

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT
DE POLÍTICA TERRITORIAL
I OBRES PÚBLIQUES****EDICTE**

de 9 de maig de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi de l'Aldea.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 6 d'abril de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/017006/E

Text refós de les Normes subsidiàries de planejament, al terme municipal de l'Aldea

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

—1 Donar conformitat al text refós de les Normes subsidiàries de planejament de l'Aldea i les seves modificacions puntuals, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que s'haurà d'esmenar d'ofici l'article 132 de la normativa: on es diu que el sostre màxim és de 480.000 m², haurà de dir 48.000 m².

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al Servei Territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del Vall, 10-12 de Tortosa.

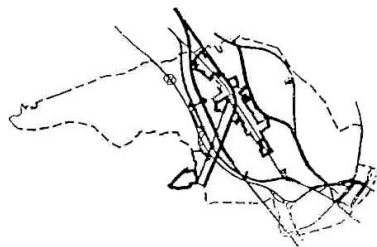
Tortosa, 9 de maig de 2005

JOSEP PAGÈS I MASSÓ
Secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques del text refós de les Normes subsidiàries de planejament, de l'Aldea.

A J U N T A M E N T
DE
L' ALDEA



NORMES SUBSIDIÀRIES
TEXT REFÓS
NORMATIVA

FEBRER 2005

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE L'ALDEA
TEXT REFÒS**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ajuntament de L'Aldea

Febrer 2005

ÍNDEX.-

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
CAP 1. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES	3
CAP 2. EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES.....	5
CAP 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	7
CAP 4. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL	9
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	12
CAP 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.	12
CAP 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	13
CAP 3. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT	19
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	35
CAP 1. DISPOSICIONS GENERALS	35
CAP 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	36
CAP 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	45
CAP 4. REGULACIÓ DEL SÒL APTÈ PER URBANITZAR	75
CAP 5. SÒL NO URBANITZABLE	83
TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	93
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	96

Art. 3 – Contingut i interpretació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan integrades pels següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació urbanística.
- Normativa urbanística.

2. La present Normativa, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de l'Aldea i prevalen sobre els restants documents de les Normes. En el no previst per la normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

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

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

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+ -5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, la elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 – Vigència.

Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 – Modificació i revisió de les normes Subsidiàries.

1. L'alteració del contingut de les Normes es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, tot d'acord amb els articles de la secció 5a del Títol II del TR. I les del Títol V del RP., on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

2. Serà circumstància que justifiqui la revisió d'aquestes Normes el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho es el termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement de les Normes s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 20%. També ho son les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori o bé la classificació del sòl, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**CAP.I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES.****Art. 1 – Àmbit territorial objecte de les Normes Subsidiàries.**

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

Art. 2 – Marc legal.

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

- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

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

3. Les Normes Subsidiàries, conjuntament amb el planejament que desplega, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

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

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)
- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) i Reglament de la llei d'adequació 146/1984 (publicat al DOGC 557 de 3.7.85) (RPL)

CAP II. EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES.

Art. 6 – Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de les Normes.

Art. 7 – Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'urbanització.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació del Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR, i als articles 43-64 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.
3. Les diferents finalitats del plans Especials es detallen a l'article 29 del TR, i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR, i 76-86 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.
4. Els Estudis de Detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR, i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR, i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 del TR.

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

Art. 8 – Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. Mitjançant Units d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per aquests àmbits, les Normes determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. A més es poden formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en les Normes.

3. En les Unitats d'Actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els art. 124 i 179 del RG.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com la creació de l'Entitat de Conservació d'acord amb l'art. 25.3 del RG.

Art. 9 – Desplegament de les Normes en Sòl Apte per Urbanitzar.

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

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

Art. 10 – Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable.

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

Art. 11 – Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals.

Les previsions de les Normes respecte als Sistemes en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desenvoluparan a través de Plans Especials o, donat, el cas, a través dels corresponents Plans parcials afectats.

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

Art. 16 – Execució i gestió de sistemes.

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.

2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 12 – Elecció dels sistemes d'actuació.

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

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sols per s donacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquestes Normes tant en sòl urbà, per mitjà de plans especials mitjançant polígons o unitats d'actuació, com en sòl urbanitzable programat, a través de plans parcials, es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art. 169.2 del TR.

Art. 13 – Polígons i Unitats d'actuació.

1. La delimitació polygonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, independentment de la delimitació d'unitats d'actuació, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es podran delimitar noves unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'unitats o polígons d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'aelles i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció dels sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Art. 14 – Sistema d'actuació en Sòl Urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes Normes, en un pla especial o en un estudi de detall, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

Art. 15 – Sistema d'actuació en sòl apte per urbanitzar.

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

2. El sector es podrà desenvolupar en un o més polígons d'actuació.

- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmenat article.

Art. 21 – Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors.

1. Les sol·licituds de llicència d'Obres menors hauran d'aportar, en tot cas, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb l'indicació de la seva extensió i situació.
2. Amb caràcter indicatiu, s'expressa a continuació una relació d'obres menors per a la de les que, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallats o l'acceptació de la Direcció tècnica visada pels corresponents Col·legis professionals.
 - a- Construcció de barraques i quioscs desmuntables per a exposició i venda
 - b- Col·locació de marquesines per comerços
 - c- Apuntament de façanes
 - d- Obres interiors i instal·lacions en locals
 - e- Modificació de la distribució interior en habitatges
 - f- Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions
 - g- Construcció de pous i fosses sèptiques

Art. 22 – Document per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.
2. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

Art. 23 – Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

12

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

Art. 17 – Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i., 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció del servei tècnic de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

Art. 18 – Procediment.

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 9 del reglament de serveis de les corporacions locals.

Art. 19 – Contingut de les llicències.

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 20 – Classificació de les obres.

1. Als efectes de l'art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions locals, es consideraran Obres majors:
 - les de construcció de total classe d'edificis de nova planta.
 - les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.

11

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen els art. 40-44 del RG.

Art. 24 – Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

Art. 25 – Seguiment.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, assenyalamment del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat i assenyallada en l'esmentada acta. Aquest assenyalamment s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han repostat tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

Art. 26 – Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 i 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

Art. 27 – Infraccions urbanístiques.

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el Reglament de la Llei 9/1981.

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

CAP. I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.

Art. 28 – Parcel·la.

És la porció de sòl urbà, edificable.

Art. 29 – Parcel·la mínima.

És la unitat de sòl mínima per a ser constituïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)

Art. 30 – Front de parcel·la.

Partició o límit de la parcel·la amb el carrer.

