 m
Alçària reguladora màxima	10,5 m
Nombre màxim de plantes	PB+2P
Densitat màxima d'habitatges	hab/100 m ² st
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m. mínima
Alçària lliure planta baixa	2,80 m. mínima
Alçària lliure planta pis	2,50 m. mínima
Ocupació planta soterrani	80%
Fondària planta baixa	18 m
Pendent coberta	< 35%
Material coberta	Teula àrab vermellova.
Sotacoberta habitable	50% P.pis

5. CONDICIONS D'ÚS

Ús global	Habitatge
Usos admesos	Hoteler Comerç Oficines i serveis privats Magatzems Industrial categories 1 i 2 Edificis d'ús públic

6. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Material de façana: Materials tradicionals.

Color de façana: Colors tradicionals. Prohibit color blanc.

En edificacions existents no serà d'aplicació l'anterior normativa en reformes que no comportin augment de volum, sempre i quan les edificacions no constituïssin infracció urbanística en el seu dia.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes podran edificar encara que la parcel·la no sigui la mínima establerta, sempre i quan no hi hagi hagut cap tipus de segregació.

Article 88

Zona d'eixampla, clau 2

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona correspon als creixements 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. SUBZONES

S'estableix una única subzona: en illa tancada, clau 2

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

en illa tancada, clau 2

Superfície de parcel·la mínima	150m ²
Front mínim de parcel·la	8m
Fondària mínima de parcel·la	15m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

en illa tancada, clau 2

Forma d'ordenació	alineada a vial
Tipologia	uni o plurifamiliar entre mitgeres
Fondària edificable	15 m
Distància fons parcel·la pl. Pis	3 m
Alçària reguladora màxima	10,5m
Nombre màxim de plantes	PB+2P
Densitat màxima d'habitatges	hab/125m ² st
Alçària lliure planta soterrani	2,20m mínima
Alçària lliure planta baixa	2,80m mínima
Alçària lliure planta pis	2,50m mínima
Ocupació planta soterrani	80%
Fondària planta baixa	15m
Pendent coberta	35%
Material coberta	Teula o similar de colors i textures tradicionals.

Sotacoberta habitable 50% P.pis

5. CONDICIONS D'ÚS

en illa tancada, clau 2

Ús global	Habitatge
Usos admesos	Hoteler
	Comerç
	Oficines i serveis privats
	Magatzems
	Industrial categories 1 i 2

En edificacions existents no serà d'aplicació l'anterior normativa en reformes que no comportin augment de volum, sempre i quan les edificacions no constituïssin infracció urbanística en el seu dia.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes podran edificar encara que la parcel·la no sigui la mínima establerta, sempre i quan no hi hagi hagut cap tipus de segregació.

Article 89

SUPRIMIT CPU 21/1/98

Article 90

Zona de cases en filera, clau 4

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada, bé sigui formant conjunts amb predomini de la continuïtat lineal, bé sigui formant conjunts per agrupació de dos en dos.

2. SUBZONES

S'estableix una única subzona, agrupada amb jardí, clau 4

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

agrupada amb jardí, clau 4

Superfície de parcel·la mínima	560m ²
Front mínim de parcel·la	28m mínim.

Fondària mínima de parcel.la	20m
Densitat màxima	1hab/150m ²

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

agrupada amb jardí, clau 4

Forma d'ordenació	aiïllada
Tipologia	unifamiliar entre mitgeres o unifamiliar aparellada
Índex d'edificabilitat net	1,25m ² st/m ² s
Índex de volum edificable net	3,75m ³ /m ² s
Ocupació màxima	40%
Alçària reguladora màxima	9,60m a ràfec
Nombre màxim de plantes	PB+2P
Agrupació màxima d'habitatges	4 habitatges
IEN edificació auxiliar	0,05m ² st/m ² s
Ocupació màxima edificació auxiliar	5%
ARM edificació auxiliar	3,00m
NMP edificació auxiliar	1P
Separació al front de parcel.la	3m
Separació al fons de parcel.la	2m
Separació als laterals de parcel.la	2m
Alçària lliure planta soterrani	2,20m mínim
Alçària lliure planta baixa	2,80m mínim
Alçària lliure planta pis	2,5m mínim
Ocupació planta soterrani	40%
Ocupació planta baixa	40%
Pendent coberta	35%
Material coberta	Teula
Sotacoberta habitable	50% P.pis

5. CONDICIONS D'ÚS

agrupada amb jardí, clau 4

Ús global	Habitatge unifamiliar
Usos admesos	Hoteler Comerç Oficines i serveis privats

6. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

S'haurà de redactar un únic projecte arquitectònic per les façanes. Les tanques es regularan per l'article 53.

La separació a front de parcel.la en la carretera de Benavent serà de 6 m (zona 4b)

Article 91

Zona de cases aïllades, clau 5

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí segons diferents densitats.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- en parcel·la petita, clau 5a
- en parcel·la mitjana, clau 5b
- en parcel·la gran, clau 5c

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

	petita, clau 5a	mitjana, clau 5b	gran, clau 5c
Superfície de parcel·la mínima	400m ²	600m ²	800m ² □
Front mínim de parcel·la	12m	15m	20m□
Fondària mínima de parcel·la	30m	35m	35m□

