

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Tipus article 91b del Reglament de Planejament

DE SANT JAUME DELS DOMENYS.

(Text Refós de les Normes vigents on s'incorporen totes les modificacions tramitades i aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona)

INDEX

TITOL PRIMER:

Capítol primer: Naturalesa i àmbit territorial i temporal.

Capítol segon: Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

Capítol tercer: Gestió de les Normes Subsidiàries.

Capítol Quart: Intervenció de les activitats dels particulars

TITOL SEGON:

Capítol primer: Règim del sòl.

TITOL TERCER:

Capítol primer: Paràmetres d'ordenació.

Capítol segon: Disposicions comunes als sistemes d'ordenació de l'edificació.

Capítol tercer: Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

Capítol quart: Sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Capítol cinquè: Sistema d'ordenació segons volumetria específica.

TITOL QUART:

Capítol primer: Regulació d'usos.

Capítol segon: Regulació de l'ús extractiu.

Capítol tercer: Disposicions sobre l'ús d'aparcament.

Capítol quart: Us Industrial.

Capítol cinquè: Us de vivenda.

TITOL CINQUÈ:

Capítol primer: Sistema viari (Clau V)

Capítol segon: Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau S)

Capítol tercer: Sistema d'espais lliures (Claus N i P)

Capítol quart: Sistema d'equipaments (Claus E i D)

Capítol cinquè: Sistema de protecció de sistemes generals.

TITOL SISÈ:

Capítol primer: Regulació del sòl urbà.

Capítol segon: Regulació del sòl apte per a ésser urbanitzat

Capítol tercer: Regulació del sòl no urbanitzable.

TITOL PRIMER.

CAPITOL PRIMER. NATURESA I AMBIT TERRITORIAL I TEMPORAL.

Art. 1. Definició:

Les Normes que integren aquest document formen part de les Normes Subsidiàries de Planejament (tipus b) de Sant Jaume dels Domenys.

Art. 2. Marc legal:

1. Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl han d'entendre's fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978 de 23 de Juny. Les referències a la Llei de Mesures han d'entendre's fetes a la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, aprovada pel Parlament de Catalunya el 9 de gener de 1984. Les referències al Reglament de la Llei 3/1984 han d'entendre's fetes al Decret 146/1984 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, aprovat el 10 d'abril de 1984. Les demés disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa.

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

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

Art. 3. Contingut:

Les Normes Subsidiàries estàn integrades pels documents següents:

1. Memòria Justificativa de l'ordenació.
2. Plànols d'ordenació.
3. Normes urbanístiques.

Formen part de la documentació informativa la Memòria i Plànols de la informació urbanística i la Memòria i Plànols de l'Avanç, índex dels quals figuren resumits a la Memòria Justificativa.

Art. 4. Revisió:

1. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries, aquestes adquireixen

vigència, que serà indefinida.

2. La revisió de les Normes Subsidiàries és procedent en els supòsits següents:

- a) Quan s'hagin complert 15 anys de vigència.
- b) A l'aprovar-se un Pla Territorial de Coordinació, que afecti al terme municipal.
- c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
- d) Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable total.
- e) Quan a judici de l'Ajuntament es donguin circumstàncies que invalidin els usos i intensitats d'ocupació establerts o suposin una malversació dels recursos del Municipi.
- f) En el supòsit previst en l'article 47.2 de la Llei del Sòl.

Art. 5. Modificació:

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

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

3. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 i 162 del Reglament.

Art. 6. Interpretació:

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

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

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de les Normes Subsidiàries en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o

d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

4. Les determinacions de les Normes Subsidiàries fora de terme municipal s'hauràn d'entendre solsament com indicatives.

5. En el supòsit de discrepància entre la normativa i els plànols, tindrà caràcter prevalent la normativa, atès que l'obligatorietat d'una ordenació urbana es troba fonamentalment en els preceptes que ho articulen.

Art. 7. Obligatorietat:

Tant l'Administració com els particulars estàn obligats a complir les determinacions o disposicions de les Normes Subsidiàries i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caracter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Art. 8. Claus d'identificació:

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

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 9. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries:

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraràn, segons preveuen la Llei del Sòl i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall.

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

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

Art. 10. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl urbà:

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

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

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

1. En sòl apte per a ésser urbanitzat es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions del qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats a les Normes Subsidiàries.

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

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions de les Normes Subsidiàries mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a) protecció del paisatge
 - b) protecció de les vies de comunicació
 - c) protecció d'horts, espais forestals, conreus
 - d) protecció d'elements naturals
 - e) millora del medi rural

Art. 13. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes:

El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podrà formar Plans Especials que tindràn com objecte la regulació pormenoritzada del sistema, i a més, podràn contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 17 de la Llei del Sòl i 76 i 77 del Reglament. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema general viari.
2. Sistema d'espais lliures.
3. Sistema d'equipaments.
4. Sistema d'infraestructura de serveis tècnics.
5. Sistema de proteccions dels sistemes generals.

Art. 14. Plans Parcials:

- 1.** Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 13 de la Llei del Sòl i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament. Així mateix hauran de donar compliment a allò que disposen la Llei de Mesures i el seu Reglament. A més, hauràn d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.
- 2.** El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.
- 3.** Tanmateix, hauràn de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 118 i 119 de la Llei del Sòl.
- 4.** Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauràn de preveure a més les determinacions i la documentació a que es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament, respectivament, i els preceptes pertinents del Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística.
- 5.** Les determinacions hauràn de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

Art. 15. Adequació a les Normes Subsidiàries:

- 1.** Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, però no modificar-les, tal com disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i els articles 43 i 44 del Reglament.
- 2.** Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.
- 3.** Els Plans Especials de Reforma Interior no podran modificar l'estructura general de les Normes Subsidiàries.
- 4.** Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions de les Normes Subsidiàries i, en el seu cas, els Plans Parcials. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

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

Art. 16. Precisió de limits:

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

a) Els ajustaments que es produeixin hauràn de respondre a:

1. alineacions o línies d'edificació vigents
2. característiques topogràfiques del terreny
3. límits de la propietat rústega o urbana
4. existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produïran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.

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

Art. 17. Catàleg:

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

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

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

3. Mentrestant es redacten els documents esmentats en els paràgrafs precedents, el règim del número dos s'aplicarà als edificis inclosos a la relació d'edificis que com annex acompanyen aquestes Normes.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art. 18. Execució de les Normes Subsidiàries:

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

Art. 19. Projectes d'Urbanització:

Per a l'execució de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries i als instruments de planejament que els desenvolupen, s'haurà de redactar Projectes d'Urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 15 de la Llei del Sòl i 67 i següents del Reglament de Planejament. Es donarà compliment a allò que disposa la Llei de Mesures i el seu Reglament.

Art. 20. Concessions per equipaments:

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

Art. 21. Execució del planejament en sòl urbà:

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'haurà de delimitar polígons o unitats d'actuació que almenys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

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

2. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 117 i 118 de la Llei del Sòl i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar unitats d'actuació.

3. L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica l'iniciació del procediment reparcel·ladori, produint els efectes prevists als articles 98 de la Llei del Sòl i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 22. Aplicació de contribucions especials:

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

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

2. Si d'aquesta execució s'en deriven beneficis especials per als sectors col·lindants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa l'indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

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

Es tindrà en compte el que disposen els articles 145 de la Llei del Sòl i 198 del Reglament de Gestió.

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS.

Art. 23. Actes subjectes a llicència municipal:

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

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

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

Art. 24. Actuacions d'altres Entitats Públiques:

En relació amb els actes assenyalats a l'article precedent, que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, es també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 25. Caducitat:

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

També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga pot ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i

justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major.

2. En tot cas, les obres amparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys, prorrogable en un altre. Esgotats aquests terminis, s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.

Art. 26. Contingut:

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

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

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

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

Art. 27. Requisits comuns de les sol·licituts de llicència:

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

a) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic, i en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;

b) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació;

c) situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència;

d) les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen els articles següents, i

e) data i lloc.

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

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

Art. 28. Llicència de parcel·lació:

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

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

Art. 29. Llicència d'obres d'urbanització:

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

- a) plànol de situació, a escala no inferior a 1/2.000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència;
- b) cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades;
- c) projecte tècnic;
- d) còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny;
- e) comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial;

- f) comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi;
- g) informe favorable dels projectes d'urbanització emesos pels organismes de l'Administració, que en el seu cas procedeixin.

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

- I. Moviment de terres.
- II. Obres de fàbrica.
- III. Pavimentació.
- IV. Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- V. Evacuació d'aigües i sanejament.
- VI. Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.
- VII. Xarxa de distribució de gas.
- VIII. Plantacions d'arbrat i jardineria.

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

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

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

Art. 30. Llicència d'obres de nova construcció:

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents,

s'acompanyaràn els documents següents:

a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.

c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.

d) Projecte tècnic.

e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.

f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.

g) Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi.

2. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl sense que calgui l'inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a) Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que s'en consigni la categoria i situació.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'acotaràn les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

c) Plànol topogràfic a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.

d) Plànol a escala 1/500 de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.

e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1/50 o 1/100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaràn acotats i en ells s'anotará i detallará minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixará o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o permaneixi; en traç discontinuat groc, el que tingui que desaparèixer, i en traços discontinuats separats per punts, de color roig, la nova obra.

f) Fotografies de la finca i les confrontants.

g) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

h) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

i) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:

A. Normes sobre prevenció d'incendis.

B. Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.

C. Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

D. Col·locació de bústies-apartats per a l'entrega de la correspondència a domicili.

E. Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombraries. Quan es preveguin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaràn en els plànols del projecte les seves característiques constructives i les tècniques i si estigués prevista la dotació de l'edifici per a l'incineració d'escombraries, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la llicència previament concedida a aquest efecte.

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

Art. 31. Llicència de modificacions d'ús.

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

a) Memòria justificativa detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions alineacions i rasants.

c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.

d) Indicació dels canals d'accès als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.

e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat i) del paràgraf 2 de l'article precedent.

f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici es apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis.

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

Art. 32. Llicència d'enderrocament.

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

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

a) Plànol d'emplaçament a escala 1/500.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.

d) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà

una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

e) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir, existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauràn d'anar subscrietes al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial, i

g) Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi.

Art. 33. Llicències d'obres menors:

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

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

a) Presentació de plànols signats per Facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu (P), i

b) Direcció Facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent Col·legi Professional (D).

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

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

a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.

b) Ocupació provisional de la via pública per la construcció, no amparada en llicència d'obres majors.

c) Construcció de barraques o quiosc per a l'exposició i venda (P o D).

d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.

e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.

f) Col·locació de pals.

- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública, i
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

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

- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D)
- b) Construcció de ponts, andamis i similars (D).
- c) Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
- d) Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
- e) Apuntalament de façanes (D).
- f) Col·locació de grúes-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).
- g) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny, en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D), i
- h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C. Les petites obres de reparació, modificació o adecentament d'edificis següents:

- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
- b) Reparació de cobertes i terrats (D).
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (D).
- d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- e) Col·locació de reixes.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i claveguerons.
- g) Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
- h) Modificació de balcons, repises o elements sortints (D)

- i) Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).
- j) Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances;
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D).
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i en magatzems (P i D).
- ll) Construcció i modificació d'aparadors.
- m) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats d'edificis, que no estiguin amparats per llicència d'obres (D).
- n) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D).
- o) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major a 50 m², i l'alçada total del qual no excedeixi de 5 m. (P i D).

D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície total (D).
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1'50 m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2'20m) per sota d'aquest, en algun punt (D).
- d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 34. Requisits del projecte tècnic.

1. En totes les sol·licituts de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima la d'1'50 per 1'10 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en

permeti el cosit a l'expedient.

4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

Art. 35. Suspensió del còmput dels terminis:

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

- a) durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar les dades de la sol.licitud, reintegrant-la degudament o aportar documents preceptius omesos;
- b) durant el periode concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte;
- c) durant els dies que hi hagi entre la modificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució, i
- d) durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Art. 36. Deficiències esmenables i no esmenables.

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.

3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

- a) assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament.
- b) projectar les obres o instal.lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
- c) aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.
- d) sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables.
- e) no respectar les zones verdes o espais lliures previstos al planejament.

- f) incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcament quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències, i
- g) no ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seràn denegades.

5. S'entendrà com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaràn a l'interessat per a que les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència de que, trascorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol.licitud.

Art. 37. Edificació i urbanització.

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

TÍTOL SEGON.

CAPÍTOL PRIMER. RÉGIM DEL SÒL.

Art. 38. Règim urbanístic:

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:

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

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

- 1.** El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, i els articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl apte per a ésser urbanitzat i sòl no urbanitzable.
- 2.** En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl apte per a ésser urbanitzat es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, éssent en tot cas necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
- 3.** El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió de les Normes Subsidiàries, segons es preveu a l'article 3 d'aquestes Normes.