Art. 31 – Solar

Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes Subsidiàries es apta per a ésser edificada immediatament.

Art. 39 – Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, caldrà retirar-les el necessari per a permetre l'apertura d'obertures com si es tractés d'una façana.

SEC. 3 PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA**Art. 40 – Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.**

1. Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

Art. 41 – Pati d'illa.

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

SEC. 4 PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.**Art. 42 – Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.**

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2 ó m^2/mq).

Art. 43 – Densitat màxima d'habitatges nets.

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

Art. 44 – Ocupació màxima de parcel·la.

Percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

Art. 45 – Sòl lliure d'edificació.

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

CAP. II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.**SEC.1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR****Art. 32 – Coeficient d'edificabilitat bruta.**

1. Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2 ó m^2/mq).

Art. 33 – Densitat màxima d'habitatges bruts.

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

SEC.2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**Art. 34 – Alineacions de vial.**

És la línia en planta que establix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

Art. 35 – Alineacions de vial.

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Art. 36 – Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.

En els casos on les Normes determinin el traçat de xamfrans, es farà de la següent manera:

1. En l'acte d'assenyalar de l'alineació per part del servei tècnic municipals y en l'acord d'atorgament de llicència s'assenyala la mida exacta del xamfrà independent del que fiqui en els plànols urbanístics d'ordenació.
2. Les solucions en xamfrà seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla homogènia de geometria.

Art. 37 – Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella, el paviment de la qual està situat entre el nivell rasant del carrer i 0,6 metres per sobre d'aquesta rasant mesurats al centre del front de la parcel·la.

Art. 38 – Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit del pla horitzontal d'on aranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana, mesurada des de el nivell de planta baixa.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar el sostre de totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

Art. 52 – Planta baixa.

Plis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquestes Normes Subsidiàries. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

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

Art. 53 – Plantes soterrànies.

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

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

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres i la màxima seran de 3 metres.

Art. 54 – Planta pis.

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 55 – Planta golfes.

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Solament estan permeses les golfes habitables pers obre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Art. 56 – Planta coberta.

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

2. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta començarà a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

Art. 46 – Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la.

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la parcel·la, la que tingui el sostre a menys de 60 centímetres per sobre del nivell de la rasant del carrer.

Art. 47 – Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la.

Tindrà la consideració de planta baixa referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 48 – Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la.

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

Art. 49 – Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves particions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints.

Art. 50 – Adaptació tipogràfica del terreny.

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

1a. Les plataformes d'anivellament tocant a les llinces no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinça.

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

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni de 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

SEC. 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 51 – Edificació principal i edificació auxiliar.

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

Art. 60 - Elements sortints.

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i de coberta, més la superfície de cossos sortints tancats.

Art. 61 – La línia de façana.

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

3. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i clarabois dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

4. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre i vint centímetres per sobre de la cambra d'aire.

Els elements tècnics com: són: la caixa d'ascensor, la climatització, el badalot de l'escala, les clarabois, els dipòsits d'aigua, etc...no podran estar adossats a la façana del carrer i caldrà en tots els casos retirar-los tres metres. Cap d'aquests elements sobresortirà d'un pla paral·lel a l'alçada reguladora màxima situada quatre metres per sobre.

Art. 57 - Entresolat.

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix paròlment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on ni hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines, vinculats a l'activitat comercial emplaçada en planta baixa.

Art. 58 - Cossos sortints.

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin algun dels seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts (balcons).

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

El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separant de la part mitgera per una distància no inferior a qualsevol de les dues següents:

- 0,50 m

- dimensió del vol

Art. 59 - Elements sortints.

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

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 25 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 60 cm.

CAP. III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.

SEC. 1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 62 - Criteris de classificació.

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

- Segons la permissivitat.
- Segons el domini.
- Segons l'activitat.
- Segons els efectes que se'n deriven

Art. 63 - Classificació d'usos segons la permissivitat.

- D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
- Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot requerir limitacions, don en resulta la següent classificació:
 - Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
 - Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91,2 del TR.
- Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl...

Art. 64 - Classificació d'usos segons el domini.

- D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
- Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
- Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
- Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

21

Art. 65 - Classificació d'usos segons l'activitat.

- Us d'habitatge es destinat a l'alojament o residència familiar.
- Us hotel·ler: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'alojament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels- apartaments, pensions i motels.
- Us comercial: El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclos el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals.
 - S'estableixen les següents categories d'ús comercial:
 - comerç a la menuda. Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda.
 - comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.000 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.
 - Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.000 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.
- Us d'oficines i serveis privats: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 80 m² construïts.
- Us de magatzem: D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les manobres de càrrega i descàrrega sense interferir el transit. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.
- Us d'Indústria: Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

22

7. Ús sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació Nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.

8. Ús sociocultural: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.

9. Ús docent: Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.

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

11. Ús de restauració i espectacles: És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i, en general, totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.

12. Ús recreatiu: És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963.

13. Ús esportiu: Inclou els locals i edificis condicionats per a la practica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física, esport.

14. Ús agrícola: En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, stiges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 01.

15. Ús pecuari: Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys de 500 metres de qualsevol sol classificat urbà i qualificat de residencial d'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 02.

16. Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

17. Ús d'activitats extractives: Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 21 i 23.

18. Ús de càmping i caravanning: És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.

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

19. Ús de garatge-aparcament: Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

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

Art. 66 - Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen les activitats en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salut, i els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. A aquests efectes se'ls considera (segons el nomenclador ampliat i tipificat del Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya) d'acord amb la relació següent:

- a. Molesties:
 - soroll (a l'exterior del local propi i veí més afectat)
 - fum, gasos, bafis iolors.
 - pols
 - algües residuals
 - residus industrials
 - transports, càrrega i descàrrega
 - instal·lacions visibles
 - aglomeracions del personal
 - calor
 - vibracions
- b. Nocivitat i insalubritat:
 - gasos i elements contaminants
 - algües residuals
 - matèries i manipulació
 - radiacions
 - abocaments i deixalles
- c. Perillositat:
 - manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
 - processos de producció i recipients a pressió perillosa
 - Materials explosius
 - Vessament i abocament de substàncies químiques agressives
 - Condicionaments i aptitud del local.
 - Condicionaments i aptitud dels accessos.

2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perillosos per al veïnat.

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perillosos per al veïnat.

4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

5. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i l'annex Decret 114/1988.

7. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'usos religiosos, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

25

EC. 2. REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

Art. 67 - Edificis independitzats

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

2. Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
- b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descarrega de mercaderies
- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense manobres a la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

Art. 68 - Classificació de situacions relatives a l'activitat

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

1. Situació 1a:
 - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
2. Situació 2a:
 - a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
 - b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà
 - a. En edificis independitzats amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b. En edificis independitzats amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats situats en zones industrials.
 - b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat
5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

26

Art. 69 - Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

- a) Densitat de potència contractada (en w/m²).
- b) Total Potència màxima contractada (kw).

Taula I. Relació categoria-situació

Categoria	Situacions					Paràmetres			
	1a	1b	2a	2b	3a		3b	4a	4b
Primera	100	100	100	125		densitat de potència potència total màxima			
	40	40	40	50					
Segona	no	no	100	125	ilm.	densitat de potència potència total màxima	ilm.	ilm.	ilm.
	no	no	40	50	375		ilm.	ilm.	ilm.
Tercera	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	
Quarta	no	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	

SEC.3. RREGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 70 - Àmbit d'aplicació.

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquest article tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situades en el terme municipal de l'Aldea.

Art. 71 - Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.

1. Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la norma bàsica de l'edificació "Condiciones acústicas en los edificios" (Real decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions).

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi son inclosos es recorrerà al significat que aparegui en les normes UNE i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

2. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de mesura s'expressaran en dBA, (decibels escala de ponderació A).

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

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

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

5. Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s². I en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit LA fixat en aquesta normativa i la següent relació: LA = 20 log A/Ao. On A es el límit de l'acceleració admissible en m/s² en cada terç d'octava, i Ao el valor de referència en m/s² a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

- Ao = 2 : 10-5 ; 1-1/2 per a (1<f<4)
- Ao = 10-5 per a (4<f<8)
- Ao = 0,125 ; 10-5 . f per a(8<f<80)

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats; en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

6. Horari.- A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps:

- a) Dia: horari comprès entre les 7,30 del matí i les 22,00 hores.
- b) Nit: horari comprès entre les 22,00 hores i les 7,30 hores del matí.

Art. 72 - Directrius generals.

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel Col·legi professional corresponent en el que, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dades del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la Legislació, i allargar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les alegacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes.

Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

SEC. 4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.

Art. 77 - Objecte i àmbit d'aplicació.

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depassin els partions de la propietat i afectin als veïns.

2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

Art. 78 - Definicions, notacions i unitats.

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condicions de protecció contra incendis en los edificios" (NBE-CPI-91) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82 i el Decret 24/1994, de 26 de juliol.

2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

Art. 79 - Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, es possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això en aquesta normativa es tipifiquen:

a) el risc intrínsec de les activitats.

b) Situacions relatives més comunes.

2. En quan al Risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:

2.1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en que s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina el quadre següent:

Taula V. Risc intrínsec d'incendis

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m ²)
1		Qp < 100
2	Baix	100 < Qp < 200
3		200 < Qp < 300
4	Mig	300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6		800 < Qp < 1600
7	Alt	1600 < Qp < 3200
8		3200 < Qp

2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, no siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o magatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent.

Així, per exemple, poden incloure's dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials, (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).

b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:
- processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatzació, somerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).

- processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destil·lació, assecament...).

- processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles no siguin per a calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la

Taula VI. Condicions de seguretat mínimes

Situació relativa
art. 85.3

A1,A2,B,F		NBE-CPI-82
C, G	D = C x (ample de la paret radiant) + 1,5	
D1, D3	El terra de la última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28 m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i pati inferior d'edificis podrà tancar-se de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb la edificació seran mínim RF60, estanques al fum i tancament automàtic.	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF-120. Si l'activitat ocupa un pati inferior d'edificis podrà prescindir se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors
D2,D4		

Taula VII. Determinació del coeficient C

Densitat de foc

	Coef.C									
	<30	30-70	70-100	1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
% obertures a la paret radiant	20	30	15	5	0.36	0.40	0.46	0.49	0.51	0.51
	30	15	7.5	0.60	0.66	0.79	0.88	0.93	0.94	0.95
	50	25	12.5	0.90	1.00	1.22	1.42	1.63	1.69	1.71
	100	50	25	1.39	1.56	1.93	2.34	2.95	3.26	3.48
	-	100	50	2.05	2.30	2.87	3.55	4.74	5.56	6.56
	-	-	100	2.95	3.32	4.16	5.19	7.13	8.67	11.15

Densitat de foc = Kg combustible/m²

Coeficient C = relació alçada paret radiant/amplada o viceversa

5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió es te que deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal·lacions i partions de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació deduïda en el supòsit de magatzemament d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

legislació i normativa vigents.

3. L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A - Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials . Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

A1 - activitat en planta soterrani (només es permet en el primer soterrani)

A2 - activitat en planta pis.

A3 - activitat en planta baixa.

B - Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials.

C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials .

D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes . Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

D1 - Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)

D2 - Activitat en planta intermèdia.

D3 - Activitat en planta baixa.

D4 - Activitat en última planta.

E - Activitat en nau industrial compartimentada .

F - Edificis industrials contigus .

G - Edificis industrials separats.

Art. 80 - Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o suplementàries basades en criteris o normatives d'adequació demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas, s'atindrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82 i NBE-CPI-91 i el Decret 241/1994.

2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:

- Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'Emmagatzematge de productes petrolífers.

- Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.

- Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.

- Reglament de Recipients a Pressió.

3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.

4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especificquen a la taula VI. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VII.

e) Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indiquen les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

Art. 81 - Quadre de compatibilitats.

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb lo exposat fins ara. A més, a la taula VIII, es fixa una relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc als locals veïns.

2. Si el local on està emplaçada la activitat té múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VIII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

Taula VIII. Compatibilitats

Situació relativa	Nivell de risc màx. compatible
A1	1
A2	2
B	4
C	8
D1	1
D2	2
D3	A (a), 3(a,b,c)
D4	2,4, (c)
E	2,3 (d)
F	6
G	8

(a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6 m per sobre de les mateixes n'hi han més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladriu talla focs de 1m de volada i RF60 mínim.

(b). Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici

(c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000m²

Art. 82 - Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indiquen la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.****Art. 83 - Classificació i Qualificació del sol**

1. El règim urbanístic del sòl de les Normes, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i a l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de la Classificació i la qualificació del sòl.
2. La Classificació del sòl diferencia a aquest en urbà, apte per urbanitzar i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR, i dels art. 19-24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per les Normes mitjançant la Classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30 i 34 del RP.

Art. 84 - Els Sistemes.

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen un grau especial d'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
2. El concepte de Sistema es defineix en els art. 23b del TR, i 19b del RP. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'art. 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les Normes Subsidiàries no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un Ple Especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un P.E. per tal de canviar l'ús assignat per les Normes Subsidiàries.
3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als art. 120-126 del TR.