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	petita, clau 5a	mitjana, clau 5b	gran, clau 5c
Forma d'ordenació	aïllada	aïllada	aïllada
Tipologia	unifamiliar	unifamiliar	unifamiliar
Índex d'edificabilitat net	0,8m ² st/m ² s	0,6m ² st/m ² s	0,4m ² st/m ² s□
Ocupació màxima	40%	30%	25%
Alçària reguladora màxima	9,60m	9,60m	9,60m
Nombre màxim de plantes	PB+1P	PB+1P	PB+1P
Densitat màxima d'habitatges	1hab/parcel·la	1hab/parcel·la	1hab/parcel·la
Separació al front de parcel·la	3m	4m	5m
Separació al fons de parcel·la	2m	3m	4m
Separació als laterals de parcel·la	2m	3m	3m
Alçària lliure planta soterrani (mínim)	2,20m	2,20m	2,20m
Alçària lliure planta	2,80m	2,80m	2,80m

NORMES URBANÍSTIQUES DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT
GENERAL APROVADES DEFINITIVAMENT FINS AL GENER DEL 2005.

baixa (mínim)			
Alçària lliure planta pis (mínim)	2,50m	2,50m	2,50m
Ocupació planta soterrani	40%	30%	25%
Ocupació planta baixa	40%	30%	25%
Pendent coberta	35%	35%	35%
Material coberta	Teula	Teula	Teula
Sotacoberta habitable	50% P.pis	50% P.pis	50% P.pis

5. CONDICIONS D'ÚS

Ús global: Habitatge unifamiliar
Usos admesos: Hoteler
Comerç
Oficines i serveis privats

S'admet aparellament d'edificis de dues parcel·les si es formula un únic projecte amb composició estètica unitària, sempre i quan s'edifiqui un edifici per parcel·la.

Article 92

Zona d'indústria en filera, clau 6

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial en illa tancada o alineació de vial.

2. SUBZONES

S'estableix una única subzona:
- en illa tancada, clau 6

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

en illa tancada, clau 6

Superfície de parcel·la mínima 500m²
Front mínim de parcel·la 12m
Fondària mínima de parcel·la 30m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

en illa tancada, clau 6

Forma d'ordenació: alineada a vial
Fondària edificable 30m
Alçària reguladora màxima 9,0m
Nombre màxim de plantes 1P
Índex d'edificabilitat net 1 m²st/m²s

Ocupació màxima	80%
Pendent coberta	10%
Entresol de planta baixa	30%

5. CONDICIONS D'ÚS

en illa tancada, clau 6

Ús global	Indústria
Usos admesos	Comerç
	Oficines i serveis privats
	Magatzems

6. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Tolerància d'habitatges: Un habitatge per parcel·la, per a porters o vigilants.

Indústria vinculada a l'agricultura: Es la petita o mitjana indústria de caràcter no perillós, ni contaminant, que per les seves característiques ha d'estar vinculada a l'aprofitament de les finques del terme.

Article 93

SUPRIMIT CPU 21/1/98

Secció 3. Àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà 1

Article 94

Unitat d'actuació número 1, UA-1

1. OBJECTIUS

Són bàsicament facilitar al màxim el desenvolupament residencial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera conjunta i harmònica i obtenir sòl suficient per equipaments i zones verdes, juntament amb els plans parcials colindants.

2. ÀMBIT

Està definit als plànols de planejament i consta d'una franja de terreny colindant al casc urbà, amb diferents graus de consolidació urbana. Situada al Nord de les Escoles i del camí del Molinot a Ponent de la població.

3. SUPERFÍCIES

La superfície total de la UA1 es de **16.333** m² d'acord amb el plànol topogràfic digitalitzat disponible.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'ordenació de la vialitat principal i equipaments i zones verdes està referida als plànols de planejament. Podrà desenvolupar-se mitjançant Pla Especial a l'efecte de complementar les determinacions relatives a ordenació de l'edificació i/o les determinacions relatives a la localització de sistemes d'equipaments o complementar el sistema viari.

L'edificació s'ajustarà a la zona definida com a clau 4, cases en filera, vivenda agrupada amb jardí. També en el extrem Oest clau 5.

L'ús global serà de habitatge unifamiliar agrupat o aïllat amb els usos admesos definits a la zona clau 4 i 5.

5. CESSIONS

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en **3.881** m² (> 14%) com a mínim, segons plànols d'ordenació. La posició de les zones de cessió que en virtut de l'article 25 del DL 1/1990, són en aquest cas destinades únicament a Equipament, tenen caràcter vinculant.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística de la UA1 correspondrà si es possible a la iniciativa privada.

En cas de no ser possible, la substituirà la gestió pública promoguda per l'Ajuntament de Vilanova o Organisme en qui delegui.

El sistema d'actuació preferit serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació, o si així ho determina el propi Pla Especial.

Article 95

Pla especial número 1, PE-1 El Secà del Melé

1. OBJECTIUS

L'objectiu bàsic es ordenar el conjunt d'aquest Pla Especial de tal manera que pugui assolir les condicions "normals" de sòl urbà en ordre a infraestructures, equipaments i zones verdes o de lleure públic, de tal manera que la seva condició allunyada del casc

urbà no el privi de les condicions de dignitat i comoditat requerides

L'objectiu prioritari és la millora de la xarxa viària existent i procurant la seva continuïtat sense que quedin carrers sense sortida.

2. ÀMBIT

L'àmbit del Pla Especial nº 1, que segons NNSC coincideix amb els límits de la "urbanització" denominada del Secà del Melé, sobre el camí d'Alguaire colindant amb el terme municipal d'aquesta població, s'amplia amb uns terrenys situats en la part Nord-oest que acaben de completar la urbanització cap al camí d'Alguaire, i uns altres situats en la part sud i que serveixen per completar els sistemes d'equipaments i zones verdes, així com infraestructures de vialitat i sanejament

El desenvolupament del PE, tal i com assenyalava la normativa general, ha considerat la possibilitat d'afegir terrenys veïns per tal de complir amb els percentatges de cessió establerts per l'article 25 del DL 1/90.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del Pla Especial nº 1, segons plànols disponibles i normativa general era de **143.644** m². El grau de tolerància, assenyalada per la normativa general, tenint en compte la qualitat dels plànols disponibles ha de ser alta, al voltant d'un 15%. El propi Pla Especial, redactat sobre la base d'uns plànols topogràfics digitals d'escala 1:1000 com a mínim, mes adients, fixa la superfície en 132.316 m², que amb l'ampliació aprovada de 50.629 m² aconsegueix una superfície de sòl urbà pertanyent a la Urbanització del Secà del Melé de **182.945 m²**.