Art. 40. Sistemes:

- 1.** Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 1. Sistema viari
 2. Sistema d'infraestructura de serveis tècnics
 3. Sistema d'espais lliures
 4. Sistema d'equipaments
 5. Sistema de protecció de sistemes generals.
- 2.** La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 64 de la Llei del Sòl.

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

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

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

1. En el sòl urbà, les Normes Subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons sigui el seu destí: a) vials i aparcaments; b) sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives; c) sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics i d) sòls privats i edificables. Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1000 en els plànols d'ordenació.

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

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

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

Art. 42. Sistemes locals i proporcionalitat:

1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcial, Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall destinada a sistemes locals, queda determinada, de conformitat amb la Llei del Sòl i amb el Reglament i amb la Llei de Mesures i el seu Reglament (articles 75 i s/següents d'aquest últim), pels estàndards específics que per a cada sector estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.

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

Art. 43. Cessions gratuïtes:

1. A les reserves per a sistemes en el sòl urbà determinats per aquestes Normes Subsidiàries, se'ls aplicarà el règim de cessions dels articles 66, 68 i 69 del Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures.

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

Els sistemes generals inclosos per aquestes Normes Subsidiàries en sectors de planejament parcial estàn subjectes al règim de gestió de l'article 84 del Reglament de la Llei de Mesures.

A més de les cessions previstes a l'article 75 del Reglament esmentat, els propietaris de sòl afectat per una actuació urbanística hauràn de cedir a l'entitat urbanística actuant, sòl on es pugui edificar el 10 per 100 de l'aprofitament mitjà del sector, en la forma establerta a l'article 104 del mateix Reglament.

TÍTOL TERCER.

CAPÍTOL PRIMER. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

Art. 44. Definició:

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona es el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²s/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència de cada unitat de zona.

2. La superfície de sostre edificable es la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.

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

No seràn computades les superfícies d'accesos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

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

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

CAPITOL SEGON: DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIO DE L'EDIFICACIO.

Art. 45. Definició dels conceptes:

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

a) Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.

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

Art. 46. Planta baixa:

1. Es la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la es aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0'60 m., per sobre i 0'60 m., per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en què en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

Per aquest mateix sistema d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats,

es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

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

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Sistema d'ordenació	Alçada

Edificació segons alineació de vial	3'00 m.
Edificació aïllada	3'00 m.
Altres sistemes d'ordenació	3'70 m.

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineacions de vial serà de quatre (4) metres per amples de vial de quinze (15) metres o més. En el supòsit de que la planta baixa es destini a l'ús d'habitatge, l'alçada lliure mínima podrà reduir-se fins a 2'60 m.

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

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

Els entresolats:

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

Art. 47. Planta soterrani:

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

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

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

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

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

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

Art. 48. Alçada de les plantes pis:

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 m.

2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser en alguns punts d'1'80 m., però el promig d'alçada interior de la planta haurà d'ésser com a mínim de 2'20 m.

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

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauràn de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 50. Cossos sortints:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 51. Vol màxim dels cossos sortints:

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

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

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

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

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

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un

vol màxim, en tot cas, de de 1'50 m.

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

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

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

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada:

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

III. Sistema d'ordenació volumètrica específica:

1. Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts, les limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1'50 m., es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.
2. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3).

Art. 52. Elements sortints:

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos, es limitaran en quan a vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

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

- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0'45 m., per als carrers de menys de 15 m. i fins un màxim de 0'90 m., per als carrers de 15 m. o més.

Art. 53. Ventilació i il.luminació:

- 1.a) Els habitatges hauràn de disposar, almenys, de l'estança principal i un dormitori amb ventilació i il.luminació directa des del carrer o l'espai lliure interior de mançana.
- b) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il.luminació mitjançant, almenys, de celoberts. La ventilació i il.luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

La ventilació de les escales també podrà fer-se zenitalment en els límits i les condicions que assenyalava l'Annex al Decret 346/1984 de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

- c) La ventilació i la il.luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'en assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
- d) La ventilació i la il.luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts.

Es permetrà la ventilació o il.luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

Art. 54. Obres d'ampliació:

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

Art. 55. Celoberts:

1. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. Son interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i son mixtes els oberts a aquests espais.
2. Als efectes del que disposen els punts 17, 18 i 19 de l'Annex al Decret 346/1984 de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, els patis o celoberts que es considerin pel càlcul del perímetre de façana han de:

- Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part

de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati, amb un mínim de 3 m.

- en el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Patis de ventilació:

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima m2.
1	5
2	5
3	7
4	7

3. Quan als patis de ventilació, regiràn les següents regles:

- a) No es permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

4. Els patis de ventilació mixtes compliràn condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.

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

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

Art. 57. Definició dels conceptes:

Els conceptes esmentats tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial. Es la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
- b) Línia de façana. Es el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial. Es la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

- f) Mitgera. Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vial.
- h) Profunditat edificable. Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa. Es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Reculada de l'edificació. Es el retrocès de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 58. Alineació de vial:

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses son les que disposen les Normes de les Normes Subsidiàries en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauràn de subjectar al disposat al corresponent article.

Art. 59. Amplada de vial:

- 1,a) Si les alineacions de vialitat son les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no son paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyements o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.
 - c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
 - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que assegurí un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada de vial es la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi. Només els

vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviràn de paràmetre regulador a les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 60. Alçada:

- 1.** L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector.
- 2.** L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a l'intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
- 3.** Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no seràn habitables. En cap cas podràn superar els cinze metres sobre l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1'80 m., si son transparents amb reixes i d'1 m., si son opaques.
 - d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, podent-se aixecar fins a 1'80 m., si son opacs i de 2'50 m. si son transparents, reixes o similars.
 - e) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - f) Els coronaments decoratius de les façanes.
 - g) Els cossos de mirador, sempre retirats almenys 3 m., de les façanes, tan del carrer com del pati.

Art. 61. Regles sobre determinació d'alçades:

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

1. Edifici amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0'60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravía en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells es més de 0'60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0'60 m., per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravía se situï a més de 2 m., per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per què això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

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

- a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicarà les disposicions del número 1) anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a que correspon, com si aquesta constituís unitat independent.

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

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa es regularà, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

- a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a que doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada per lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada.
- b) Els casos particulars a que donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana a places:

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

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

6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions:

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

Art. 62. Regles sobre mitgeres:

1. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauràn d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si és tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigua no es normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.

En els altres casos per a poder edificar s'hauràn de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a parts de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 63. Profunditat edificable:

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

2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.

3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas,

tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

Art. 64. Espai lliure interior:

1. Les zones o sectors en que es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, es subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.

2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

Art. 65. Reculades:

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades son:

- a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
- b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c) Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, podrà comprendre l'eixamplament. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificada quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la

reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

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

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

Les reculades regulades en aquest apartat:

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

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

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

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

- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2'00 m., i d'alçada lliure mínima de 3'50 m.
- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

CAPITOL QUART: SISTEMA D'ORDENACIO D'EDIFICACIO AILLADA.

Art. 65. Conceptes:

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

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

Art. 66. Desenvolupament del volum edificable:

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

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

Art. 67. Ocupació màxima de parcel·la:

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

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

Art. 68. Sòl lliure d'edificació:

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

auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

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

Art. 69. Alçada màxima i nombre de plantes:

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

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

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

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

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades. Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1'00 m., si són opaques i d'1'80 m., si són transparents o de reixes.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
- e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 70. Separacions mínimes:

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per

la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals es la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

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

Art. 71. Construccions auxiliars:

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guardar dipòsit de material de jardineria, piscines i anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.

3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podràn estar en el front o façana.

Art. 72. Tanques:

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauràn de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

L'alçada màxima de les tanques serà d'1'80 m., si bé solament podràn ser opaques fins una alçada de 0'80 m., havent-se de construir la resta amb elements calats com reixes, tela metàl·lica i vegetació, etc.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada d'1'50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 73. Adaptació topogràfica i moviment de terres:

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podràn situar a més d'1'50 m., per damunt o més de 2'20 m., per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauràn de disposar de

forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de nivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'50 m., per damunt de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3'70 metres.

CAPITOL CINQUÈ: SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA.

Art. 74. Distribució de l'edificabilitat neta:

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

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

- a) forma i mida de la parcel·la.
- b) ocupació màxima de parcel·la, i
- c) longitud mínima de façana

Art. 75. Ordenació de la forma de l'edificació:

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

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

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

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

- a) separació mínima entre edificacions, i

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

Art. 76. Ocupació màxima de parcel·la:

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.
2. Com a excepció al disposat en le número anterior, fixem específicament per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, nivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 77. Cota de referència de la planta baixa:

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions de les Normes Subsidiàries establertes en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquestes Normes amb les següents prescripcions o determinacions:
 - a) regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i
 - b) cotes de referència dels plans de nivellament i terrassament en que es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans de nivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les nivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

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

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.
3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'hauràn de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0'60 m., quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al projecte d'edificació.

L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podrà resoldre en unitat d'acte.

Art. 78. Paràmetres en la configuració unívoca:

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

1. Alineacions d'edificació. Son alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar -en tot allò compatible amb la regulació específica- les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes:

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

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

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables.

Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m., si són opaques i d'1'80 si són transparents o reixes.

Els elements bàsics de les instal·lacions.

Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 79. Paràmetres de la configuració flexible:

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

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauràn d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

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

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, caldrà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

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

Art. 80. Localització relativa de l'edificació:

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

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

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

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i assegurar els convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

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

- Edificis de P_b , $P_b + 1P$ i $P_b + 2P = 4$ m.

- Edificis de $P_b + 3P$ i més = 10 m.

- b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades -determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial- serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i

les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

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

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

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

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

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

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

TÍTOL QUART.

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ D'USOS.

Art. 81. Bases de la regulació:

- 1.** Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
- 2.** En el sòl apte per a ésser urbanitzat les Normes Subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
- 3.** En el sòl no urbanitzable, les Normes Subsidiàries regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
- 4.** Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos industrial, d'aparcament, extractiu i de vivenda.
- 5.** En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos prevists a l'article 84, apartat A, esmentant els números d'aquesta relació.

Art. 82. Conceptes:

- 1.** S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries o pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
- 2.** S'entén per ús prohibit aquella la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries o pel Pla.
- 3.** S'entén per ús global al que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
- 4.** S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
- 5.** Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacion per a assegurar la no perturbació del usos globals i complementaris.

Art. 83. Desenvolupament de la regulació d'usos:

- 1.** En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les

determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

2. Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:

- restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- prohibir usos admesos per les Normes Subsidiàries.
- admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts per les Normes Subsidiàries i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.

3. En el sòl apte per a ésser urbanitzat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.

4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.

5. En general, els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 84. Classes d'usos:

A. Segons la seva funció:

- 1.** Us de vivenda, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar, s'estableixen les categories següents:
 - a) Vivenda unifamiliar. Es l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.
 - b) Vivenda. Es l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.
- 2.** Us hotel·ler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeunts, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels, i, en general, els del ram d'hosteleria.
- 3.** Us de bar, restaurants i similars.
- 4.** Us comercial. Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici i el límit de superfície es de 500 m², de sostre.
- 5.** Us d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

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

- 6.** Us de magatzem. 1.- Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç, no inclosos a l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera. 2.- Els usos comercials i de magatzem que, per llurs característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

7. Us industrial:

S'hi comprenen les següents activitats:

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

2a. Indústries de materials per a la construcció.

3a. Garatges.

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

5a. Agències de transport.

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

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

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

Resta exclosa d'aquest ús la producció exclusiva de vins i d'altres begudes alcohòliques mitjançant la manipulació d'alcohols i altres productes no provinents de la pròpia explotació de la finca. Aquesta modalitat no serà considerada com a activitat agrícola i no serà admissible la seva implantació en sòls no urbanitzables d'interès agrícola, forestal o paisajístic.

L'ús industrial definit al punt 7, es absolutament incompatible en el sòl no urbanitzable. Si s'admeteixen les activitats d'emmagatzematge de productes agraris.

9. Us sanitari-assistencial:

1. Us sanitari-assistencial es el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llars de vells, etc.

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

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

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

13. Us recreatiu. L'ús recreatiu es el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprèn en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els campings.

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

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

16. Abastiment. Comprèn les instal·lacions com mercats i escorxadors.

17. Bombers.

18. Cementiri.

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

20. Us de vialitat. Es l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament pel trànsit de vehicles i persones.

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

B. PER LA SEVA NATURALES:

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

2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 85. Usos provisionals.

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

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE L'US EXTRACTIU.

Art. 86. Definició:

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

Art. 87. Prohibició:

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

Art. 88. Condicions de la llicència:

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ésser preceptiva.