Art. 85 - Les zones

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals l'ordenació es fa susceptible d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona ve determinada en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

38

CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.**Sec.1. Disposicions generals****Art. 86 - Definició i actuació dels Sistemes generals.**

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que les Normes Subsidiàries adscriuen per a sistemes generals, sempre que no esiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtidran mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial, en sòl apte per urbanitzar, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.
4. Els sòls destinats als sistemes d'espais lliures i centres docents i assistencials en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través d'unitats d'actuació delimitades expressament en el planejament.

Art. 87 - Titularitat i afectació del sòl.

1. Els sòls que les normes afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració actuante. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.
2. Els sòls que les Normes destinen a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament parcial, s'obtidran mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments que són en l'actualitat de domini i gestió privades on el sistema serà de compensació.
3. El valor urbanístic dels terrenys per a sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial, serà el que correspongui d'acord amb allò previst als articles 155 i 157 del TR. Qualsevol reducció de les quanties per a sistemes locals, fixats per les Normes, o en defecte d'aquest per l'ordenament urbanístic o del caràcter gratuït de la seva cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'hagin alterat les esmentades quanties.

SEC.2. SISTEMES GENERALS .**Art. 88 - Disposicions generals.**

1. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari , ferroviari , hidrogràfic , de protecció, marítim i costaner.

38

Art. 89 - Sistema Viari (V)

1. El sistema Viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries o el planejament que les desplegui.
3. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'Administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
4. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o locals.
5. La xarxa viària té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Les vies estan definides en els plànols d'ordenació per les alineacions.
6. La xarxa viària bàsica agrícola està constituïda pels camins d'accés a les explotacions agrícoles, ramaderes i aquelles activitats pròpies del sòl no urbanitzable.

Art. 90 - Tipus de vies.

Aquestes Normes estableixen els tipus de vies següents:

1. Xarxa viària bàsica constituïda per les vies següents:
- Vies que formen part dels Anomenats Corredor del Mediterrani i eix de l'Ebre:

- Autopista del Mediterrani, A-7.
- Carretera Nacional, CN 340.
- Carretera Nacional, CN-235 de l'Aldea als accessos de l'autopista del mediterrani.
- Carretera comarcal, C-237 dels accessos autopista a Tortosa.
- Carretera comarcal, TV-3454 de l'Aldea a Dellebre.

2. Xarxa viària local. Constituïda pels carrers dels nuclis habitats.

3. Xarxa viària agrícola. Constituïda pels camins rurals.

- Camins de primer ordre:
- 2146. Camí de la séquia sanitària.
- 2155. Camí de la Boquera.
- 2157. Camí de l'Hostal dels Alls.
- 2163. Camí del cordal de l'Aldea o de l'Estació.

- Camins de segon ordre:
- 2106. Camí vell de Tortosa a el Perelló.
- 2107. Camí de l'Hostal de don Ramon.
- 2115. Camí de la Mallada.
- 2147. Camí de la Venta Nova.
- 2154. Camí del canal o la Ravaleia.
- 2156. Camí de Veles.
- 2158. Camí de la travessera de Vnalkarop.
- 2159. Camí de Bordà.
- 2160. Camí de Genís.
- 2161. Camí de la Barraca.
- 2162. Camí de l'Ermida de l'Aldea.
- 2164. Camí de la Fita.
- 2165. Camí de Masroig.
- 2166. Camí de Burjassènia.

4. Camins ramaders i lligallo.

Els serà d'aplicació la llei de vies pecuàries 37/1995, de 23 de març de 1.995, de la Jefatura del Estado.

Aquestes vies tenen la condició de bens de domini públic i en conseqüència són inalienables, imprescriptibles i inembargables.

Són:

- num. 3: colada del lligallo de la Mallada de Pedra amb un ample de 32 metres
- num. 6: vereda de l'Abcurada amb un ample de 20,89 metres
- num. 12: lligallo de la Burjassènia amb un ample de 10 metres
- num 13: colada de L'Aldea amb un ample de 10 metres

Art. 91 - Desenvolupament.

Les línies que als plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària bàsica i la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta. Seguint aquestes indicacions, els plans especials i en el seu cas, els estudis de detall assenyalaran les alineacions i rasants, precisaran el disseny de cada via en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per vianants, plantacions, arbrat, jardineria i tipologia de la cruïlla, amb la finalitat de millora de la qualitat d'ús de la ciutat o de protecció de les àrees urbanes.

Els plans parcials, especials o estudis de detall no podran disminuir en cap cas, les superfícies de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal establertes en aquestes Normes.

Art. 92 - Necessitat de llicència.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a llicència municipal o a l'autorització segons l'article DL 1/1990.

L'administració municipal requerirà de l'òrgan competent en la matèria, l'informe i l'autorització preceptiu per a cada carretera.

Els informes denegatoris o desfavorables per raons de competència específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 93 - Protecció del sistema viari bàsic.

En sòl apte per urbanitzar i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada per la Llei de carreteres 7/1993, de 30 de setembre.

La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents

En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la línia de separació obligatòria de la Llei de Carreteres 7/1993. La afectació en cada cas concret l'establirà el departament corresponent, seran per tant indicatives i informatives les grafades als plànols d'ordenació. La separació de la línia d'edificació permet garantir els espais de domini

públic necessaris per l'adaptació topogràfica de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions i explotacions agràries.

En les carreteres o trams que discorren per sòl urbà, el planejament urbanístic amb informe favorable previ de la corresponent Direcció General o Administració titular pot establir la línia d'edificació a una distància inferior als 25 metres.

En els sectors de sòl apte per urbanitzar s'inclourà el desenvolupament de les calçades laterals i les zones verdes especificades amb anterioritat. Les edificacions existents situades dintre la zona de protecció es preveurà la seva demolició en el corresponent projecte d'urbanització.

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, havent-se d'observar els procediments especials d'autorització establerts per la llei que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres. Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural.

En la zona d'influència de la carretera N-340 de Cadis i Gibraltar a Barcelona, i la carretera N-235 de l'Aldea als accessos de l'autopista A-7, adscrites a l'Estat, així com al traçat de la futura variant de l'Aldea de la carretera N-340 ha d'aplicar-se la legislació vigent en el que a la REIGE refereix, la llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres i el Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre pel que s'aprova el Reglament de Carreteres.