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Vindrà definit pels següents paràmetres:

Parcel·la mínima	800 m ²
Tipologia	Unifamiliar
Edificabilitat	0,4 m ² st/m ² s
Ocupació màxima	25%

En general concordarà amb la zona de cases aïllades, clau 5c, amb les particularitats que assignarà el propi Pla Especial.

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El Pla Especial definirà les condicions d'ordenació, infraestructures, vialitat, equipaments i zones verdes. La superfície destinada a

cessions d'equipaments i zones verdes serà de 16,95% de la superfície total del sector. La vialitat principal està definida als plànol corresponent. El Pla Especial podrà complementar el sistema viari i les determinacions relatives a l'ordenació de l'edificació i la localització dels sistemes i de les infraestructures. L'edificació s'ajustarà a la zona definida com a clau 5c, cases aïllades. L'ús global serà d'habitatge unifamiliar, amb els usos admesos definits a la zona clau 5.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del PE1 correspondrà a la iniciativa privada. El sistema d'actuació serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació.

Article 96

Pla especial número 2, PE-2 El Secà

1. OBJECTIUS

L'objectiu bàsic es ordenar el conjunt d'aquest Pla Especial de tal manera que pugui assolir les condicions "normals" de sòl urbà en ordre a infraestructures, equipaments i zones verdes o de lleure públic, de tal manera que la seva condició allunyada del casc urbà no el privi de les condicions de dignitat i comoditat requerides

L'objectiu prioritari és la millora de la xarxa viària existent i procurant la seva continuïtat sense que quedin carrers sense sortida.

2. ÀMBIT

L'àmbit del Pla Especial nº 2 coincideix amb els límits de la "urbanització" denominada del Secà a l'altre costat de la carretera n-230, envoltada pel terme d'Alguaire al Nord i pel terme de Roselló al Sud.

Està grafiat al plànol nº 23.

Serà el desenvolupament del PE quan es consideri la possibilitat d'afegir terrenys veïns per tal de complir amb els percentatges de cessió establerts per l'article 25 del DL 1/90.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del Pla Especial nº 2, segons plànols disponibles es de **49.180** m². El grau de tolerància, tenint en compte la

qualitat dels plànols disponibles ha de ser alta, al voltant d'un 15%. El propi Pla Especial, redactat sobre la base d'uns plànols topogràfics mes adients, fixarà la superfície exacta, amb aquell grau de tolerància definit.

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Vindrà definit pels següents paràmetres:

Parcel·la mínima	600 m ²
Tipologia	Unifamiliar
Edificabilitat	0,6 m ² st/m ² s
Ocupació màxima	30%

En general concordarà amb la zona de cases aïllades, clau 5b, amb les particularitats que assignarà el propi Pla Especial.

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El Pla Especial definirà les condicions d'ordenació, infraestructures, vialitat, equipaments i zones verdes. La vialitat principal està definida als plànol corresponent. El Pla Especial podrà complementar el sistema viari i les determinacions relatives a l'ordenació de l'edificació i la localització dels sistemes i de les infraestructures. L'edificació s'ajustarà a la zona definida com a clau 5b, cases aïllades. L'ús global serà d'habitatge unifamiliar, amb els usos admesos definits a la zona clau 5.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del PE2 correspondrà a la iniciativa privada. El sistema d'actuació serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació.

Article 97

Pla especial número 3, PE-3 La Tossa

1. OBJECTIUS

L'objectiu bàsic es ordenar el conjunt d'aquest Pla Especial de tal manera que pugui assolir les condicions "normals" de sòl urbà en ordre a infraestructures, equipaments i zones verdes o de lleure públic, de tal manera que la seva condició allunyada del casc urbà no el privi de les condicions de dignitat i comoditat requerides

L'objectiu prioritari és la millora de la xarxa viària existent i procurant la seva continuïtat sense que quedin carrers sense sortida.

2. ÀMBIT

L'àmbit del Pla Especial nº 3 està subdividit en dos sectors que no son colindants més que a través d'un sector ja consolidat del terme de Roselló. Coincideix amb els límits de la "urbanització" denominada de la Tossa al límit del terme municipal de Roselló, amb el qual limita.

Està grafiat al plànol nº 23.

Serà el desenvolupament del PE quan es consideri la possibilitat d'afegir terrenys veïns per tal de complir amb els percentatges de cessió establerts per l'article 25 del DL 1/90.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del Pla Especial nº 3, comprenent els dos sectors, segons plànols disponibles es de **35.104** m². El grau de tolerància, tenint en compte la qualitat dels plànols disponibles ha de ser alta, al voltant d'un 15%. El propi Pla Especial, redactat sobre la base d'uns plànols topogràfics mes adients, fixarà la superfície exacta, amb aquell grau de tolerància definit.

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Vindrà definit pels següents paràmetres:

Parcel·la mínima	400 m ²
Tipologia	Unifamiliar
Edificabilitat	0,8 m ² st/m ² s
Ocupació màxima	40%

En general concordarà amb la zona de cases aïllades, clau 5a, amb les particularitats que assignarà el propi Pla Especial.