Per a la extracció d'àrids en llit públic i a la zona de 100 metres de policia d'aigües, serà obligatòria l'autorització prèvia de la Comissió d'Aigües del Pirineu Oriental.

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

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

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

Art. 89. Documentació de la sol·licitud de llicència:

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

- a) Projecte de Programa de Restauració redactat d'acord amb les determinacions dels articles 3 i 4 del Decret 343/1983 de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient, d'aplicació a les activitats extractives.
- b) Testimoni referent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no es el propietari, a més, presentarà el corresponent permís del propietari.
- c) Comprovant d'haver constituït a la Caixa General de Dipòsits de la Generalitat de Catalunya, la fiança de restauració a que es refereix els articles 6, 7 i 8 del Decret 343/1983 i que serà equivalent al cost dels treballs de restauració i de les mesures de protecció del medi ambient, inclosos en l'autorització.

Art. 90. Altres requisits:

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

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

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

4. Per l'obtenció de la llicència se seguirà el tràmit establert pels art. 43 i 44 del Reglament de Gestió.

CAPÍTOL TERCER: DISPOSICIONS SOBRE L'US D'APARCAMENT.

Art. 91. Definició:

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 92. Reserva d'espais per a aparcament i condicions:

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

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

- a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a aparcament.
- b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauràn d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular mínima de 2'20 m., d'amplada per 4'50 m., de llargària.
- d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accès i sortida

dels vehicles, coherentment amb el moviment del trànsit.

- e) Els espais oberts per a aparcament s'hauràn d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaràn els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

Art. 93. Previsió de garatge en els edificis:

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

2. Les places mínimes de garatge que s'hauràn de preveure són les següents:

A. Edificis d'habitatges:

- a) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge, sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges.
- b) En sòl apte per a ésser urbanitzat, objecte d'un Pla Parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, una plaça per cada habitatge.

B. Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars:

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície dedicada a oficines o despatxos.

C. Edificis amb locals comercials i grans magatzems:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m²., hauràn de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda.

D. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m²) amb el mínim d'una plaça per cada 100 m². de superfície.

F. Hotels, Residències i similars:

Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent senzilles.

G. Clíriques, Sanatoris, Hospitals.

Una plaça de garatge per cada deu llits.

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

Art. 94. Condicions de les places de garatge:

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

Art. 95. Característiques de la construcció:

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

- a) hauràn de construir-se amb materials incombustibles i resistents al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim de gruix.
- b) el paviment serà impermeable, anti-eslleissant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) no podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
- d) no podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
- e) quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauràn de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- f) la il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici i de cinquanta (50)

a l'entrada.

Art. 96. Alçada lliure mínima:

Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2'25 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m.

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

Art. 97. Accessos:

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.

2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m²., caldrà que tingui, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior a 2.000 m²., podran tenir un sol accés de 5 m. d'amplada mínima.

3. L'amplada dels accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

Art. 98. Rampes:

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

2. Les rampes tindran un pendent màxim de 20%, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, aon serà, com a màxim, del 4%, quan tingui d'ésser emprada com a sortida al carrer.

3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1000 m².

4. Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0'60 m., i una alçada de 0'15 m. sobre la calçada.

Art. 99. Ventilació:

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

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

3. Totes les plantes del local, a més de l'accès, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati, la superfície del qual vindrà determinada pel què disposa el punt 1.

Art. 100. Resistència:

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

2. El sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

Art. 101. Protecció d'obertures:

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

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

Art. 102. Sortida d'emergència:

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

Art. 103. Conducció d'aigua i extintors:

1. Dins d'una distància de 5 m., com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la

superfície de la qual sobrepassi de 200 m²., s'instal·larà una presa d'aigua, que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF/1874, proveïda de mànega de llarg suficient per què l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.

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

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

Art. 104. Prohibicions:

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.

2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

Art. 105. Aplicació de la Norma NBE-CPI-82:

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

Art. 106. Supòsit especial:

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

Art. 107. Llicència:

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

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

CAPÍTOL QUART. US INDUSTRIAL.

Art. 108. Classificació:

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

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

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

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

- 2.** Indústries que poden originar molèsties a les vivendes contigües, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.

El nivell màxim de soroll admès per aquesta categoria es de 70 decibelis. La potència màxima permesa es de 25 KW,

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

Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc., que s'han esmentat al punt

anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria.

- 3.** Les activitats de tercera categoria son les incòmodes no admeses contigües a d'altres usos que no siguin industrials. Compreses la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pot ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

El nivell màxim de soroll admès es de 100 decibelis.

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

Art. 109. Activitats reglamentades:

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

Art. 110. Regulació:

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

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

Com a límit màxim es fixarà una superfície de 400 m². per a la categoria 1^a; 1000 m². per a la 2^a i sens límit per a la 3^a.

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

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

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

El soroll es mesurarà en decibelis i la determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables de 45 dBA. En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h., el

nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 3 dBA el soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

Art. 111. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores:

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

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

Art. 112. Modificació de categoria:

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

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

- h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com pot ésser retalls de paper o cartró plàstic, encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles), s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o d'extintors automàtics.

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

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

Art. 113. Condicions de funcionament:

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

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

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

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

- a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laràn amb els sistemes de seguretat adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius,

en locals que formin part o siguin contigus destinats a habitatges.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaràn sempre de categoria 3a.

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

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

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

TAULA I

Bandes d'octava estàndar (en cicles per segon)	Intensitat de so (en decibelis)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TAULA II

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

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

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

La vibració V es mesurarà en Pals segons la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es l'amplitud en cm. i N la freqüència en hertzis.

La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de la categoria 3ª; 15 pals en les de categoria 2ª o 5 pals en les de categoria 1ª.

- e) Enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflexat, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres.
- f) A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala Micro Ringlemann, llevat del fum gris visible d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts únicament, en tot el període de 30 minuts.

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

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

En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podran contenir més de 1'50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri i, sigui la que sigui la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 kg/hora.

- g) Olor. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emetin les esmentades olors.
- h) D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art. 114. Abocaments industrials:

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

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

Art. 115. Nivells d'indústria:

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

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

CAPÍTOL CINQUÈ. US D'HABITATGE.

Art. 116. Habitatge:

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

Art. 117. Nivell d'habitabilitat:

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

Art. 118. Superfície de les dependències:

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

Les diverses peces de l'habitatge hauràn de complir les següents condicions de superfície i volum.

PEÇA	SUPERFÍCIE m ² .	VOLUM m ³ .

sala	10'00	26'00
sala amb equip. de cuina	14'00	36'40
dormitori principal	10'00	26'00
dormitori	6'00	15'60
cuina	5'00	13'00
cambra higiènica	3'00	6'00
safareig o retret	1'50	3'00

Art. 119. Il.luminació i ventilació:

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

Art. 120. Dependències mínimes:

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

Art. 121. Escales:

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

TÍTOL CINQUÈ

CAPITOL PRIMER. SISTEMA VIARI. (CLAU V)

Art. 122. Definició:

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

Art. 123. Tipus de vies:

1. Aquestes Normes estableixen el tipus-vies següents:

- a) Autopista.
- b) Carreteres. Son les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres Estatals 25/1988, de 29 de juliol i el seu Reglament, així com la legislació autonòmica en matèria de Carreteres. (Llei de Carreteres de Catalunya 16/1985 d'11 de juliol).
- c) La xarxa arterial, està constituïda per aquells elements de carreteres que envolten el casc urbà, constituïnt variants o circumvalacions del mateix.

Per a la xarxa arterial seran també d'aplicació, la Llei de Carreteres 25/1988, de 29 de juliol i el seu Reglament, així com la legislació autonòmica.

- d) Xarxa viària local. Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:
 - 1. Xarxa viària bàsica, que comprèn els eixos fonamentals, vials d'ús dominant als vianants. També compren els camins agrícoles estructuradors.
 - 2. Xarxa viària secundària.

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

Art. 124. Desenvolupament:

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

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

Art. 125. Necessitat de llicència:

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

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

Art. 126. Protecció del sistema viari:

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

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

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

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

5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen

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

Art. 127. Ordenació de cruïlles:

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, en les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica s'haurà de preveure que l'edificació no invadeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta àrea quedarà definida per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.
3. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries especifiquen els xamfrans que s'hauràn de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places. En supòsits d'alineació en corba, es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà. La mida del xamfrà ve definida en els plànols d'ordenació. Els xamfrans previstos en planta baixa venen expressats en els plànols esmentats amb línies a traços.

Art. 128. Publicitat:

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

Art. 128.bis. Autopista A-7 i àrea de Servei del Penedès:

Tant l'Autopista A-7 com l'àrea de Servei Penedès restaran subjectes a allò que estableixen la Llei 8/1972, de 10 de maig i el Decret 215/73, de 25 de gener, Plec de Clàusules Generals per la Construcció, conservació, i explotació d'autopistes en règim de concessió.

Expressament es fa constar que es salvaguarden tots els drets existents per poder edificar i construir a l'àrea de servei, tot el que sigui necessari i es requereixi per les atencions del tràfic rodat i usuaris de l'autopista.

Els terrenys ocupats per l'Autopista i l'àrea de Servei tenen la classificació d'urbans i formen part del patrimoni de l'Estat.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. (CLAU S).

Art. 129. Definició i contingut:

1. Aquestes Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a) L'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - b) Instal·lacions de subministre d'energia elèctrica. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transports d'alta tensió.
 - c) Instal·lacions de subministre de gas. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transports d'alta pressió i gasoductes.
 - d) Sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
 - e) Abocadors d'escombraries que es delimitin.
 - f) Telefonía.

Art. 130. Condicions d'ús i funcionals:

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat, d'acord amb les característiques paisatgístiques de la comarca i llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà, excepcionalment, l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.
4. La parcel·la destinada a l'antiga depuradora del barri dels Arquets, avui en desús, podrà ésser destinada per l'Ajuntament a altres infraestructures o bé a parcel·la edificable sempre que es produeixi la cessió gratuïta del sòl a l'Ajuntament i aquests el permuti per sòls afectats per algún sistema.

La clau aplicable serà la 6.a.

De no produir-se la cessió gratuïta del sòl restarà qualificada amb la clau S.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES (CLAUS N I P).

Art. 131. Definició:

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.
2. Es distingeix entre parcs públics (clau N), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i els parcs de la vila i jardins públics (clau P) que estan al servei directe d'una àrea o sector.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1 b) de la Llei del Sòl i a l'article 25.1 e), primer paràgraf, del Reglament.
4. En relació funcional amb el sistema d'espais lliures, es preveu un règim especial per als jardins privats comunitaris i per als espais de verd privat d'interès especial.

Art. 132. Determinacions de les Normes Subsidiàries:

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives, i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquestes Normes Subsidiàries, han de redactar-se en les àrees o unitats en que així s'estableix.
3. Amb referència als jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl apte per a ésser urbanitzat, aquestes Normes Subsidiàries estableixen els estàndars corresponents i preveuen les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructuració conjunta de la població.

Art. 133. Usos.

1. Els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Tanmateix, en els jardins públics en sòl urbà es podrà adscriure una superfície no superior al deu per cent (10%) per a la construcció d'edificacions lligades a l'ús educatiu o preeducatiu, no inclòs en els cicles d'escolarització obligatòria i a l'ús socio-cultural.

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

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

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

Art. 134. Condicions dels jardins públics.

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen les Normes Subsidiàries, hauràn de complir les següents condicions:

1. El pendent dels terrenys haurà d'ésser inferior al 10%.
2. La configuració haurà d'observar els criteris de l'article 4.a) de l'Annex del Reglament.

Art. 135. Jardins privats comunitaris:

1. Amb la finalitat d'assegurar l'utilitat urbanística d'espais lliures d'edificació, tot respectant la titularitat privada dels terrenys, es qualifiquen com a jardins privats comunitaris, terrenys lligats a grups d'edificació, o que constitueixen l'espai lliure interior d'illa.

El règim jurídic aplicable a aquesta comunitat de béns es el que preveu el Títol III del Codi Civil (art. 132 i concordants).

2. Hauràn d'ordenar-se com a jardins o parcs, éssent incompatibles els usos no admesos per aquests darrers.

3. S'haurà d'atorgar per part dels propietaris afectats la corresponent escriptura de mancomunitat, en la qual s'establiran les obligacions en ordre a la construcció i conservació del jardí.

L'establiment del caràcter comunitari del jardí es condició necessària per a la concessió de les llicències d'obres i parcel·lació dels terrenys part dels quals estigui qualificada com a jardí local.

Art. 136. Verd privat d'interès especial protegit. (clau J)

1. Sense perjudici de la conservació de la titularitat privada i individualitzada dels terrenys, es qualifiquen com a verd privat d'interès especial aquells espais no edificats amb una vegetació que

convé protegir o integrats en un ambient o entorn a preservar. Es finalitat de les Normes Subsidiàries assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys.