Als efectes de fixar la línia d'edificació la via límit de l'edificació, la distància de qualsevol punt d'una construcció a l'aresta exterior de la calçada més pròxima (línia blanca de vora de calçada), serà igual o superior a 25 metres en carreteres convencionals (CN-340 i CN-235), 100 metres en variants o carreteres de circumval·lació (variant CN340 de l'Aldea), sempre posterior a la zona de servei, que es de 8 metres a partir de l'aresta exterior de l'expansió.

Les Normes Subsidiàries es fixen una reserva de sòl corresponent a una faixa de 100 metres d'amplada per la futura variant de la CN 340.

Els accessos compliran la normativa vigent, llei de carreteres 25/1988, RGC 1812/94, i la OC 306/89 PP.

No s'autoritzaran accessos directes a les carreteres N-340 i N-235, tampoc s'autoritzaran accessos directes a la futura variant de la CN 340, ni als ramals d'accés a la mateixa.

No es podran usar les cunetes o altres elements de les vies públiques per la recollida i eliminació d'aigües pluvials.

Fora dels trams urbans de les carreteres estatals, queda prohibit realitzar publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.

Els ròtuls d'establiments mercantils o industrials es regiran pel que disposa l'article 90 del reglament general de carreteres i hauran d'ésser autoritzats per la DGC

Art. 94 - Sistema portuari fluvial i costaner. ZMT

1. Definició: aquest sistema comprèn la zona marílim-terrestre i les instal·lacions de suport a la navegabilitat del riu Ebre. La zona marílim-terrestre, s'ajustarà allò que es preveu en la legislació especial que la regeix. També caldrà respectar les determinacions contingudes en aquestes Normes i en els documents que puguin desenvolupar-se en raó de les competències i finalitats urbanístiques regulades al DL 17/1990.

2. Ordenació urbanística del front de riu, la Llei 22/1988 de 28 de juliol es el marc jurídic en l'ordenació de la zona costanera.

41

A la zona marílim-terrestre només s'admeten els usos esportius, recreatius i els comercials o sanitaris estrictament relacionats amb l'utilització del riu Ebre. Es prohibeix qualsevol altre ús i expressament els usos industrials, oficines i residencial.

Qualsevol ocupació del domini públic marílim-terrestre, estarà subjecte al corresponent títol habilitant. Tot ús que es desenvolupi en el domini públic marílim-terrestre haurà de disposar de la corresponent concessió o autorització de la Direcció General de Costes del MOPTMA, llicència municipal i de l'informe vinculant del Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona, organisme que garanteix l'estructura general i orgànica del territori i el seu desenvolupament urbanístic.

En el sòl urbà no s'admeten edificacions a una distància inferior de 20 metres comptats des de la línia de l'atermenament del domini públic marílim-terrestre.

En el sòl apte per urbanitzar, els plans parcials situaran les edificacions per habitatges, residencial, oficines, indústries i comercial a l'exterior de la línia paral·lela a l'atermenament del domini públic marílim-terrestre, situada a 100 metres d'aquesta, sempre que no es doni lloc a indemnització d'acord amb la legislació urbanística.

En sòl no urbanitzable no s'admet tampoc cap edificació de nova planta a menys de 100 metres comptats de la mateixa forma que l'apartat anterior.

Per ordenar la franja fluvial, desenvolupant les determinacions d'aquestes Normes es podran redactar plans especials d'ordenació dels marges, passeigs fluvials, d'àrees de suport a la navegabilitat del riu Ebre i de protecció dels valors de paisatge intrínsec.

Es fixa en tot l'àmbit de les Normes la zona d'influència constituïda per una banda mínima de 500 metres des de l'atermenament de la zona marílim-terrestre. En aquesta banda s'evitarà l'acumulació de volums i pantalles arquitectòniques i la densitat mitjana, comptant la totalitat dels sòls afectats, no ha de superar la mitja del sòl apte per urbanitzar en el terme municipal.

Totes les edificacions existents en zona de servitud de protecció i en la zona de domini públic, s'atendran allà que s'especifica en la disposició transitòria quarta de la llei de Costes. S'estableix en les Normes una servitud de trànsit mínima de 6 metres mesurats terra endins a partir del límit interior de la ribera del riu. Aquesta zona estarà permanentment expedida pel pas públic peatonal pels vehicles de vigilància i salvament. La zona podrà estar ocupada excepcionalment per obres a realitzar en el domini públic. En determinats indrets aquesta zona estarà ocupada per l'execució del sistema viari.

Pel desenvolupament de les previsions que aquestes Normes contenen, caldrà redactar plans especials per cadascun dels trams fluvials, a fi d'ordenar els usos i establir-hi quan sigui el cas el règim de les instal·lacions i edificacions.

Per les activitats en aquest sistema hom haurà d'incorporar en el procediment d'atorgament de llicència municipal, els informes que calguin per conèixer la influència de l'activitat damunt el medi ambient.

42

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

Les Normes incorporaran el traçat dels següents sistemes de protecció:

- vialitat bàsica.
- canal de l'esquerra.
- canal de l'Aldea.
- Infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona.
- gasoducte.
- xarxa molt alta tensió.
- servitud de la zona marítim-terrestre.
- Abocador.
- Xarxa de ferrocarril.
- Cementiri.
- Avaniprojecte del ramal de subministrament al Montsià i el Baix Ebre

Art. 97.- Sistema ferroviari.

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquestes Normes Subsidiàries contenen les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el que s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquestes Normes Subsidiàries contenen les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.

En les zones afectades per l'influència de l'actual ferrocarril es d'aplicació la llei 16/1987 en el seu article 168 i el Reglament d'Ordenació dels transports terrestres en els articles 278 a 291, legislació específica de la matèria.

A la zona que lindra amb la línia fèrria, hauran de respectar-se íntegrament les zones de domini públic, de servei i afectació del ferrocarril, que són:

- Domini públic en sòl urbà.....8 metres
- Àrea de servei en sòl urbà.....20 metres
- Àrea d'afectació en sòl urbà SC+Meitres (complades a partir de l'aresta exterior de l'explanació)

A la zona que lindra amb la via fèrria haurà de respectar-se íntegrament la zona de domini públic del ferrocarril. Aquesta zona es d'ús exclusiu per les instal·lacions pròpies de l'explotació ferroviària.

Així mateix caldrà contemplar l'instal·lació d'una tanca de protecció en tota la llargada de l'àmbit de qualsevol actuació urbanística que confronti amb les instal·lacions ferroviàries, a fi de mantenir la seguretat de la circulació ferroviària i de les persones en general que poguessin

44

Art. 95 - Sistema hidrogràfic.

Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt compost pel riu, els canals, els desguassos, les séquies, els pous, el subsòl de les diverses capes freàtiques, la resta de la complexa xarxa hidrogràfica que es desplega sobre la zona delimitada, els barrancs i rieres.

La zona de policia de lleres a 100 metres d'amplada a cada costal de la llera, ja estigui classificada com a sòl urbà, apte per urbanitzar o no urbanitzable, en la qual no podran realitzar obres sense la preceptiva autorització de la Junta d'Aigües.

No es podran realitzar obres d'edificació a la zona de servitud per a ús públic que es de 5 metres d'amplada.

La delimitació de les lleres públiques correspon per imperatiu legal a l'organisme de conca respectiu per la qual cosa els límits que s'assenyalen per a les lleres que travessen el terme municipal cal considerar les provisionals i subjectes al resultat d'un possible expedient de delimitació que es realitzaria en cas de ser necessari.

Tot treball a realitzar en zones de domini públic s'ha d'autoritzar pel Servei de les Terres de l'Ebre de la Junta d'Aigües.

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

D'acord amb el que preveu l'article 82 del DL 1/1990, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de la Junta d'Aigües. -vegis llei 29/1985, de 2 d'agost i Reial Decret d'11 d'abril i d'acord amb les competències a que fa referència el RD 2646/1985 de 27 de setembre.-

Es prohibeixen les desforestacions dels marges del riu i l'afectació als boscos de ribera, així com l'alteració del paisatge hídric del riu, sense la corresponent proposta d'oportunitat i l'estudi d'impacte redactats per tècnics competents i ratificat per les Administracions locals i supramunicipals.

La instal·lació de conduccions, de líquids industrials haurà de fer-se subterràniament i amb la garantia de no contaminació de les capes freàtiques. L'abocament directe o indirecte d'aigües residuals necessitarà l'autorització prèvia del Departament de Medi Ambient.

Art. 96 - Sistema de protecció de sistemes i sistema d'infraestructures i serveis tècnics ST.

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

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

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

Caldrà la redacció d'un Pla Especial per cada nova infraestructura o part significativa de la mateixa, que es disposi en el terme municipal -xarxa elèctrica, conducció d'aigua potable, línies telefòniques, xarxa de clavegueram i depuració, abocadors, vialitat, canals i desguassos, conducció de gas, antenes de transmissió o recepció, captació d'aigües, etc.-.

43

accedir a les vies. L'emplaçament exacte es reflexarà de la corresponent autorització de RENFE i lindran el cost i el manteniment de la tanca, la consideració de despeses d'urbanització a càrrec de la promoció de l'obra urbanitzadora.

Dintre de la zona d'affectació del ferrocarril, previ a qualsevol llicència s'haurà d'obtenir el corresponent permís de RENFE.

Condicions d'edificació i ús

En les edificacions localitzades en el sistema ferroviari s'observaran les condicions següents:

- a) l'alçada màxima de les edificacions serà de 12 m. Només es podrà superar aquest límit en cas d'instal·lacions especials.
- b) l'ocupació màxima en planta de la part edificada serà del 50% respecte de la parcel·la la adscrita a l'edificació, que no podrà comprendre els espais ocupats per les vies, però sí els destinats a aparcament, manobra, jardins...
- c) la intensitat d'edificació de parcel·la, configurada en la forma assenyalada en el paràgraf precedent es d'1 m²s/m²s.

En els espais adscrits a sistema ferroviari, a més dels serveis pròpiament d'aquest tipus, s'admeten els usos que a continuació es relacionen, sempre que estiguin directament lligats a l'exploració de les instal·lacions ferroviàries o al servei dels seus usuaris:

- a) lleure
- b) bar i restaurant
- c) comerç
- d) magatzems
- e) oficines
- f) sanitari-assistencial
- g) habitatge, exclusivament per al personal en permanència en relació amb el funcionament de les instal·lacions. No es comprèn la simple promoció d'habitatges dels ferroviaris.
- h) aparcament

Els Plans Parcials dels sectors creuats o confrontants amb el ferrocarril regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes als articles anteriors, que lindran, però, la consideració de mínims.

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

Cal precisar però d'acord amb l'article 179.2 de la L.O.T.T., es disposa que en atribució a RENFE de la gestió dels serveis ferroviaris de la seva competència, s'entendran implícitament atorgades totes les autoritzacions, permisos o llicències administratives precises o convenients per a les obres de conservació, entrenament i reposició de llurs línies i instal·lacions i demés serveis directament relacionats amb l'exploració ferroviària.

Ara bé, respecte a les noves obres de RENFE, es requerirà l'oportuna llicència a l'autoritat competent, quan les mateixes afectin als plans urbanístics o a les disposicions sobre establiments incòmodes, insans, nocius o perillosos.

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES.

Art. 98 - Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes és el sistema de Parcs i jardins urbans.

Art. 99 - Sistema de parcs, jardins urbans i espais lliures.

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o apte per urbanitzar.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 3% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de freses, circs i atraccions que no malmetin els espais ajardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sol i volada d'aquests espais. No obstant això, el subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situin serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

SEC.4.SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Art. 100 - Disposicions generals.

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris.

Art. 101-Sistema d'equipaments comunitaris.

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les Normes qualifiquen d'aquesta manera.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- .Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació Professional..
 - .Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
 - .Religiós: temples, centres religiosos.
 - .Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
 - .Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - .Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - .Cementiri.
 - .Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per a tot això es determina que l'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs: docent i esportiu (0,50 m² s/m² sòl); sanitari i assistencial (0,80 m² s/m² sòl); socio-cultural i religiós; administratiu i de proveïment (1 m² s/m² sòl). Si l'edificació veïna es atallada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquestes Normes admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

SEC.2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 105 - Definició de zones.

Les normes qualifiquen els terrenys inclosos en el sòl urbà en les categories següents:

- .clau 1, residencial semi-intensiva.
- .clau 2, residencial extensiva.
- .clau 3, cases familiars.
- .clau 4, cases urbanes.
- .clau 5, patrimoni urbà.

Art.106 - zona residencial semi-intensiva. clau 1.

1. Definició

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis plurifamiliars entre mitgeres, amb front a l'actual tractat de la carretera nacional CN-340 en el tram que travessa el nucli urbà, amb alineació obligatòria de la façana del carrer i de la façana de les plantes pis al pati d'illa.

La finalitat de les Normes es afavorir una millora de la qualitat de vida urbana, la millora del caràcter heretat i la regulació de les condicions de substitució i renovació.

S'estableix una única subzona:

- .Semi-intensiva, clau 1B.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARCEL·LA

Façana mínima.....8 metres.
Parcel·la mínima edificable.....90 metres quadrats.