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El Pla Especial definirà les condicions d'ordenació, infraestructures, vialitat, equipaments i zones verdes. La vialitat principal està definida als plànol corresponent. El Pla Especial podrà complementar el sistema viari i les determinacions relatives a l'ordenació de l'edificació i la localització dels sistemes i de les infraestructures. L'edificació s'ajustarà a la zona definida com a clau 5a, cases aïllades. L'ús global serà d'habitatge unifamiliar, amb els usos admesos definits a la zona clau 5.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del PE3 correspondrà a la iniciativa privada. El sistema d'actuació serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació.

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

Secció 1. Disposicions generals

Article 98

Definició i tipus

1. El sòls aptes per a ser urbanitzats són els que les Normes Subsidiàries declara que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquests 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 que 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.

Article 99

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 podrà ser alterada en els

corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

3. Els projectes d'urbanització hauran de preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Secció 2. Desenvolupament del Sòl apte per urbanitzar

Article 100

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 del sector.

3. Costejar la urbanització.

4. Edificar els solars.

Article 101

Gestió del Sòl apte per urbanitzar

1. Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.

2. Els sectors de sòl apte per urbanitzar es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells 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 serà 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.

5. Al sòl apte per urbanitzar podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, sempre 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. S'atorgaran llicències d'edificació quan s'executi la urbanització, sempre que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

Secció 3. Zones en el Sòl apte per urbanitzar

Article 102

Classes de zones

Per als sectors de Sòl apte per urbanitzar, aquestes Normes Subsidiàries, estableixen la zonificació següent:

- Desenvolupament residencial d'intensitat 1, clau R1
- Desenvolupament residencial d'intensitat 2, clau R2
- Desenvolupament industrial d'intensitat 1, clau I1
- Desenvolupament industrial d'intensitat 2, clau I2

Article 103

Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1, clau R1

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones residencials procedents del desenvolupament de Plans Parcial a les afores de la població, en el sector de Ponent, amb edificació unifamiliar entre mitgeres, formant conjunts amb predomini de la continuïtat lineal, o conjunts per agrupació de dos en dos.

2. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT

0,50 m²st/m²s

3. DENSITAT ZONAL MÀXIMA D'HABITATGES

20 habitatges /Hectàrea

4. COEFICIENTS DE VALORACIÓ DE LA ZONA

- Coeficient de rigidesa de la demanda: 1. El Pla parcial podrà proposar altres valors, degudament justificats.
- Coeficient de repercussió de costos: El Pla parcial proposarà els valors, degudament justificats.

5. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en el 14% de la superfície bruta, com a mínim, segons plànols d'ordenació.

6. CONDICIONS DE LA VIALITAT

L'ordenació de la vialitat es desenvoluparà al Pla parcial a l'efecte de complementar les determinacions relatives al sistema viari.

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

agrupada amb jardí

Ús global	Habitatge unifamiliar, amb magatzem
Usos admesos	Hoteler
	Comerç
	Oficines i serveis privats

8. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

S'haurà de redactar un únic projecte arquitectònic per les façanes.

Article 104

Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2, clau R2

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones residencials procedents del desenvolupament de Plans Parcial a les afores de la població, en el sector de Ponent, amb edificació unifamiliar aïllada, tipus ciutat jardí segons diferents densitats.

2. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT

0,5 m²st/m²s

3. DENSITAT ZONAL MÀXIMA D'HABITATGES

20 habitatges /Hectàrea

4. COEFICIENTS DE VALORACIÓ DE LA ZONA

- Coeficient de rigidesa de la demanda: 1. El Pla parcial podrà proposar altres valors, degudament justificats.
- Coeficient de repercussió de costos: El Pla parcial proposarà els valors, degudament justificats.

5. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents

d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en el 14% de la superfície bruta, com a mínim, segons plànols d'ordenació.

6. CONDICIONS DE LA VIALITAT

L'ordenació de la vialitat principal està referida als plànols de planejament. El Pla Parcial desenvoluparà les determinacions relatives al sistema viari.

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

Ús global: Habitatge unifamiliar, amb magatzem.
Usos admesos: Hoteler
Comerç
Oficines i serveis privats

8. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

S'admet aparellament d'edificis de dues parcel·les si es formula un únic projecte amb composició estàtica unitària.

Article 105

Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1, clau I1

Entre mitgeres

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones industrials procedents del desenvolupament de Plans Parcial en el terme municipal de Vilanova, a les afores de la població, amb edificació en illa tancada o alineació de vial.

2. EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA

0,80 m²st/m²s

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

PARCEL·LACIÓ

Superfície de parcel·la mínima	500m ²
Front mínim de parcel·la	12m
Fondària mínima de parcel·la	30m

EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació:	separada 5 m de vial
Fondària edificable	30m
Alçària reguladora màxima	9,0m
Nombre màxim de plantes	1P
Índex d'edificabilitat net	1 m ² st/m ² s

Ocupació màxima	80%
Pendent coberta	10%
Entresol de planta baixa	30%

4. COEFICIENTS DE VALORACIÓ DE LA ZONA

- Coeficient de rigidesa de la demanda: 1. El Pla parcial podrà proposar altres valors, degudament justificats.
- Coeficient de repercussió de costos: El Pla parcial proposarà els valors, degudament justificats.

5. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en el 14% de la superfície bruta, com a mínim, segons plànols d'ordenació.

6. CONDICIONS DE LA VIALITAT

L'ordenació de la vialitat es desenvoluparà en el Pla Parcial a l'efecte de complementar les determinacions relatives al sistema viari.