2. Queden prohibides les transformacions que suposin desaparició o merma dels arbres i vegetació, i en general, dels elements que constitueixen l'ambient d'interès especial.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. (CLAUS E I D)

Art. 137. Definició i règim.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. Es distingeix entre equipaments (clau E), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i equipaments (clau D) que estan al servei directe d'una àrea o sector.

El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments que el desenvolupin, preferentment de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

En els equipaments (clau D) s'admetrà la titularitat privada sempre que es compleixin els següents requisits:

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

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

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

Art. 138. Usos.

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- 9. Sanitari-assistencial.
- 10. Educatiu.

- 11. Socio-cultural.
- 12. Religiós.
- 13. Recreatiu.
- 14. Esportiu.
- 15. Administratiu.
- 16. Abastament.
- 17. Bombers.
- 18. Cementiri.

Art. 139. Determinacions en sòl urbà.

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

Art. 140. Restants determinacions.

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

Art. 141. Assignació d'usos:

1. En aquestes Normes Subsidiàries s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

En el sòl apte per a ésser urbanitzat haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial.

2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.

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

Art. 142. Condicions d'edificació.

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

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

- a) Educatiu: 0'50 m2st/m2s.
- b) Sanitari-assistencial: 0'8 m2st/m2s.
- c) Socio-cultural i religiós: 1 m2st/m2s.
- d) Administratiu: 1 m2st/m2s.
- e) Esportiu:
 - El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
 - L'index d'edificabilitat net serà de 0'2 m2st/m2s.
 - L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.

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

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

Art. 142.bis. Condicions d'ús i d'edificació de la clau Dc1 del sector El Papagai.

Aquests equipaments es corresponen amb l'antiga zona comercial de l'Urb. El Papagai i per aquestes raons, tot i integrar-los en el sistema d'equipaments s'admeten les següents peculiaritats:

1. Usos: a més a més dels usos admesos en l'article 138, s'admet l'ús comercial privat i el de petits tallers artesanals (lampista, fuster, etc...) al servei de la Urbanització.

Tanmateix s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar pel titular del comerç o del taller, o per l'ajudant, sempre i quan es garanteixi que un 60% almenys de la planta baixa es destinarà a comerç i/o taller, no podent-se emplaçar altres dependències de la vivenda en aquesta planta que la cuina-menjador i un lavabo.

Es permetrà en tot cas, augmentar els usos en el 60% de les plantes baixes de la zona Dc1, a més, del comercial, amb els núm. 3, 5, 6, 9, 10 i 11 de l'article 84, amb l'excepció del residencial.

Pel que fa a l'ús comercial es tindrà en compte el que segueix:

- El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit que determinen les Modificacions de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Jaume dels Domenys, en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

2. Condicions d'edificació:

- parcel·la mínima, l'assenyalada als plànols.
- ocupació: la resultant d'enretirar-se 2 m. al fons, 3 m. a veïns laterals i situar-se en línia a carrers (l'alineació es obligatòria).
- alçada: 7 m. equivalents a planta baixa més 1 planta pis.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS.

Art. 143. Definició i regulació.

- 1.** En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament.
- 2.** La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les Normes sobre cada sistema, éssent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.

TÍTOL SISÈ. ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SOL URBÀ.

Art. 144. Zones.

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

- Edificis a catalogar (1)
- Ordenació antiga i tradicional (2)
- Ordenació en illes tancades (3)
 - * subzona comercial (3a)
- Ordenació de cases en filera (4)
- Ordenació residencial oberta plurifamiliar (5)
- Ordenació residencial oberta unifamiliar (6)
 - * subzona intensitat -1- (6a)
 - * subzona intensitat -2- (6b)
 - * subzona intensitat -3- (6c)
 - * subzona intensitat -4- (6d)
- Implantació industrial (7)
- Verd privat protegit (J)

Art. 145. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

El desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà tan sols exigeix el desenvolupament dels Estudis de Detall i/o Projectes de Reparcel·lació de les Unitats d'Actuació.

Excepte en les zones incloses abans, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint les Normes Subsidiàries sense la necessitat d'altres documents urbanístics, sense perjudici de la obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes Normes Subsidiàries assenyalen.

Art. 146. Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que hauràn de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats per les Normes Subsidiàries. Tanmateix, el plànol de "xarxa viària" dona

indicacions per a la definició precisa de les seccions del carrer i el seu ús.

2. A la vegada, l'Ajuntament formularà un projecte de refundició completa de les rasants de la vila, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions. En aquesta línia, el plànol 1/1000 de "xarxa viària", conté les directrius per a aquesta refundició.

3. En els sectors del sòl urbà confrontant amb les vies del sistema viari bàsic es preveuen sòls de protecció del sistema (clau 22) en els quals es mantindrà la titularitat privada però estaràn sotmesos a les determinacions de l'article 143 d'aquesta normativa.

4. En tot el que no resulti modificat per les Normes Subsidiàries, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 147. Unitats d'Actuació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten en algunes àrees de sòl urbà, unitats d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

2 La delimitació de les unitats d'actuació produeix els efectes prevists a l'article 98 de la Llei del Sòl.

3. Quan aquestes Normes Subsidiàries no estableixin l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari formular el corresponent Estudi de Detall.

El supòsit de superior concreció de l'ordenació detallada mitjançant Estudis de Detall només es possible quan es refereix exclusivament als sòls privats edificables, éssent necessària la formulació de Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana quan l'ordenació detallada comporti la introducció de nous sistemes locals no assenyalats a les Normes Subsidiàries.

4. L'ajust de les unitats d'actuació podrà ésser d'un 4% (quatre per cent) de les edificabilitats disposades per les Normes Subsidiàries.

5. Les unitats d'actuació que s'estableixen queden definides en el plànol d'ordenació a escala 1/1000 i són les següents:

Unitat d'Actuació nº 1. Cal Quildu

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a la Torregassa i delimitats pel barri de Cal Quildu, el nucli antic, la Ctra. de Papiolet i vial.

La superfície de la unitat és de 25.500 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les subzones 3 i 6b, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'index d'edificabilitat bruta total serà de 0'59 m2s/m2s.
- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per les subzones esmentades. El sostre edificable màxim serà de 15.070 m2.
- d) L'ús comercial s'emplaçarà en la zona 3 a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 56.
- f) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 25.500 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vials a la zona 3 i aïllada en la subzona 6b.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis per la zona 3 i de 9 m., equivalent a planta baixa i 2 plantes pis (la 2ª planta no pot excedir el 50% de la planta baixa) per la subzona 6b.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 30% de la parcel·la a la subzona 6b.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones clau 3 i 6b respectivament.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures 2.900 m2.

* vials 6.900 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 2. Torregassa Nord.

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord de la Torregassa i delimitats pel carrer de la Torregassa, el nucli antic i el sector de Pla Parcial de la Torregassa Nord.

La superfície de la unitat es de 9.100 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona 4 en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'61 m²/m².
- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada. El sostre edificable màxim serà de 5.533 m².
- d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 27.
- f) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 9.100 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 4.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures

1.360 m².

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 3. Torregassa Sud**Definició:**

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud de la Torregassa i delimitats pel nucli antic, la Ctra. de Papiolet, la torrentera i vial.

La superfície de la unitat es de 8.300 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les subzones 3 i 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'68 m2/m2.
- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per les zones esmentades. El sostre edificable màxim serà de 5.670 m2.
- d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 33.
- f) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 8.300 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis, per la zona 3 i de 7 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis per la zona 4.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la per la zona 4.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 4.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'haurà de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures	1.700 m2.
* Equipaments	200 m2.
* Vials	2.250 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 4. Papiolet Oest

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'oest de Papiolet i delimitats pel nucli antic, el terme de la Bisbal, la petita zona industrial i vial general.

La superfície de la unitat es de 4.100 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones 3 i 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'96 m2s/m2s.
- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per les zones esmentades. El sostre edificable màxim serà de 3.952 m2.
- d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 24.
- f) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.100 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis, per la zona 3 i de 7 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis per la zona 4.
- c) L'ocupació de l'edificació serà 40% de la parcel·la per la zona 4.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 4.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'haurà de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Equipaments 360 m2.

* Vials 520 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 5. Papiolet Est

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'Est de Papiolet i delimitats pel nucli antic i la torrentera.

La superfície de la unitat es de 6.400 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zona 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'41 m2s/m2s.

- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada. El sostre edificable màxim serà de 2.640 m2.
- d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 16.
- d) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.400 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., equivalents a planta baixa i 1 plantes pis.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zona clau 4.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Vials	1.056 m2.
* Espais lliures	895 m2.
* Equipaments	989 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Pla Especial que concretarà l'ordenació del creixement i que haurà de tenir cura d'excloure com a sòls edificables aquells sòls que puguin resultar inundables per la riera. També es procurarà excloure de l'àmbit les finques ja edificades per tal de facilitar la gestió.

El Pla Especial podrà precisar el límit ajustant-lo a propietats i accidents topogràfics.

Així doncs, l'ordenació que figura en els plànols de les Normes Subsidiàries vigents es considera orientativa.

Unitat d'Actuació nº 6. L'Hostal Oest

SUPRIMIDA.

Unitat d'Actuació nº 7a. "Sant Jaume Nord-Oest"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord-oest de Sant Jaume i delimitats per la Carretera de Pla de Manlleu, el nucli antic i les unitats d'actuació 7b i 7c.

La superfície de la unitat és de 12.010 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones 3 i 6a, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1'31 m²s/m²s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a les zones esmentades.
El sostre edificable màxim serà de 15.762 m².
- a) El nombre màxim d'habitatges serà de 75.
- a) L'ús comercial s'emplaçarà en la zona 3 a la planta baixa i el sostre edificable per a aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- c) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 12.010 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial a la zona 3 i aïllada a la subzona 6a.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis per a la zona 3 i de 9 m. equivalents a planta baixa i 2 plantes pis (la 2^a planta no pot excedir el 50% de la planta baixa) per a la subzona 6a.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la a la subzona 6a.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 6a respectivament.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- vials 2.310 m2.

- Espais lliures 2.090 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 7b. "Sant Jaume Nord-Oest"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord-oest de Sant Jaume i delimitats per les unitats d'actuació 7a i 7c, el nucli antic i el sòl no urbanitzable.

La superfície de la unitat es de 6.520 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona 3, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1'22 m2s/m2s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a les zones esmentades.
El sostre edificable màxim serà de 7.930 m2.
- a) El nombre màxim d'habitatges serà de 40.
- a) L'ús comercial s'emplaçarà en la zona 3 a la planta baixa i el sostre edificable per a aquest ús

serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.

- c) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.520 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 100% de la parcel·la en la planta baixa i segons profunditat edificable en les plantes pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 3.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- vials	1.210 m ² .
- Espais lliures	410 m ² .

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 7c. "Sant Jaume Nord-Oest"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord-oest de Sant Jaume i delimitats pel dipòsit d'aigua, per les unitats d'actuació 7a i 7b i el sòl no urbanitzable.

La superfície de la unitat és de 3.652 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona 3, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions

específiques i expresses d'aquesta unitat.

- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1'64 m²s/m²s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a les zones esmentades.
El sostre edificable màxim serà de 6.000 m².
- a) El nombre màxim d'habitatges serà de 30.
- a) L'ús comercial s'emplaçarà en la zona 3 a la planta baixa i el sostre edificable per a aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- c) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 3.652 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 100% de la parcel·la en la planta baixa i segons profunditat edificable en les plantes pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 3.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'haurà de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- vials 330 m².

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 8. Sant Jaume Nord

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord de Sant Jaume i delimitats pel Forn d'Obra, la Ctra. de Vilafranca, Carrerada i la Ctra. del Pla de Manlleu.

La superfície de la unitat és de 5.400 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona 3, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- a) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1'03 m²s/m²s.
- a) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada. El sostre edificable màxim serà de 5.600 m².
- a) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- a) El nombre màxim de vivendes serà de 30.
- b) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 5.400 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- a) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
- a) L'ocupació de l'edificació serà del 100% de la parcel·la en la planta baixa i segons profunditat edificable en les plantes pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 3.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures 2.800 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 9. "Sant Jaume Oest"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'Oest de Sant Jaume i delimitats per la Carretera de Torregassa, el nucli antic i el sòl urbanitzable.

La superfície de la unitat és de 4.850 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones 3 i 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'98 m2s/m2s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a les zones esmentades.
El sostre edificable màxim serà de 4.750 m2.
- a) El nombre màxim d'habitatges serà de 30.
- a) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa i el sostre edificable per a aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- c) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.850 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis per a la zona 3 i de 7 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis a la zona clau 4.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la a la zona clau 4.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 4 respectivament.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- vials 1.900 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

A la zona clau 3 caldrà procedir a la regularització de finques.