EDIFICACIÓ

Fons edificable màxim de les plantes pis.....15 metres.
Ocupació màxima de planta baixa.....100%.

Alçada reguladora.....13,20 metres.
Nombre de plantes.....Pb+3 Pp.

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envoltant màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

Tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a les establertes per les Normes, sempre que siguin registrades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas, no seran edificables les parcel·les, la façana de les quals sigui inferior a 6 metres o el fons inferior a 9 metres.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'observació dels trets compositius tradicionals-materials d'acabat, coberta, disposició dels elements morfològics del habitatge, etc...

CAP.III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 102 - Definició

Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a sòl urbà el que per la seva situació d'ús el nucli urbà o per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o la seva inclusió legítima en àrees consolidades per l'edificació mereix aquesta classificació.

En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, Especial o document similar, la classificació com urbà no desllura els propietaris afectats d'un compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla ni excusa el compliment de les determinacions previstes en aquestes i els documents que la desenvolupin.

Qualsevol intervenció que es produeixi en el sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística, funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Art. 103 - Determinació de l'ordenació en el sòl urbà.

La delimitació del sòl urbà es reflecteix en els plànols d'ordenació on també es determinen els límits de les diferents zones i sistemes i de les unitats d'actuació i polígons per al seu posterior desenvolupament, la qual cosa constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada unitat de zona o sistema porta un clau numèrica, alfabètica o codi que, d'acord amb les categories definides per aquestes normes, identifica al pla i n'estableix els objectius a aconseguir els pròxims anys així com les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

En relació al desenvolupament d'aquestes Normes per al sòl urbà s'assenyalen:

-unitats d'actuació urbanística on s'hi estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació i ús, el règim de cessions i l'equitativa distribució d'aquelles cessions entre totes les finques.

-Plans especials per poder acomodar l'ordenació física de les modificacions introduïdes per les Normes. Se'n defineix les objectius, l'edificabilitat i la densitat d'habitatges, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

Per completar la definició de les determinacions urbanístiques la corporació podrà formular Estudis de Detall per precisar l'ordenació, reduir els aprofitaments d'aquestes Normes o per ajustar alineacions de via.

Art. 104 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

-Les cessions gratuïtes obligatòries en les actuacions poligonals pel desenvolupament de les Normes es determinaran per la regulació de cadascuna d'elles i tindran l'extensió següent:

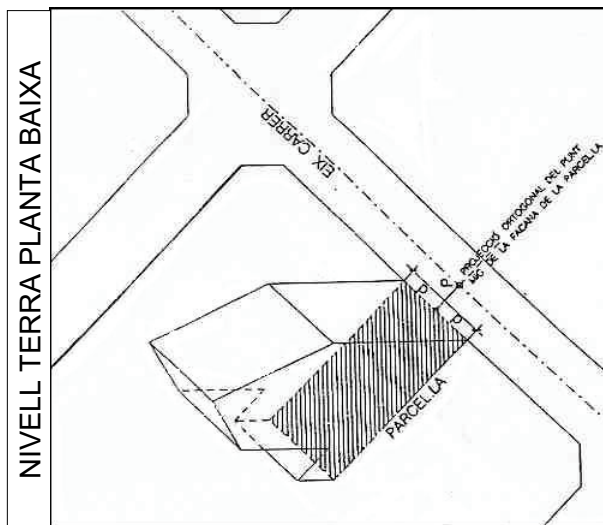
-El sòl destinat a l'obertura, ampliació o eixamplament de vials locals.

-El sòl destinat a jardins o parcs públics locals.

-El sòl destinat a equipaments docents i assistencials.

-El sòl destinat a protecció de sistemes.

El nivell de planta baixa P_b des d'on es mesurarà l'alçada reguladora, es situarà a l'interior del galbó terra de P_b -seixanta centímetres per sobre o zero centímetres per sota del nivell altimètric del punt "p" definit per l'intersecció entre la projecció ortogonal del punt mig de la façana de la parcel·la amb l'eix del carrer (veure gràfic annex)



Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes en aquesta zona però estigui emparada per una licència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Unicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i obres d'ampliació.

ALINEACIÓ

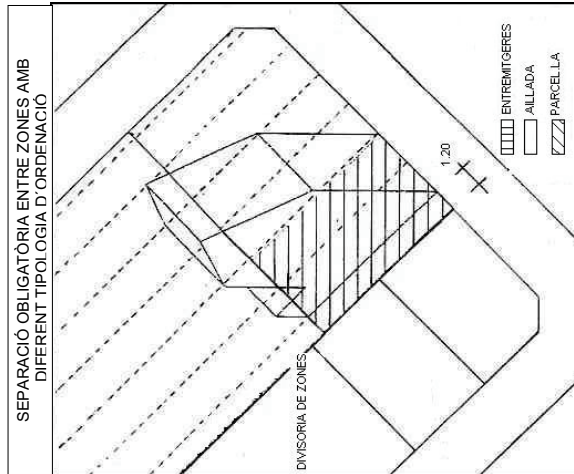
L'edificació ha d'ajustar-se amb caràcter obligatori a l'alineació de vial en tot el tram de parcel·la.

Tots els casos en que quedessin parts vistes de mitgera de les edificacions veïnes existents, aquesta haurà de revestir-se amb materials d'acabat de façana-obra vista, arrebossat i pintat, aplacat, etc...definitis des del projecte arquitectònic necessari per obtenir la corresponent licència d'obres.

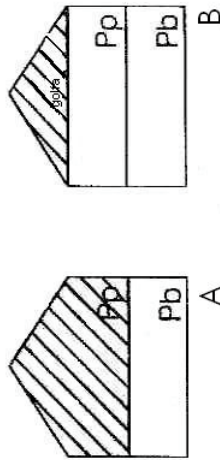
Es defineix l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa i el fons màxim edificable de la planta pis. Les edificacions que per raó de la geometria de la parcel·la no assolissin el fons màxim definit a la planimetria i per tant generessin mitgeres sobre el pati d'illa, caldrà que el pla de façana de les plantes pis es separi, en tota la seva longitud, un mínim de dos metres i quaranta centímetres de la partició (2,40 m). Les parcel·les envoltades d'edificacions existents, podran previa obtenció de licència proposar opcions edificatòries sense increment d'edificabilitat, que s'adaptin a les preexistències, aquesta possibilitat podrà ésser decidida pel consistori si l'eslimés necessària.

Es permet l'obertura l'obertura de llums als passatges de vianants de caràcter públic.