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

Ús global	Indústria
Usos admesos	Comerç
	Oficines i serveis privats
	Magatzems

8. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Tolerància d'habitatges: Un habitatge per parcel·la, per a porters o vigilants.

Indústria vinculada a l'agricultura: Es la petita o mitjana indústria de caràcter no perillós, ni contaminant, que per les seves característiques ha d'estar vinculada a l'aprofitament de les finques del terme.

Article 106

Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2, clau I2
Aïllada

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones industrials procedents del desenvolupament de Plans Parcials en el terme municipal de Vilanova, a les afores de la població, amb edificació en edificació aïllada en funció del tamany previst per a les instal.lacions.

S'estableixen les subzones següents:

- en parcel.la petita
- en parcel.la gran

2. EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA

0,80 m²st/m²s

3. CONDICIONS DE PARCEL.LACIÓ I EDIFICACIÓ

PARCEL.LACIÓ

	petita	gran
Superfície de parcel.la mínima	1000m ²	2500m ²
Front mínim de parcel.la	20m	40m
Fondària mínima de parcel.la	40m	50m

EDIFICACIÓ

	petita	gran
Forma d'ordenació	aïllada	aïllada
Tipologia	volumetria específica	volumetria específica
Índex d'edificabilitat net	0,8m ² st/m ² s	0,8m ² st/m ² s
Ocupació màxima	60%	60%
Alçària reguladora màxima	9m	9m
Nombre màxim de plantes	1P	1P
Separació al front de parcel.la (mínim)	6m	10m
Separació al fons de parcel.la (mínim)	4m	6m
Separació als laterals de parcel.la (mínim)	2m	3m

Pendent coberta	10%	10%
Entresol de planta baixa	30%	30%

4. COEFICIENTS DE VALORACIÓ DE LA ZONA

- Coeficient de rigidesa de la demanda: 1. El Pla parcial podrà proposar altres valors, degudament justificats.
- Coeficient de repercussió de costos: El Pla parcial proposarà els valors, degudament justificats.

5. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en el 14% de la superfície bruta, com a mínim, segons plànols d'ordenació.

6. CONDICIONS DE LA VIALITAT

L'ordenació de la vialitat es desenvoluparà en el Pla Parcial a l'efecte de complementar les determinacions relatives al sistema viari.

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

Ús global	petita, Indústria	gran, Indústria
Usos admesos	Magatzems Comerç Habitatge	

8. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Tolerància d'habitatges: Un habitatge per parcel·la, per a porters o vigilants.

Indústria vinculada a l'agricultura: Es la petita o mitjana indústria de caràcter no perillós, ni contaminant, que per les seves característiques ha d'estar vinculada a l'aprofitament de les finques del terme.

Secció 4. Sectors del Sòl apte per urbanitzar 1

Article 107

Sector apte per urbanitzar número 1, SAU-1

1. OBJECTIUS

Son bàsicament facilitar al màxim el desenvolupament residencial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera conjunta i harmònica i obtenir sòl suficient per equipaments i zones verdes, juntament amb els plans parcials colindants, i la unitat d'actuació nº 1.

2. ÀMBIT

Està definit als plànols de planejament i consta d'una franja de terreny situada al Nord camí del Molinot a Ponent de la població.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total de la SAU1 es de **33.618** m2 d'acord amb el plànol topogràfic digitalitzat disponible.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'ordenació de la vialitat principal i equipaments i zones verdes està referida als plànols de planejament. El Pla Parcial podrà complementar les determinacions relatives a la localització de sistemes d'espais lliures, equipaments o complementar el sistema viari.

El propi Pla Parcial definirà les condicions de l'edificació.

L'ús global serà de habitatge unifamiliar amb els usos admesos definits a la zona R1 i R2, desenvolupament residencial.

La posició de les zones de cessió no tenen caràcter vinculant, llevat de la zona situada conjuntament amb les cessions de la UA1.

5. CÀLCUL DEL APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR. CESSIONS.

El Pla Parcial calcularà l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb l'article 124-125 del DL 1990. S'ha de considerar el valor relatiu de cadascuna de les zones incloses en el propi Pla Parcial en el moment de redactar-lo.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'establiran d'acord amb l'article 25 del DL 1/90

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del SAU1 correspondrà si es possible a la iniciativa privada.

El sistema d'actuació preferit serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació, o si així ho determina el propi Pla Parcial.

Article 108

Sector apte per urbanitzar número 2, SAU-2

1. OBJECTIUS

Son bàsicament facilitar al màxim el desenvolupament residencial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera conjunta i harmònica i obtenir sòl suficient per equipaments i zones verdes, juntament amb els plans parcials colindants, i la unitat d'actuació nº 1.

2. ÀMBIT

Està definit als plànols de planejament i consta d'un paquet de terreny situada al Nord camí del Molinot a Ponent de la població, damunt del SAU 1.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total de la SAU2 es de **38.241** m2 d'acord amb el plànol topogràfic digitalitzat disponible.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'ordenació de la vialitat principal i equipaments i zones verdes està referida als plànols de planejament. El Pla Parcial podrà complementar les determinacions relatives a la localització de sistemes d'espais lliures, equipaments o complementar el sistema viari.

El propi Pla Parcial definirà les condicions de l'edificació.

L'ús global serà de habitatge unifamiliar amb els usos admesos definits a la zona R1 i R2, desenvolupament residencial.

La posició de les zones de cessió no tenen caràcter vinculant, essent el propi Pla Parcial qui determinarà aquella.