Unitat d'Actuació nº 10. "Sant Jaume Sud-Est"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud-est de Sant Jaume i delimitats per la zona escolar i d'equipaments, el carrer Parellada, el barri dels Arquets i la Ctra. del Vendrell.

La superfície de la unitat és de 6.000 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones 3 i 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'55 m2s/m2s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a les zones esmentades.
El sostre edificable màxim serà de 3.300 m2.
- a) El nombre màxim d'habitatges serà de 21.
- a) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa i el sostre edificable per a aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.

- c) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.000 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis per a la zona 3 i de 7 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis a la zona clau 4.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la a la zona clau 4.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 4 respectivament.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

– vials	2.580 m ² .
– espais lliures	250 m ² .

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 11. Sant Jaume Nord-Est

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Nord-Est de Sant Jaume i delimitats per la zona 6.a, la Ctra. de Vilafranca, el sòl urbanitzable i la Ctra. de Cornudella.

La superfície de la unitat és de 19.055 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona 3, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.

- b)** L'index d'edificabilitat bruta total serà de 1'56 m2s/m2s.
- c)** El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada. El sostre edificable màxim serà de 29.680 m2.
- d)** L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- e)** El nombre màxim de vivendes serà de 181.
- f)** La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 19.055 m2.

Condicions d'edificació:

- a)** S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b)** L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
- c)** L'ocupació de l'edificació serà del 100% de la parcel·la en la planta baixa i segons profunditat edificable en les plantes pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 3.

Condicions de gestió:

- a)** El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b)** En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Vials 7.465 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 12. Sant Jaume Industrial

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud del barri dels Arquets-1 i delimitats per la Ctra. del Vendrell, el sòl urbanitzable, i el terme de Llorenç amb el sector industrial L'Empalme, del qual aquesta UA de caire industrial pretén ésser una ampliació.

La superfície de la unitat és de 122.490 m².

Condicions d'ordenació:

- a)** S'aplica la regulació de la zona 7, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b)** L'index d'edificabilitat bruta total serà de 0'58 m²s/m²s.
- c)** El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada. El sostre edificable màxim serà de 71.559 m².
- d)** L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 15% del total.
- e)** El nombre màxim de vivendes serà de 48.
- f)** La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 122.490 m².

Condicions d'edificació:

- a)** S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b)** L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis, amb les ampliacions previstes per la zona 7.
- c)** L'ocupació de l'edificació serà del 80% de la parcel·la.
- d)** Les distàncies de l'edificació a vial seràn de 5 m., i a veïns 3 m.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 7. L'ús industrial s'admet a més a més fins la 3ª categoria.

Condicions de gestió:

- a)** El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.

- b)** En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures	8.990 m2.
* Equipaments	4.500 m2.
* Vials	29.490 m2.

patrimoni municipal del sòl 7.951 m2., aquest sòl s'entregarà a l'Ajuntament amb els serveis urbanístics realitzats a compte dels promotors.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Son d'aplicació les condicions de promoció que s'adjunten a l'expedient Administratiu.

Unitat d'Actuació nº 13. Cornudella Sud

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud de Cornudella i delimitats pel nucli antic i vials.

La superfície de la unitat és de 13.600 m2.

Condicions d'ordenació:

- a)** S'aplica la regulació de les zones 3 i 7, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- a)** L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1'01 m2s/m2s.
- a)** El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per les zones esmentades. El sostre edificable màxim serà de 13.700 m2.
- b)** L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.
- a)** El nombre màxim de vivendes serà de 40.
- a)** La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 13.600 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- a) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis, amb les ampliacions previstes per la zona 7.
- a) L'ocupació de l'edificació serà del 80% de la parcel·la per la zona 7.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 3 i 7.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
 - * Espais lliures 950 m2.
 - * Vials 2.950 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº 14. Lletger Sud-Est

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud-est de Lletger i delimitats per la Ctra. de Banyeres, el nucli antic, el camí de La Roca i el sòl no urbanitzable.

La superfície de la unitat és de 5.600 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones 2 i 6b, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'index d'edificabilitat bruta total serà de 0'43 m2s/m2s.

- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona escollida amb el límit assenyalat al punt anterior. El sostre edificable màxim serà de 2.430 m2.
- d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60%.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 11.
- f) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 5.600 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, per la zona 2 i de l'edificació aïllada per la subzona 6b.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7'00 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones clau 2 i 6b.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Vials 1.750 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Els elements condicionants de l'Estudi de Detall, a nivell compositiu seràn:

- a) Es situaràn les edificacions de manera que ofereixin una façana acabada del nucli, sense mitgeres al descobert.
- b) L'alçada de les edificacions no hauràn d'impedir la perspectiva de la Torre E.6.

Unitat d'Actuació nº. 15. Lletger Sud.

SUPRIMIDA.

Unitat d'Actuació nº 16. Lletger Sud-Oest

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al Sud-Oest de Lletger i delimitats pel nucli antic i vials.

La superfície de la unitat és de 11.100 m².

Condicions d'ordenació:

- a)** S'aplica la regulació de la subzona 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b)** L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'42 m²s/m²s.
- c)** El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la subzona esmentada. El sostre màxim serà de 4.640 m².
- d)** L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa, i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60%.
- e)** El nombre màxim de vivendes serà 38.
- f)** La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 11.100 m².

Condicions d'edificació:

- a)** S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b)** L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones clau 3 i 4.

Condicions de gestió:

- a)** El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

- b)** En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

* Espais lliures 1.600 m².

* Vials 3.700 m².

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

En particular l'Estudi de Detall haurà de tenir cura de que l'implantació de l'edificació permeti les vistes corresponents a les prolongacions dels carrers Major i del Sol que s'assenyalen a la documentació gràfica.

Unitat d'Actuació nº 18. "L'Hostal" (clau 2)

SUPRIMIDA.

Unitat d'Actuació nº 19. "Les Carronyes" (clau 2)

SUPRIMIDA.

Unitat d'Actuació nº. 20 "Camí del Rosari"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'oest del nucli de Sant Jaume i delimitats per Camí del Rosari i el sòl no urbanitzable.

La superfície de la unitat és de 2.366,22 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la subzona clau 4c en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'63 m²s/m²s.
- c) El sostre edificable serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació

(ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 1.490'72 m2.

d) L'ús comercial s'emplaçarà a la planta baixa i el sostre edificable per aquest ús serà, com a màxim, d'un 60% del de la planta baixa.

e) El nombre màxim de vivendes serà de 8.

f) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 2.366'22 m2.

Condicions d'edificació:

a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., equivalents a planta baixa i planta pis.

c) L'ocupació de l'edificació serà del 70% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 4c.

Condicions de gestió:

a) El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'haurà de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- vials 511'82 m2.
- espais lliures 430'31 m2.

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

Unitat d'Actuació nº. 21 `Mobles Palau`

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'illa delimitada pels carrers Sant Jaume, Ponent i

perllongació del carrer Piera.

La superfície de la unitat és de 6.012'59 m2.

Condicions d'ordenació:

Les condicions d'ordenació son les que s'assenyalen a l'article 151, subzona 3a. Comercial de la normativa de les vigents Normes Subsidiàries.

Condicions d'edificació:

Les condicions d'edificació son les que s'assenyalen a l'article 151, subzona 3a. Comercial de la normativa de les vigents Normes Subsidiàries.

Condicions d'ús:

Les condicions d'ús son les que s'assenyalen a l'article 151, subzona 3a. Comercial de la normativa de les vigents Normes Subsidiàries.

Condicions de gestió:

a) El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - vials | 2.046,44 m2. |
| - vials i camí existents | 248,84 m2. |
| | ----- |

Total vials	2.295,28 m2.
-------------	--------------

- | | |
|------------------|------------|
| - espais lliures | 318'36 m2. |
|------------------|------------|

Condicions especials per a desenvolupar les Normes Subsidiàries:

Per a l'execució de la unitat es redactarà i tramitarà un Estudi de Detall que complirà les condicions establertes per les Normes Subsidiàries.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-1 "Fusteria Camell"

Definició:

Comprèn els terrenys sobre els quals es troba edificada l'antiga Fusteria Camell al nucli de Papiolet.

La superfície del polígon és de 5.785'00 m2.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la zona clau 7, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 1 m²s/m²s.
- a) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 5.275'00 m².

- c) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 5.785'00 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis amb les ampliacions previstes per a la zona clau 7.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 80% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 7.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable es el de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica i per concertació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Espais lliures	340'00 m ² .		
- Equipaments	170'00 m ² .	- 10% d'aprofitament	99'00 m ² .

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-2. "Celler Cooperatiu"

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'illa compresa pels carrers Prat de la Riba, D i

Enamorats i els terrenys compresos entre els carrers Pau Casals i Camí del Maiol del nucli de Sant Jaume.

La superfície del polígon és de 4.124'33 m².

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de les zones claus 6.a i D7, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'81 m²s/m²s.
- c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixen aquestes Normes per a la zona esmentada.
El sostre edificable màxim serà de 1.029'20 m². per a la clau 6.a i 2.318'23 m². per a la clau D-7.
- d) El nombre màxim d'habitatges per a la clau 6.a serà de 4.
- e) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.124'33 m².

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada per a la clau 6.a i de edificació segons alineació de vial per a la clau D-7.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 9m. equivalents a planta baixa i 2 plantes pis a la clau 6.a i de 10'60 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis, per a la clau D-7.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 40% de la parcel·la per a la clau 6.a i del 80% de la parcel·la per a la clau D-7.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les zones claus 6.a i D-7.

Condicions de gestió:

- c) El sistema d'actuació aplicable es el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i per concertació.
- d) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Espais lliures i Equipaments 519'60 m².

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 13.B. "Cornudella Sud Residencial".

SUPRIMIDA.

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA S-1 "PAPIOLET NORD". (clau 6a)

SUPRIMIT.

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA S-2 "CORNUDELLA SUD-EST". (clau 4b)

SUPRIMIT.

Art. 148. Ordenances d'edificació i ús.

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i remissions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament.

Art. 149. Edificis monumentals a catalogar. (clau 1).

En el plànol de "sòl urbà" s'assenyalen els següents àmbits i edificis de valor històric i artístic singular:

SANT JAUME:

- E.1. Parròquia i Rectoria de Sant Jaume.
- E.2. Ermita dels Arquets.
El Bosc dels Arquets.
- E.3. Castell Vell de Jamanella.
- E.3. Castell Nou de Jamenella.
- E.4. Conjunt dels Arcs (o Arquets).
Font Gran de Sant Jaume.
Casa Nadiua d'Alfons Maseras (C. Alfons Maseras, 14)

LLETGER:

- E.7. Ermita de Santa Marina.
- E.6. La Torre de Lletger.
- E.5. Casa Vall Fort.

TORREGASSA:

E.1. Ermita de Sant Antoni.

L'HOSTAL: Font de l'Hostal.

MASIES:

Can Pedró.
Cal Pau de l'Hostal.
Can Fèlix.
Can Tornell.
Mas de Llobets.
Can Pau de Sant Jaume.
Masies Gatell.
Cal Antic.
Can Gomila.
Can Mercè.
Cal Soques.
Goncé de Dalt.
Goncé de Baix.
Lligamosques.
Cal Ganso.
Mas dels Arcs.
La Pujada.
La Roca.
Can Marc.
Cal Polinari.
Els Arquets.
Cal Parroig.

que constitueixen a més a més la relació inicial indicativa per a l'elaboració del Catàleg.

De l'anterior relació tenen consideració de BIC als efectes de la Llei 16/85, disposició addicional segona, els edificis següents:

- Castell vell Giminells (o Jamanella) n. reg. 170-51-6712.
- Castell nou de Gimenells (o Jamanella) n.reg. 171-51-6713.
- Torre de Lletger, n.reg. 172-51-6714.
- Masia de Vall Fort, n.reg. 173-51-6715.

El catàleg s'haurà d'aprovar per la C.T. en virtut del decret 30/84.

En tots els edificis indicats (els que tenen consideració de BIC i els demás) i en els que en desenvolupament del Catàleg s'incloguin en aquest pertanyent al nucli històric, en tindran en

compte les següents condicions:

1. Condicions d'ordenació i edificació:

1. No es permet la seva substitució o alteració estructurals, admetent-se només obres de manteniment estructural, de millora dels serveis o no relacionades amb els seus elements bàsics.

Pels edificis que tenen consideració de BIC, caldrà, prèvia la concessió de llicència d'obres, l'informe de la CT. Per la resta l'Ajuntament podrà sol·licitar-ho de creure-ho oportú.

2. No s'admet cap segregació de la parcel·la adscrita a l'edifici.
3. No es podran realitzar soterranis.
4. Caldrà mantenir i cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació. Especial cura s'haurà de prendre en la protecció de l'arbrat i de l'espai obert.
5. S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents. Es podrà tan sols incrementar el volum en un 20% quan sigui necessari per al desenvolupament correcte dels usos permesos i quedi garantit que no afectarà als elements fonamentals de l'edifici i quan es garanteixi la rehabilitació total de l'edifici.
6. Les obres de millora hauràn de respectar els elements a conservar assenyalats a l'annex per a cada edifici.

2. Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents:

- a) els usos propis del sistema d'equipament;
- b) residencial, tant per a habitatges unifamiliars com plurifamiliars;
- c) Comercial. L'espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200) metres quadrats;
- d) oficines en part. L'espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200) metres quadrats.

Art. 150. Zona d'ordenació antiga i tradicional. (clau 2).

1. Definició:

Comprèn els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama de l'antic nucli de població, el

grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials (antiga clau RC-A de les NS-76).

2. Sistema d'ordenació:

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

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima per edificar: 90 m². S'exceptuen les parcel·les existents de menys superfície, sempre que es trobin cadastrades abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
- b) Façana mínima: 6 m. S'exceptuen les parcel·les existents de menys façana, sempre que es trobin cadastrades abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
- c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'60 m., equivalents a Pb+2P. A la subzona 2* s'admeten 13'90 m. equivalent a Pb+3P.
- d) Profunditat edificable: 14 m. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes Normes.
- e) Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/1.000.
- f) Reculades: S'admeten tots tipus de reculades.
- g) Coberta. Haurà d'ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 5 m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitatge o estatge independent. Els terrats sols s'admetran quan es puguin, mitjançant estudi de conjunt al respecte, integrar en el context, i mai podran superar el 50% de la superfície d'ocupació de l'edificació.
- h) Xamfrans. A les cantonades, quan no es detalli res en els plànols d'ordenació, i solsament en planta baixa s'haurà de recular l'edificació de nova planta, seguint la corda que uneixi els punts de tangència de les dues alineacions amb una circumferència de 1'50 m. de radi.
- i) Es prohibeix la construcció de cossos sortints tancats o semitancats en els carrers Sant Jaume, Alfons Maseras, Roig i Perellada de Sant Jaume; Rovira de Cornudella; Arboç, Major, Buenos Aires i Sol de Lletger; Montserrat i Josep Marcè de Les Carronyes; i a Torregassa i el Papiolet, donat que l'edificació preexistent tradicional no disposa d'aquests elements arquitectònics. En aquests carrers d'acord amb les pautes compositives que s'en deriven de les construccions tradicionals, les terrasses i balcons no podran tenir un vol màxim superior a 60 cm. ni una amplada màxima superior a 2 m. Es donarà compliment a la resta de condicions establertes a l'article 51 d'aquestes Normes.

En la resta de carrers es permetran els cossos sortints en les condicions establertes a l'article 51 esmentat.

4. Condicions d'ús:

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

Pel que fa a l'ús comercial es tindrà en compte el que segueix:

- El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit que determinen les Modificacions de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Jaume dels Domenys, en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

5. Condicions per als usos d'habitatge:

- a) L'estàndar mínim de sostre edificable per habitatge es fixa en 120 m²., a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.
- b) En aquesta zona el conjunt d'habitatges que es podran construir en una parcel·la hauran de tenir un promig de superfície mínima útil per habitatge de 80 m². útils, sempre que s'edifiqui més d'un habitatge per parcel·la, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o les acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit. Tots els habitatges hauràn de tenir la sala-menjador amb façana a la via pública.
- c) La façana mínima de la parcel·la es fixa en 6 m. En el supòsit que s'adopti la tipologia d'habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà també de 6 m.
- d) Serà obligatòria la incorporació d'un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l'edifici amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quina aquesta superfície sigui inferior a la de la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable.

6. Aparcament:

En cada parcel·la s'haurà de destinar una plaça d'aparcament de dimensions reglamentàries, per cada habitatge.

7. Condicions complementàries:

En aquells sectors urbans en que l'Ajuntament consideri necessari conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, s'hauràn de redactar, tramitar i aprovar Plans de Millora Urbana. Per a la redacció d'aquests Plans tindrà prioritat l'Ajuntament, la qual cosa no es obstacle per que puguin proposar-los els particulars. En qualsevol cas, l'Ajuntament

estarà obligat a redactar-los a petició del 60% dels propietaris (en superfície) del sector.

8. Ordenances estètiques:

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

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

9. Disposicions Transitòries:

Les parcel·les existents registrades abans de l'aprovació de les vigents Normes Subsidiàries, l'edificació de les quals no s'ajustin a les condicions per als usos d'habitatge assenyalades en el punt 5 del present article, es podran mantenir en el seu estat actual. No obstant, si s'enderroquen les edificacions, les noves edificacions que es construeixin s'hauran d'ajustar a aquelles condicions.

Les parcel·les existents registrades abans de l'aprovació de les vigents Normes Subsidiàries la façana de les quals sigui inferior a 6 m., seràn igualment edificables.

Les parcel·les d'aquesta zona de les quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m., seràn en el supòsit d'ús d'habitatge, obligatòriament unifamiliars.

Art. 151. Zona d'ordenació en illes tancades. (clau 3)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana dels darrers temps. Es objectiu del planejament tractar aquests sectors de forma que es pugui permetre una certa colmatació, evitant una densificació abusiva i millorant, per tant, les característiques del conjunt (antigues claus RC-B i RE de les NS-76).

2. Sistema d'ordenació:

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

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima per edificar: 180 m².
- b) Amplada mínima de la façana: 7 m. Les parcel·les menors d'aquesta mida registrades abans de l'aprovació de les Normes, seràn igualment edificables,
- c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'60 m., equivalent a Pb + 2P. A la

subzona 3* s'admeten 13'65 m. equivalents a Pb+3P.

- d) Profunditat edificable: 12 m. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes Normes.
- e) Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/1.000.
- f) Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.
- g) Coberta: Haurà d'ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un angle màxim del 30%, si bé pot ser plana al terç central.

4. Condicions d'ús:

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

Pel que fa a l'ús comercial es tindrà en compte el que segueix:

- El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit que determinen les Modificacions de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Jaume dels Domenys, en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

5. Condicions per als usos d'habitatge:

- a) L'estàndar mínim de sostre edificable per habitatge es fixa en 120 m². a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.
- b) En aquesta zona el conjunt d'habitatges que es podran construir en una parcel·la hauràn de tenir un promig de superfície mínima útil per habitatge de 80 m². útils, sempre que s'edifiqui més d'un habitatge per parcel·la, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o les acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit. Tots els habitatges hauràn de tenir la sala-menjador amb façana a la via pública.
- c) En el supòsit que s'adopti la tipologia d'habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà de 6 m.
- d) Serà obligatòria la incorporació d'un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l'edifici amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quina aquesta superfície sigui inferior a la de la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable.

6. Aparcament:

En cada parcel·la s'haurà de destinar una plaça d'aparcament de dimensions reglamentàries, per

cada habitatge.

7. Condicions complementàries:

L'espai lliure interior de l'illa que pugui restar, quan l'ús d'habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris, donant-se compliment al previst a l'article 135 d'aquestes Normes.

8. Disposicions Transitòries:

Les parcel·les existents registrades abans de l'aprovació de les vigents Normes Subsidiàries, l'edificació de les quals no s'ajustin a les condicions per als usos d'habitatge assenyalades en el punt 5 del present article, es podran mantenir en el seu estat actual. No obstant, si s'enderroquen les edificacions, les noves edificacions que es construeixin s'hauran d'ajustar a aquelles condicions.

Les parcel·les existents en aquesta zona registrades abans de l'aprovació de les vigents Normes Subsidiàries el front mínim a vial de les quals sigui inferior a 7 m., seràn igualment edificables, i les que disposin d'un front mínim a vial menor o igual a 5 m. seràn en el supòsit d'ús d'habitatge, obligatòriament unifamiliars.

Subzona 3a. Comercial:

1. Definició:

Comprèn el sector de sòl urbà constituït per l'illa delimitada pels carrers Sant Jaume, Ponent i perllongació carrer Piera, i destinada a ús comercial.

2. Sistema d'ordenació:

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

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima per edificar: única.
- b) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'60 m. equivalents a pb+2p en la façana al carrer Sant Jaume i 8'00 m. equivalents a pb+1p. als carrers Ponent i perllongació carrer Piera.
- c) Profunditat edificable: illa densa.
- d) Alineacions de l'edificació: segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/1.000.
- e) Reculades: s'admeten tots els tipus de reculades.

4. Condicions d'ús:

Es permeten els usos següents: (3) bar, restaurant i similars, (4) comercial, (5) oficina, (6) magatzem, (7) solament en les categories primera i segona amb excepció del 7.7 que no s'autoritza, i (15) administratiu. L'ús d'habitatge resta prohibit, admetent-se únicament la vivenda de la propietat o del vigilant o encarregat.

Art. 152. Zona d'ordenació de cases en filera. (clau 4).

1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d'ús unifamiliar, caracteritzat per una ordenació segons alineació de vial, amb cases entre mitgeres amb espais lliures ajardinats generalment al davant i al darrera de les cases (antiga subzona RE-C.P. de les NS-76).

2. Sistema d'ordenació:

- a) Parcel·la mínima per edificar: 170 m²., s'exceptuen aquelles parcel·les existents que no ho compleixin en l'actualitat sempre que estiguin reflectides als plànols.
- b) Ocupació màxima per l'edificació: 60% de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 7 m. equivalent a planta baixa + 1 planta pis.
- d) Front mínim de parcel·les: es de 5 m., s'exceptuen aquelles parcel·les existents que no ho compleixin en l'actualitat sempre que estiguin reflectides als plànols.
- e) Alineacions: en funció de les diferents distàncies de l'alineació de l'edificació a l'alineació de vial, es distingeixen tres subzones:
 - **Subzona clau 4a:** la distància de l'edificació a l'alineació de vial es de 6 m., a la façana principal. (correspon al carrer Mar de l'Arquet).
 - **Subzona clau 4b:** la distància de l'edificació a l'alineació de vial es de 3 m., a la façana principal. (correspon a la resta de la zona clau 4 excepte el carrer Camí del Rosari).
 - **Subzona clau 4c:** l'alineació de l'edificació coincideix amb l'alineació de vial, no havent-se de deixar cap distància (correspon al carrer Camí del Rosari).
- f) Profunditat edificable: 12 m.
- g) Index d'edificabilitat: 0'8 m²s/m²s.

3. Condicions d'ús:

Solament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i garatges particulars.

A la subzona clau 4a del carrer Mar de L'Arquet, es permeten, a més a més, els següents usos: 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (solament en 1ª i 2ª categoria i amb excepció de les estacions de servei i indústries perilloses o nocives, que no s'autoritzen), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Art. 153. Zona d'ordenació residencial oberta plurifamiliar.(clau 5)

1. Definició:

1. Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d'ús plurifamiliar, caracteritzats per una ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures ajardinats entre les edificacions.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima per edificar: 600 m².
- b) Ocupació màxima per l'edificació principal: es fixa en el 40% de la superfície de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: és de 10'60 m., corresponents a Pb + 2P.
- d) Front mínim de parcel·les: es de 15 m.
- e) La separació de l'edificació principal respecte a tots els llindars i vial serà de 4 m.
- f) La separació entre edificis serà de 8 m.
- g) La longitud màxima dels blocs o edificis serà de 24 m.
- h) L'ocupació màxima per l'edificació auxiliar és del 5% de la superfície de la parcel·la.
- i) L'alçada màxima de les edificacions auxiliars es fixa en 3'30 m.

4. Condicions d'ús:

Els usos permesos son els següents:

- 1. vivenda plurifamiliar i unifamiliar.
- 2. hotel.
- 4. comercial.
- 11. soci-cultural.

14. esportiu.

serà obligatòria la construcció d'aparcament interior.

Els terrenys privats no ocupats per l'edificació estaran sotmesos al règim dels "jardins privats comunitaris" previst a l'article 135 d'aquesta normativa.

Art. 154. Zona d'ordenació residencial oberta unifamiliar. (clau 6)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de la segons residència que el planejament pretén mantenir (antiga clau RJ de les NS-76).

2. Sistema d'ordenació:

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

- subzona intensitat -1- (clau 6a)
- subzona intensitat -2- (clau 6b)
- subzona intensitat -3- (clau 6c).

3. Condicions d'edificació per les diferents subzones:

SUBZONES -----	6a	6b	6c -----
Parcel·la mínima (m2)	250	400	600
Ocupació màxima	40%	30%	25%
Alçada màxima (m)	9	7	7
Nombre de plantes	Pb+2PP	Pb+1PP	Pb+1PP
Façana parcel·la (m)	12	15	16
Vial (m)	3	3	5
Fons (m)	2	3	4
Laterals (m)	2	2	4
Separació entre edificis	4	6	8
Edificacions auxiliars (ocupació)	8%	5%	5%
Edificabilitat (m2s/m2s)	0'80	0'55	0'25

A la subzona b es permet l'utilització de l'espai resultant sotacoberta amb una ocupació màxima del 20% del de la superfície coberta.