5. CÀLCUL DEL APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR. CESSIONS.

El Pla Parcial calcularà l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb l'article 124-125 del DL 1990. S'ha de considerar el valor relatiu de cadascuna de les zones incloses en el propi Pla Parcial en el moment de redactar-lo.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents

d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'establiran d'acord amb l'article 25 del DL 1/90

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del SAU2 correspondrà si es possible a la iniciativa privada.

El sistema d'actuació preferit serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació, o si així ho determina el propi Pla Parcial.

Article 109. Article 110 Article 111

SUPRIMITS CPU 21/1/98

Article 112

Sector apte per urbanitzar (industrial) número 1, SAU-I-1

1. OBJECTIUS

Son bàsicament facilitar al màxim el desenvolupament industrial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera coherent amb l'entorn, i possibilitar la implantació de petites indústries al terme municipal, que ajudin a la economia del poble.

2. ÀMBIT

Està definit als plànols de planejament i consta d'uns terrenys situats sobre el camí del Molinot.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total de la SAU-I-1 és de **35.618** m² d'acord amb el plànol disponible, situada en el camí del Molinot.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El propi Pla Parcial determinarà l'ordenació de la vialitat principal i equipaments i zones verdes. El Pla Parcial determinarà també la localització de sistemes d'espais lliures, equipaments i el sistema viari.

El propi Pla Parcial definirà les condicions de l'edificació.

Els usos seran els següents:

de desenvolupament industrial d'intensitat 1, en filera amb els usos admesos definits a la zona I1, amb el 30% d'aprofitament privat

de desenvolupament industrial d'intensitat 2, aïllada, amb els usos admesos definits a la zona I2, amb el 70% d'aprofitament privat

Les indústries entre mitgeres no faran front en primer pla a la N-230 i els accessos al sector es produiran des del camí del Molinot.

5. CÀLCUL DEL APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR. CESSIONS.

El Pla Parcial calcularà l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb l'article 124-125 del DL 1990. S'ha de considerar el valor relatiu de cadascuna de les zones incloses en el propi Pla Parcial en el moment de redactar-lo.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en un 14% com a mínim.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del SAU-I-1 correspondrà si es possible a la iniciativa privada.

El sistema d'actuació preferit serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació, o si així ho determina el propi Pla Parcial.

Article 112-bis.

Sector apte per a urbanitzar (industrial) Indulleida, SAU-I-Indulleida

1. OBJECTIUS

Facilitar al màxim el desenvolupament industrial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera coherent amb l'entorn, possibilitant la implantació de l'ampliació de les instal·lacions de la societat cooperativa Indulleida S.A., empresa de transformació de productes agrícoles ubicada en el terme municipal d'Alguaire, actualment en procés d'expansió, així com de petites indústries entre mitgeres.

2. ÀMBIT

Està definit en el plànol d'ordenació O.2 Règim jurídic i qualificació del sòl de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Vilanova de Segrià. Sector

Indulleida i consta dels terrenys situats entre el SAU-I-1 i la urbanització El Secà del Melé

3. SUPERFÍCIE

La superfície total de la SAU-I-Indulleida és de **130.220 m²**, d'acord amb la cartografia disponible.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El Pla parcial determinarà l'ordenació de la vialitat principal, equipaments i zones. Per a fer-ho precisarà la localització de sistemes d'espais lliures, equipaments i el sistema viari verdes tenint en compte la grafiada en el plànol d'ordenació indicativa. El Pla parcial definirà les condicions de l'edificació.

El Pla parcial fixarà les etapes d'execució necessàries per tal de garantir la continuïtat viària de la carretera de Vilanova a la urbanització anomenada Ramon Vilalta, tal i com es proposa en el plànol d'ordenació indicativa, condicionant el seu desenvolupament a la tramitació de la Modificació del Pla especial que ho possibiliti.

Els usos seran els següents:

De desenvolupament industrial d'intensitat 2, aïllada, amb els usos admesos definits a la zona 12, en una única parcel·la indivisible del 90% d'aprofitament privat, aproximadament. La regulació del possible ús comercial s'adaptarà al que determini la normativa del Pla territorial sectorial vigent i, a més, restarà vinculada a l'activitat industrial principal destinant-hi un màxim de sostre del 40% de la superfície construïda de la parcel·la. Els accessos a aquest sòl privat es produiran a través d'un vial de servei que el connecti amb la carretera de Vilanova de Segrià i per la part del camí de la urbanització residencial El secà del Melé.

De desenvolupament industrial d'intensitat 1, entre mitgeres, amb els usos admesos definits a la zona 11, amb la resta d'aprofitament privat.

5. CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR. CESSIÓ

El Pla Parcial calcularà l'aprofitament urbanístic del sector d'acord amb l'article 36 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. Els propietaris cediran a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb l'article 44 de la mateixa Llei.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures, equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en un 15% com a mínim. El 10% de cessió per zones verdes i el 5% de cessió per Equipaments, d'acord amb l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del SAU-I-Indulleida correspondrà a la iniciativa privada. Es sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en qualsevol de les modalitats previstes per la Llei.

Article 113

Sector apte per urbanitzar (industrial) número 2, SAU-I-2

1. OBJECTIUS

Son bàsicament facilitar al màxim el desenvolupament industrial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera coherent amb l'entorn, i possibilitar la implantació de petites i mitjanes indústries al terme municipal, que ajudin a la economia del poble.

2. ÀMBIT

Està definit als plànols de planejament i consta d'uns terrenys situats sobre la carretera de Benavent.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total de la SAU-I-2 és de **30.615** m² d'acord amb el plànol disponible, situada en la carretera de Benavent a Vilanova.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

El propi Pla Parcial determinarà l'ordenació de la vialitat principal i equipaments i zones verdes. El Pla Parcial determinarà també la localització de sistemes d'espais lliures, equipaments i el sistema viari.

L'accés a la carretera local LV-9223 de Benavent de Segrià a Vilanova, haurà de ser informat pel titular de la carretera.

El propi Pla Parcial definirà les condicions de l'edificació.

L'ús global serà de desenvolupament industrial d'intensitat 2, aïllada amb els usos admesos definits a la zona I2.

5. CÀLCUL DEL APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR. CESSIONS.

El Pla Parcial calcularà l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb l'article 124-125 del DL 1990. S'ha de considerar el valor relatiu de cadascuna de les zones incloses en el propi Pla Parcial en el moment de redactar-lo.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments assenyalats en els documents d'ordenació prèviament a l'edificació. Les cessions per zones verdes i equipaments, s'estableixen en un 14% com a mínim. Les cessions concordaran amb l'article 124 del DL 1/1990

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió urbanística del SAU-I-2 correspondrà si es possible a la iniciativa privada.

El sistema d'actuació preferit serà el de compensació, amb la constitució de la Junta de Compensació corresponent. Aquest sistema d'actuació podrà ser variat, per acord Plenari de la Corporació, o si així ho determina el propi Pla Parcial.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Secció 1. Disposicions generals

Article 114

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 115

Desenvolupament del les Normes Subsidiàries en el Sòl no urbanitzable

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Article 116

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 el sòl no urbanitzable.
 - c. Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
2. Les divisions i les segregacions estan subjectes a llicència municipal i es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Article 117

Tanques

1. S'admet la construcció de tanques que delimiten les finques que siguin per a la protecció de construccions, instal·lacions o plantacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçària màxima de 2,00 metres. La tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,30 metres d'alçària.
2. Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran més de 30 cm del nivell del terreny que contenen.
3. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.
4. Les tanques en front de camins deixaran les distàncies especificades en l'article 74.

Article 118

Conreus

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

Article 119

Nucli de població

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre habitatges en el radi de 100 m, centrat en qualsevol dels preexistents.

Article 120

Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà 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 caldrà 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 es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a. ús d'habitatge plurifamiliar.
 - b. ús comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres.
 - c. ús d'oficines.
 - d. ús industrial, amb l'excepció de granges, estabuladors, sitges, vivers, hivernacles, etc.
 - e. magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
 - g. garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
 - h. abocadors de residus.

Secció 2. Construccions en Sòl no urbanitzable

Article 121

Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on es 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 podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. La concessió de llicències compet directament a l'Ajuntament. Malgrat tot, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 del Decret Legislatiu 1/1990, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin

les condicions específiques determinades pel tipus de sòl en què s'emplacen.

3. També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin ubicats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. La unitat mínima de cultiu (UMC) definida pel Decret 15/1983 de 12 d'abril, sobre unitat mínima de cultiu, s'entendrà com a parcel·la mínima als efectes de la tramitació d'autoritzacions d'edificacions en sòl no urbanitzable. S'hauran de separar de les propietats veïnes una distància igual a la seva alçària.

Article 122

Magatzems agrícoles

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

b. Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu, formant una finca única. S'exceptuen coberts menors de 30m², per a guarda d'estris i eines del camp.

c. També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió, o en la que sigui funcionalment necessari.

d. El màxim volum edificable és de 500 m³/ha, sense justificació. En cas de requerir major volum s'haurà de justificar la necessitat del mateix, referida a les produccions, característiques o especificats de la pròpia finca. Les construccions seran 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 serà superior a 30 m.

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

Article 123

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 es situaran en llocs, assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

b. Cal acreditar en general, una propietat mínima d'1,50 Ha en una única finca.

c. També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió, també es tindran en compte les edificacions veïnes alhora de triar la finca on situar la construcció.

d. No es permet la seva ubicació a menys de 300 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl urbà o sòl apte per urbanitzar, ni a menys de 50 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 100 metres de separació i 100 metres en el cas d'explotacions porcines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació Ramadera.

e. El sostre màxim és de 0,20 m²/m²s. Les construccions seran 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 serà superior a 100 metres.

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

Article 124

Habitatges

Els habitatges en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les condicions següents:

a. Acreditar en general, una propietat mínima de 1,5 ha. de terreny de conreu d'horta, 4 ha. de terres de conreu de secà o 25 ha. de sòl forestal, per a cada habitatge.

b. Si el promotor de l'habitatge acredita desenvolupar alguna activitat econòmica agrícola o ramadera, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament, que estiguin emplaçades

dins del terme municipal o termes veïns. A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de secà, conreu d'horta o forestal.

c. Aportar el compromís d'inscriure 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 serà de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.

f. Les edificacions es separaran més de 5,00 m dels límits de propietat.

g. L'alçària reguladora màxima serà de 7,00 m corresponent a planta baixa i una planta pis.

h. Caldrà 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 correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

Article 125

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, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 i 44 del Reglament de gestió urbanística.

3. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en sòl no urbanitzable, en relació a l'existència i disponibilitat de sòl urbà qualificat, on sigui admès l'ús sol·licitat, en la seva proximitat geogràfica.

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

5. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

Article 126

Construccions i instal·lacions d'obres públiques

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

CAPÍTOL VI. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

Article 127

Definició dels diferents tipus de sòl

Dins del sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents categories:

- agrícola, **clau SA**
- de protecció natural i paisatgística, **clau SP**

Article 128

SUPRIMIT CPU 21/1/98

Article 129

Sòl no urbanitzable agrícola, clau SA

1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial 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

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 de habitatge, sanitari, socio-cultural, docent, esportiu, d'allotjament rural i de càmping i caravàning.