A la subzona a, la 2ª planta pis no podrà excedir del 50% de la superfície realment ocupada per la planta baixa.

Les edificacions auxiliars s'hauràn de regular almenys 3 m., de l'alineació de vial, excepte quan es construeixin soterrades aprofitant el desnivell natural del terreny.

Aquestes edificacions no podràn excedir l'alçada de 2'80 m., mesurada sobre la rasant natural del terreny en la linde.

Les tanques només podràn ser opaques fins una alçada de 0'80 m. medits sobre la rasant del sòl definitiu interior de parcel·la en la seva alineació amb el vial; la resta, fins una alçada tope de 1'80 m. es realitzarà amb elements calats tals com celosies, baranes, arbres, etc.

4. Condicions d'ús:

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

Al barri dels Arquets, subzona 6.a, es permeten, a més a més, els següents usos: 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (solsament en la 1ª i 2ª categoria i amb excepció de les estacions de servei i indústries perilloses o nocives, que no s'autoritzen), 8, 9, 10, 11, 13, 14 i 15.

SUBZONA "LLAR D'AVIS". (clau 6d)

Definició:

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a Torregassa i delimitats pel nucli antic i el Sector A "Torregassa Nord".

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplica la regulació de la subzona 6c, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses de la present subzona 6d.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0'30 m2s/m2s.
- c) El sostre edificable màxim serà de 3.015 m2.
- d) La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 10.050 m2.

Condicions d'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada.

- b) L'alçada màxima de l'edificació serà 7'00 m., equivalents a planta baixa i 1 planta pis.
- c) L'ocupació de l'edificació serà del 15% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten exclusivament els usos sanitari-assistencial, asils, llars de vells i hotelers, i la resta d'usos d'equipaments públics o privats.

Art. 155. Zona d'implantació industrial. (clau 7)

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial. El solar del Celler Cooperatiu es regirà també per aquesta normativa per a noves instal·lacions.

2. Sistema d'ordenació:

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

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima: 500 m².
- b) Façana mínima: 20 m.
- c) Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la: 1 m²/m².
- d) Volum màxim edificable per parcel·la: 4 m³/m².
- e) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'60 m. equivalents a Pb + 2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m., quan sigui necessari per les instal·lacions tècniques de l'activitat. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
- f) Quan no sigui assenyalada als plànols, profunditat edificable: queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del vuitanta per cent de la parcel·la. En els altres supòsits, es podrà edificar en Pb. en el pati d'illa en les condicions establertes en aquestes Normes.
- g) La separació de l'edificació respecte a vial serà de 4 m., i respecte a veïns serà de 3 m.
En els supòsits en que per les condicions de les parcel·les i edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes normes, no sigui possible aplicar les anteriors distàncies, s'aplicarà el sistema d'edificació segons alineacions de vial.

4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- * Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.
- * També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14 i 15.
- L'ús d'habitatge s'admetrà en nombre màxim de un per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 1.500 m², i l'ús de l'allotjament sigui per a vigilants i porters.
- * Els habitatges avui existents resten autoritzats.

Art. 156. Verd privat protegit. (clau J)

Els sòls qualificats de verd privat protegit (clau J), es regulen d'acord amb allò que disposa l'article 136 d'aquestes Normes (Verd privat d'interès especial).

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER ÉSSER URBANITZAT.

Art. 157. Definició.

Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per a ésser urbanitzat aquells terrenys aptes per a la urbanització, que es consideren necessaris pel futur creixement de la població, o bé indispensables per a resoldre les situacions de fet preexistents.

Art. 158. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. El desenvolupament del sector de sòl apte per a ésser urbanitzat s'efectuarà mitjançant:

- a) Pla Parcial
- b) Projecte d'Urbanització

2. Les iniciatives d'actuació en aquests tipus de sòl poden ésser públiques o privades.

Art. 159. Règim urbanístic transitori.

Mentre no s'aprovin els corresponents Plans Parcial que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl apte per a ésser urbanitzat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 85 de la Llei del Sòl i al règim previst a l'article i següents, d'aquestes Normes per al Sòl no Urbanitzable.

Art. 160. Classificació.

1. El sòl apte per a ésser urbanitzat comprèn els següents tipus de sector:

- Sector de desenvolupament urbà residencial, plurifamiliar (clau 10)
- Sectors de desenvolupament urbà residencial, unifamiliar (clau 11)
- Sector de desenvolupament urbà industrial (clau 12)

Art. 161. Condicions comunes per a tots els sectors.

1. La magnitud de les actuacions queda definida per a cada delimitació de sector. Els límits i superfícies de cada sector no podran ésser ultrapassats pel Pla Parcial en un màxim del 12% en superfície i això sempre que el referit augment de superfície fora dels límits sigui destinat a sistemes.

2. Com a dotació a nivell de planejament superior (Normes Subsidiàries), independent de la que pertogui per Pla Parcial, es reservaran 5 m²/habitant a cada sector, per espais lliures del sistema general.

Els sòls afectats per la xarxa viària bàsica inclosos en cada sector hauran d'ésser cedits gratuïtament pels propietaris del sector o junta de Compensació i els vials hauran d'ésser executats per la Junta de Compensació.

3. Amb independència de la previsió sobre sistemes generals relacionats amb el sector, que s'integren en la gestió d'aquest, el Pla Parcial haurà de preveure espais per a sistemes locals, d'acord amb les determinacions del Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures.

Art. 162. Enumeració i condicions pels sectors de desenvolupament urbà.

SECTOR A. "Torregassa Nord" (clau 11)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Torregassa, al Nord del nucli.

La superfície del sector és de 42.180 m².

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

- a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'30 m²s/m²s.
- b) El sostre edificable màxim és de 12.654 m².
- c) El nombre màxim de vivendes és de 63.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

- a) espais lliures: 4.218 m².
- b) centres docents: 630 m².
- c) altres serveis d'interès públic i social: 1.687 m².
- d) aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

- a) la superfície mínima de parcel·la serà de 400 m².
- b) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 30%.
- c) l'alçada màxima es fixa en 7 m., equivalent a Pb+1P. Es permet la utilització de l'espai resultant sota coberta que ocupi com a màxim el 20% de la superfície coberta.
- d) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

l'ús global es el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.

com a complementaris es preveuen els dels números: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

- 1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.
- 2. L'aprofitament mig del sector es de 0'30 m²s/m²s. L'aprofitament del sector es de 12.654 m².
- 3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

- 1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal, particularment als punts més baixos.
- 2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
- 3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
- 4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR B. ``Torregassa Sud`` (clau 11)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Torregassa, al Sud del nucli.

La superfície del sector és de 47.600 m².

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

- a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'30 m²s/m²s.
- b) El sostre edificable màxim és de 14.280 m².
- c) El nombre màxim de vivendes és de 72.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

- a) espais lliures: 4.760 m².
- b) centres docents: 720 m².
- c) altres serveis d'interès públic i social: 1.904 m².
- d) aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

Les cessions d'espais lliures i equipaments s'hauràn de situar prop de les preexistents del nucli per tal de potenciar-se entre sí i crear un conjunt de dotacions que articuli un centre urbà adient per les necessitats de Torregassa.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

- a) la superfície mínima de parcel·la serà de 400 m².
- b) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 30%.
- c) l'alçada màxima es fixa en 7 m., equivalent a Pb+1P. Es permet la utilització de l'espai

resultant sota coberta que ocupi com a màxim el 20% de la superfície coberta.

d) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

- l'ús global es el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.
- com a complementaris es preveuen els dels números: 2, 3, 4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.
2. L'aprofitament mig del sector és de 0'30 m2s/m2s. L'aprofitament del sector és de 14.280 m2.
3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal, particularment als punts més baixos.
2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR C. ``Papiolet`` (clau 11)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Papiolet, a l'Oest del del nucli.

La superfície del sector és de 41.910 m2.

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

- a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'30 m²s/m²s.
- b) El sostre edificable màxim és de 12.573 m².
- c) El nombre màxim de vivendes és de 64.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

- a) espais lliures: 4.191 m².
- b) centres docents: 640 m².
- c) altres serveis d'interès públic i social: 1.676 m².
- d) aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

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

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

- a) la superfície mínima de parcel·la serà de 400 m².
- b) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 30%.
- c) l'alçada màxima es fixa en 7 m., equivalent a Pb+1P. Es permet la utilització de l'espai resultant sota coberta que ocupi com a màxim el 20% de la superfície coberta.
- d) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

- l'ús global es el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.
- com a complementaris es preveuen els dels números: 2, 3, 4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.
2. L'aprofitament mig del sector es de 0'30 m2s/m2s. L'aprofitament del sector es de 12.573 m2.
3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal, particularment als punts més baixos.
2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR D. ``Papiolet Industrial`` (clau 12)

SUPRIMIT.

SECTOR E. ``Sant Jaume Residencial Est`` (clau 10)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Sant Jaume a l'Est del nucli amb façana a la carretera de Cornudella.

La superfície del sector és de 15.000 m2.

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

L'edificabilitat bruta màxima és de 0'55 m²s/m²s.

d) El sostre edificable màxim és de 8.250 m².

e) El nombre màxim de vivendes és de 37.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

e) espais lliures: 1.500 m².

f) centres docents: 370 m².

g) altres serveis d'interès públic i social: 600 m².

h) aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

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

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

e) la superfície mínima de parcel·la serà de 500 m².

f) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 40%.

g) l'alçada màxima es fixa en 10'60 m., equivalent a Pb+2P.

h) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

– l'ús prioritari es el núm. 9. sanitari assistencial.

– com a complementaris es preveuen els dels números: 1 (en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar) 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.

2. L'aprofitament mig del sector es de 0'55 m²s/m²s. L'aprofitament del sector es de 8.250 m².
3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal, particularment als punts més baixos.
2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR F. ``Sant Jaume Residencial Oest`` (clau 10)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Sant Jaume a l'Oest del nucli amb façana a les Ctes. de Torregassa i del Vendrell.

La superfície del sector és de 42.000 m².

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

- a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'55 m²s/m²s.
- b) El sostre edificable màxim és de 23.100 m².
- c) El nombre màxim de vivendes és de 105.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

- a) espais lliures: 4.200 m².
- b) centres docents: 1.050 m².
- c) altres serveis d'interès públic i social: 1.680 m².
- d) aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

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

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

- a) la superfície mínima de parcel·la serà de 500 m².
- b) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 40%.
- c) l'alçada màxima es fixa en 10'60 m., equivalent a Pb+2P.
- d) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

- l'ús global es el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.
- com a complementaris es preveuen els dels números: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.
2. L'aprofitament mig del sector és de 0'55 m²s/m²s. L'aprofitament del sector és de 23.100 m².
3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal,

particularment als punts més baixos.

2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR G. ``Sant Jaume Residencial Sud`` (clau 11)

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament residencial. Està situat en el barri de Sant Jaume al Sud del nucli amb façana a la Ctra. del Vendrell.

La superfície del sector és de 100.000 m².

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

- a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'30 m²s/m²s.
- b) El sostre edificable màxim és de 30.000 m².
- c) El nombre màxim de vivendes és de 150.

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari i al sistema d'espais lliures.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

- a) espais lliures: 10.000 m².
- b) centres docents: 1.500 m².
- c) altres serveis d'interès públic i social: 4.000 m².
- d) aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

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

Com a condicionament del Pla Parcial, en els plànols d'ordenació s'assenyala part del sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

- a) la superfície mínima de parcel·la serà de 400 m².
- b) l'ocupació màxima de parcel·la serà del 30%.
- c) l'alçada màxima es fixa en 7 m., equivalent a Pb+1P. Es permet l'utilització de l'espai resultant sota coberta que ocupi, com a màxim el 20% de la superfície coberta.
- d) el Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

- l'ús global es el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.
- com a complementaris es preveuen els dels números: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de Compensació.
2. L'aprofitament mig del sector es de 0'30 m²s/m²s. L'aprofitament del sector es de 30.000 m².
3. La cessió i l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i del que es diu en les condicions d'ordenació anteriors, es portarà a terme d'acord amb allò que disposen els articles 84.1 i 89 del Reglament de la Llei 3/1984. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'altra manera la gestió dels sistemes.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb la excavació de la capa vegetal, particularment als punts més baixos.
2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques amb la finalitat d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR H. ` `Les Arques de Sant Jaume (Els Arquets 2)` ` (clau 11) i (clau 14).

Descripció:

Aquest sector té el Pla Parcial aprovat definitivament en data 18.7.79, i es troba en fase d'execució.

Condicions d'ordenació, gestió i urbanització:

Regiràn per aquest sector les condicions d'ordenació, gestió i urbanització contingudes en el Pla Parcial i en el Projecte d'Urbanització aprovats.