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, cal acreditar per part del promotor i propietari (persona física o jurídica) dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.

6. Per a les edificacions destinades a la resta d'usos condicionats, caldrà que en aplicació d'allò establert en 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'haurà de redactar un Estudi que contempli:

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 130

SUPRIMIT CPU 21/1/98

Article 131

Sòl no urbanitzable de protecció natural i paisatgística, clau SP

1. Definició

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

2. Segregacions

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

3. Condicions d'ús

L'ús admès és el forestal i l'agrícola.

4. En el sòl no urbanitzable de protecció natural i paisatgística ordinari, es prohibeix qualsevol tipus de construcció, d'instal·lació

i d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

5. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admeten les edificacions d'utilitat pública i interès social, més que en cas de que haguessin d'estar situades en aquest tipus de sòl.

TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 132

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 els articles 38 del Decret Legislatiu 1/1990 i l'article 86 del Reglament de planejament urbanístic.

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

Article 133

Pre-catàleg

El Pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un d'ells:

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

Els Béns d'interès cultural tindran 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 determinen per al Pre-catàleg.

- Nivell 3. Àmbits arqueològiques:

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

la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

Els jaciments arqueològics coneguts són els següents:

Castell de Castellnou de Segrià

Sepultures de l'era del Berloqui

Les roques de Cantaperdius

Tossal de la Torre Blanca

Tros del Canela

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

Article 134

Elements del Pre-catàleg

Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements	Nivell	Situació
1. Església de Sant Sebastià	1	Casc urbà

Article 135

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 podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.

3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.

4. També ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.

5. El Pla especial ha de determinar un règim particular econòmico-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 136

Condicions del Pla especial

1. Condicions d'edificabilitat

a. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de protecció determini.

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

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències

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

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

3. Condicions de l'immoble protegit

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

Article 137

Condicions de les obres de consolidació i conservació

1. En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. 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, en tant no 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 serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Usos disconformes

1. Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona

Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència 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, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

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

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

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableix 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 consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Quarta

Pla especial de protecció de patrimoni

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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

A.1 Definició de 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. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coefficient 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 ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m²s)

Coefficient o Índex d'edificabilitat brut (IEB)

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 (m²st/m²s).

Coefficient o Índex de volum edificable brut (IVB)

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^3/m^2s).

Densitat bruta d'habitatges (DBH)

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

A.2 Definició de paràmetres referits a les zones

Edificabilitat zonal (EZ)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona en sòl apte per urbanitzar i la superfície de la mateixa, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Densitat zonal (DZ)

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en sòl apte per urbanitzar en relació a 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)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, 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^2st/m^2s).

Coeficient o Índex de volum edificable net de la zona (IVN)

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^3/m^2s).

Densitat neta d'habitatges de la zona (DNH)

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació a 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)

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 (m²).

A.3 Definició de 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 l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst en l'article 140.2 Decret Legislatiu 1/1990.

Solar

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 solars de titularitat pública o privada.

Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

Fons de parcel·la

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

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}).

Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

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)

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 ($1\text{hab}/x\text{ m}^2$)

Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'inclouen els cossos volats, però no els ràfecs de teulada. 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 podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

A.4 Definició de 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

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 es la separació constant entre les dues alineacions.

3. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com 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 resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

Mansana o illa

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en 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 en 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 de 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 usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran 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 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 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 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 es 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, és 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 podran 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 referirà 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 es situa aïllada tindrà 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 es 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, tindrà 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 y 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 sotacoberta, 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 computarà 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, 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 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'entrebogat 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 de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

Paret mitgera

Es 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 mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i 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 l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

A.7 Definició de 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 partions 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 DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

B.1 Classes d'usos i activitats

Classificació d'usos i activitats

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

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

Classificació d'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 a 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, sector o 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 de 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.

3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i 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, agrupació, societat, club o organització similar, 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 d'usos segons l'activitat

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

1. Ús d'habitatge

És destinat a l'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 hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hosteleria, 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 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 hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells 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 els 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 la Classe 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, de 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 m² de superfície de venda.
- II. Petit comerç. Local comercial amb una superfície de venda major de 120 m² i menor de 400 m²
- III. Comerç mitjà, amb superfície de venda major de 400 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.500 m².
- IV. Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.500 m².

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 les Divisions 65 a 74 i 93, excepte la Classe 93.04 que incorporen les 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 a la Divisió 63, Grup 63.1 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, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

8. Ús sanitari-assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els 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 la Classe 93.04.

9. Ús socio-cultural

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 les 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 la Divisió 91, 92.4, 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, 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, edificis i 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 les 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 siguin granges, vivers i els d'aqüicultura. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993,

CCAE-93, correspon a les incloses en el Grups 01.2, 01.3, 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 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 i 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 i caravàning

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-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 d'activitats segons els efectes que se'n deriven
A aquests efectes se'ls considera, d'acord amb la classificació següent:

a. Molestes:

- sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
- fums, gasos, bafos 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 registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).

S'aplicarà la resolució de 30 d'octubre de 1995 per la qual s'aprova una ordenança municipal tipus, reguladora del soroll i les vibracions (DOGC 2126 de 10-11-95)

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 es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o 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 es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà 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 serà el del nivell sonor exterior.

B.2 Categories de les activitats

Tipus d'activitats segons categories

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, 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 puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

2. Segona categoria

S'inclouen 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 medi-ambiental. 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 medi-ambiental. 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 medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex 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, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà 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 classificaran 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.

**REFÓS NORMATIVA URBANÍSTICA
MUNICIPI: VILANOVA DE SEGRÀ
GENER 2005**

El Tècnic redactor.
Santi Sindreu