Tanmateix, i ateses les dificultats de gestió existents, es preveu la possibilitat tant de l'actuació com a promotors dels parcel·listes, com la del canvi de sistema passant-lo a cooperació.

D'acord amb el Pla Parcial aprovat vigent, la superfície del sector es de 311.689 m2., i el nombre màxim d'habitatges és de 468.

Clau 14.

A l'illa situada al Nord al costat del Mas Espígol, de titularitat municipal, es permeten alternativament les condicions establertes per la Clau 4.

SECTOR I. ` `Els Arquets-3` ` (clau 11)

SUPRIMIT.

SECTOR J. ` `Els Arquets-4` ` (clau 11)

SUPRIMIT.

SECTOR K. ` `Sant Jaume Industrial Nord` ` (clau 12)

SUPRIMIT.

SECTOR L. ` `Sant Jaume Industrial Est` ` (clau 12)

SUPRIMIT.

SECTOR M. ``L'Empalme-2 Industrial'' (clau 12)

SUPRIMIT.

SECTOR N. ``Les Carronyes Est'' (clau 11)

SUPRIMIT.

SECTOR O. ``Cornudella-Lletger'' (claus 10, 11 i 12)

SUPRIMIT.

SECTOR P. ``Eixample Oest de Lletger'' (clau 10/11)

Descripció:

Aquest sector té el Pla Parcial aprovat definitivament en data 2.2.83 i es troba en fase d'execució.

Condicions d'ordenació, gestió i urbanització:

El polígon 1er. es troba en l'actualitat pràcticament executat.

La part que no es desqualifica dels altres polígons s'executarà de conformitat amb les determinacions del Pla Parcial i amb les precisions de l'àmbit que determina aquesta modificació, tractant-se aquest com a polígon únic.

SECTOR S-R. (CLAU 12).

Descripció:

El desenvolupament d'aquest sector de sòl urbanitzable per a ésser urbanitzat es prioritari i té un caràcter prioritàriament industrial. Està situat a llevant de la UA-12 ``Sant Jaume Industrial'' i delimitat al nord per la urbanització L'Arquet, a l'est per la finca els Arquets, al sud per la carretera TP-2125 i a l'oest pels sòls industrials de Sant Jaume.

La superfície del sector és de 101.900 m².

Condicions d'ordenació del sector:

S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:

a) L'edificabilitat bruta màxima és de 0'50 m²s/m²s.

b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 0'85 m²s/m²s.

c) El sostre edificable màxim és de 50.950 m².

Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari.

S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:

a) Espais lliures: 10.424 m².

b) Serveis d'interès públic i social: 5.095 m².

c) Aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.

Com a condicionament del Pla Parcial en els plànols d'ordenació s'assenyala el sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.

S'estableixen les condicions d'edificació següents:

a) la superfície mínima de parcel·la serà de 500 m².

b) l'ocupació màxima de parcel·la serà de 80%.

c) l'alçada màxima es fixa en 10'60 m., equivalent a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte a l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m., quan sigui necessari per les instal·lacions tècniques de l'activitat. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.

d) el Pla Parcial fixarà la resta de paràmetres aplicant criteris similars als de la clau 7 del sòl urbà.

S'estableixen les condicions d'ús següents:

- S'admeten els usos establerts per a la zona clau 7. L'ús industrial s'admet a més a més fins la 3^a categoria.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.

2. L'aprofitament mitjà del sector és de 5.095. L'aprofitament del sector és de 50.950.

Condicions d'urbanització:

1. Es sanejaràn els terrenys que suporten la urbanització amb l'excavació de la capa vegetal, particularment a punts més baixos.

2. Es tindrà una cura especial pel que fa a l'evacuació d'aigües pluvials i al drenatge de l'aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l'eliminació superficial de les aigües de pluja.
3. S'utilitzaran per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial regularà la forma i materials de les tanques, a fi d'integrar-se i homogeneitzar-se amb les característiques de la urbanització.

SECTOR S. "LLETGER NORD". (clau 11)

SUPRIMIT.

SECTOR T. "LLETGER SUD". (clau 11)

SUPRIMIT.

SECTOR U. "LLETGER SUD-EST". (clau 11)

SUPRIMIT.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 163. Definició, finalitat i tipus.

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

2. Es diferencien quatre tipus de sòl no urbanitzable:

- a) sòl no urbanitzable d'especial protecció valor agrícola (clau 20)
- b) sòl no urbanitzable d'especial protecció valor forestal i paisatgístic (clau 21)
- c) sòl de protecció per servituds (clau 22)
- d) sòl lliure permanent (clau 23)

Art. 164. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

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

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

3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes al número dos de l'article 13 d'aquestes Normes.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment anunciats i que incideixen en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauràn de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 165. Vies rurals.

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, si no està expressament prevista en aquestes Normes Subsidiàries o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

2. Tampoc podran modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.

Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art. 166. Parcel·lacions i segregacions.

1. Es prohibeixen als sòls no urbanitzables, les parcel·lacions urbanístiques definides a l'art. 94 de la Llei del Sòl.

2. En particular queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:

- a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes Subsidiàries i en els documents urbanístics que les desenvolupen.
- b) Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que origini finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.
- c) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals, pistes forestals i demés vialitat de domini públic.

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

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

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

4. Les segregacions de finques rústegues es subjectaran a les disposicions particulars sobre la matèria, sense que constitueixin unitat urbanística susceptible d'edificació.

Al respecte es donarà compliment a allò que disposa el Decret 169/83 de Presidència de la Generalitat de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.

Art. 167. Condicions per als habitatges.

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

1. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

2. Modalitat unifamiliar.

3. S'hauràn de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació

Art. 168. Nucli de població.

Als efectes que es preveuen a l'art. 85.2 de la Llei del Sòl vigent, s'entendrà que els edificis destinats a habitatge unifamiliar no originen possibilitat de formació de nucli de població -entenent-se com a tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbanístics- quan reuneixin totes les condicions següents:

1. Les sol·licituds d'autorització per a edificar hauràn de fer-se sobre finques que no hagin estat objecte de segregació en un termini de cinc anys comptats des de la data d'aquesta sol·licitud d'autorització.
2. Ser edificació aïllada, entenent-se per tal, i segons es situï en sòl de secà o de regadiu, aquella en que la separació amb altres edificacions que no tinguin el caràcter i ús agropecuari sigui superior a 100 metres per a secà i 60 per a regadiu, de tal manera que es pugui traçar un cercle lliure d'edificació de 100 metres i 60 metres respectivament, complimentant, en altre cas, excepcionalment, els criteris d'extensió de la finca.
3. La finca comptarà amb accés a través d'un camí públic existent als plànols cadastrals, i no mitjançant camins de nova apertura.
4. La finca sobre la qual s'edifiqui per complir els requisits anteriors, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a una unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 95 de la Llei del Sòl sobre esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
5. De la finca matriu no podràn fer-se segregacions que originin finques per sota de les fixades a la legislació agrària, segons estableix l'art. 85.1.4t. de la Llei del Sòl.
6. En qualsevol cas, tota edificació feta en terreny fora del nucli urbà, no donarà mai dret a petició a l'Ajuntament de Sant Jaume, de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades, com son l'enllumenat públic, la portada d'aigües, les clavegueres, etc.

Art. 169. Instal·lacions d'utilitat pública.

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

2. En tots els supòsits hauràn de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de

nucli de població i les condicions d'edificació.

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

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

Art. 170. Instal·lacions d'obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 86 de la Llei del Sòl, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, haurà d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

Art. 171. Sòl lliure permanent (clau 23).

1. Usos permesos:

Es permeten els usos següents:

1. Habitatge unifamiliar.

8-19 Agrícola i forestal, adhuc instal·lacions, magatzems o indústries agropecuàries.

3. Bar, restaurant i similars.

14. Esportiu.

7. Industrial en les modalitats 7.1, 7.2, 7.4 i 7.6.

8. Indústries vitivinícoles a que es fa referència a l'article 84.A.8.

10. Educatiu.

11. Socio-cultural.

9. Sanitari-assistencial.

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

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

2. Condicions d'ordenació i edificació:

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

1. La finca mínima es fixa en quatre hectàrees i mitja (45.000 m²) en secà i una hectàrea en regadiu. Tanmateix limitat als usos nº 1, 3, 7, 8 i 9, podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 10.000 m². sempre que s'acrediti la seva inscripció registral com a finca independent, al moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. Suprimir.
3. El sostre edificat màxim serà de 2.500 m²., qualsevol que sigui la finca. En el supòsit d'habitatge, el sostre edificat màxim serà de 300 m².
4. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, es prohibirà la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui, podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vuitena de la dimensió de la finca.
5. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 5 m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta amb referència al vial de servei, si aquest es obligatori.

Es obligat situar-se com a màxim a 20 m., del camí rural existent.

6. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., éssent la projecció horitzontal en planta, menor del 10% de la construcció a edificar.
7. Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

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

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

3. Construccions agràries:

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

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

Art. 172. Sòl de protecció per servituds (clau 22).

Son els espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament. Es regulen segons el previst en el Capítol Cinquè del Títol Cinquè.

Art. 173. Sòl d'especial protecció valor agrícola (clau 20):

1. Usos permesos:

Es permeten els usos següents:

1. Habitatge unifamiliar.
19. Agrícola i forestal. No es permeten les instal·lacions d'indústries agràries, vitivinícoles, etc.

c) Serveis Tècnics.

2. Condicions d'ordenació i edificació:

1. Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, llevat el que es disposa al punt 3

d'aquest article, hauràn d'observar a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

- a) La finca mínima es fixa en quatre hectàrees i mitja (45.000 m²) en secà i una hectàrea en regadiu. Tanmateix limitat a l'ús d'habitatge, podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 10.000 m²., sempre que s'crediti la seva inscripció registral com a finca independent amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
- b) Suprimir.
- c) El sostre edificat màxim serà de 1.200 m². En el supòsit d'habitatge, el sostre edificat màxim serà de 300 m².
- d) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., corresponent a planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa.
- e) Els terrenys no ocupats per l'edificació hauràn d'ordenar-se amb arbres d'acord amb les característiques rurals, o bé mantenir-se com sòl conreat, però es prendrà el compromís de no deixar la resta de terrenys com a sòl vacant.
- f) Son d'aplicació les condicions 5 i 7 del punt 2 de l'article anterior.

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

És d'aplicació el que es preveu al punt 3 de l'article 171 sobre construccions agràries.

2. Subzona 20.a:

En aquesta subzona s'admet l'ús d'àrea d'esbarjo i lleure rural que inclou barbacoes, zona de picnic, etc.

Art. 174. Sòl d'especial protecció valor forestal i paisatgístic. (clau 21)

En les àrees qualificades com a sòl no urbanitzable d'interès ecològic, forestal, paisatgístic, etc., es prohibeix qualsevol construcció. Només s'admeten els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de protecció especial.

En les Zones de Protecció Forestal es prohibirà: encendre foc, pernoctar, la venda ambulat, danyar les plantes, alterar el sòl, abocar-hi deixalles, circular amb vehicles de qualsevol classe i els aprofitaments forestals, excepte en els casos en que es realitzi amb fins de millora, per esclarir i prèvia autorització per cada peu.

Art. 175.

Els articles 168 al 179 ambdós inclosos, que regulen el sòl no urbanitzable, s'han adequat a les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de l'Ambit de Competència de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, actuant aquest últim instrument com a Complementari de la normativa de les Normes Subsidiàries de Sant Jaume dels Domenys.

En el supòsit de que es produeixi alguna contradicció entre ambdós instruments, s'estarà a allò que determinin les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de l'Ambit de Competència de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

Art. 176. Distàncies d'edificis i tanques a camins rurals públics.

Les noves edificacions s'hauràn de separar com a mínim 6 m., de l'eix dels camins rurals públics. Si confrontant amb la nova edificació es troba un altre edifici es garantirà que entre ambdós quedi una distància de 12 m., per protecció del camí.

Les tanques massisses d'obra de més de 80 cm., d'alçada tindran la consideració d'edificació i s'hauràn de separar les distàncies esmentades.

Les tanques calades i lleugeres (tals com filats, vegetals, etc...) podran situar-se a 3 m., de l'eix del camí, però no donaran dret a indemnització en el supòsit d'ésser afectades per obres de reparació i millora del camí.

Article 177. Disposició Transitòria pel edificis amb volum disconforme:

Quan la discrepància entre les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries i les construccions o instal·lacions aixecades a l'empar d'una llicència atorgada amb anterioritat a la seva aprovació inicial de data 7.9.1989 es limiti a una alçada màxima, nombre màxim de plantes, profunditat edificable, ocupació, edificabilitat, distàncies a l'indar de la parcel·la i sempre que no estiguin subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament i per raó del planejament en les condicions previstes a l'article 93 del Decret Legislatiu 1/90, es consideren amb volum disconforme i s'aplicarà allò que disposa l'apartat 3 de l'esmentat article.