Les parcel·les que donessin mitgera, lateral o posterior, amb zones d'edificació aïllada o sol no urbanitzable (c), no hi podran bastir mitgera ni en planta baixa, ni en planta pis. En conseqüència s'hauran de retirar obligatòriament un mínim d'1,20 metres de la partió.



Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és sastre de la última planta (A), en els altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per emmagatzematge i serveis tècnics de l'edifici (B).



La coberta estarà dintre del galib de coberta tant si es plana com inclinada. Només podran sobresortir del galib de cobert a les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes. La coberta podrà volar sobre els plans de façana un màxim de 60 centímetres.

COSOS SORTINTS

Només excediran del pla de façana de carrer cossos sortints dintre del galib de vol. El vol màxim (vm) es fixarà atenent l'amplada del carrer -el valor promig de l'amplada del carrer d'una il·la-
 Carrers fins a 9 metres.....60 cm.
 Carrers de 9 a 12 metres.....70 cm.
 Carrers de més de 12 metres.....80 cm.

La longitud dels cossos sortints no excedirà els dos terços de la longitud de la façana i es separaran un mínim d'1,20 metres de les façanes veïnes. La longitud mínima de cos volat obert serà 1,20 metres i del cos volat tancat 2,40 metres.

No es permet el vol sobre els passatges.

ALÇADA

L'alçada mínima lliure de la planta baixa i les plantes pis serà 2,50 metres.

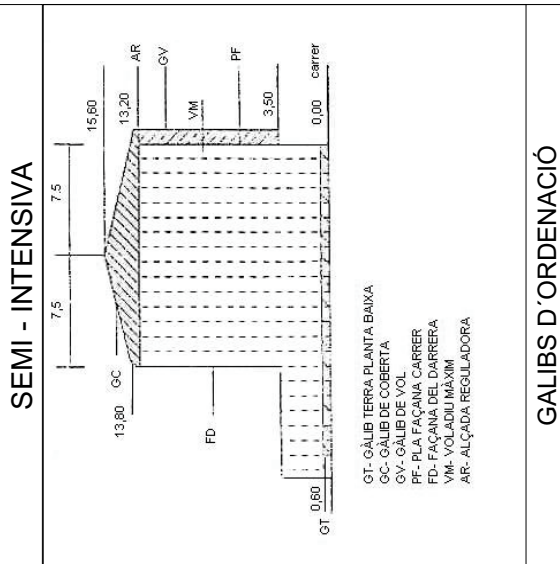
USOS

Usos admesos:
 Habitatge, hotelier, bar-restaurant, comercial, oficines, magatzem (màxim fins l'equivalent a la 2a categoria industrial), indústria compatible amb l'habitatge, sanitari assistencial, educatiu, cultural, esportiu i recreatiu, religió i administratiu.

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una plaça d'aparcament.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olores, desplaçament de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions.

Es obligat que cada edifici registrat independent tingui accés individualitzat des del carrer.



GALIBS D'ORDENACIÓ

Art. 107. Zona extensiva (Clau 2)

1. DEFINICIÓ

Zona que ordena l'edificació d'edificis d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres, en illes tancades, amb alineació obligatòria de la façana del carrer i de la façana de les plantes pis al pati d'illa.

Configuren aquesta clau les àrees urbanes més denses i evolucionades en el procés de creixement dels nuclis que configuren l'actual vila.

La finalitat de les normes és afavorir una millora de la qualitat de vida urbana, la millora del caràcter heretat i la regulació de les condicions de substitució i renovació.

En funció de les característiques dels nuclis s'estableixen sis subzones:

- .Extensiva tipus A.....2A
- .Extensiva tipus B.....2B
- .Extensiva tipus C.....2C
- .Extensiva tipus D.....2D
- .Extensiva tipus E.....2E
- .Extensiva tipus F.....2F

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ.

PARCEL·LA	2A	2B	2C	2D
Façana mínima	5,50 m	5,50 m	5,50 m	5,50 m
Fondària màxima edificable	15 m	15 m	17,50 m	17,50 m
Alçada reguladora	9,80 m	7,20 m	7,20 m	7,20 m
Nombre de plantes	Pb +2Pp	Pb +1Pp	Pb +1Pp	Pb +1Pp
Separació obligatòria a carrer	-	-	4m/2m	4 m
Separació obligatòria a fons parcel·la	-	2 m	2 m	2 m

La subzona 2E l'edificació serà de Planta baixa més dos plantes pis amb fondària edificable de 15 metres, l'alçada reguladora serà de 9,80 metres; la façana mínima de 5,50 metres, la planta baixa podrà ocupar la totalitat del galílib de la subzona.

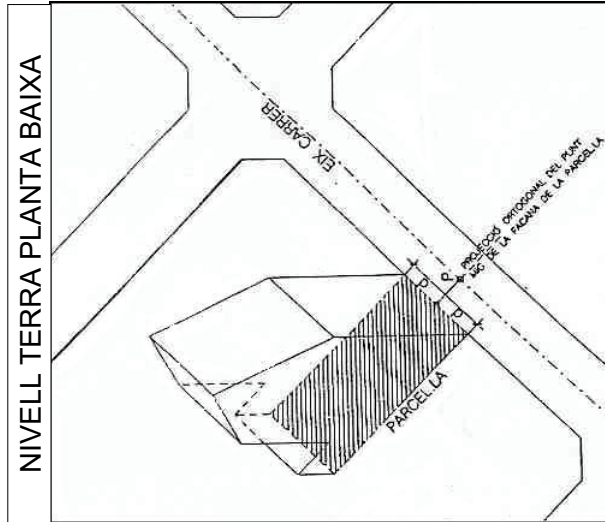
La subzona 2F l'edificació serà de Planta baixa més dos plantes pis amb fondària edificable de 15 metres, l'alçada reguladora serà de 9,80 metres i la façana mínima de 8 metres. La resta de la parcel·la no serà edificable.

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envoltant màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació de tipus de ordenació.

A les subzones 2A i 2B tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície de dimensions inferiors a les establertes per les Normes, sempre que siguin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les, la façana de les quals sigui inferior a 4 metres en totes les subclaus.

S'admèt la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'observació dels trets compositius tradicionals —materials d'acabat, coberta, disposició del elements morfològics del habitatge, etc.

El nivell de planta baixa (Pb), des d'on es mesurarà l'alçada reguladora, es situarà a l'interior del galílib terra de Pb-seixanta centímetres per sobre o zero centímetres per sota del nivell alimètric del punt "p" definit per l'intersecció entre la projecció ortogonal del punt mig de la façana de la parcel·la amb l'eix del carrer (veure gràfic annex).



Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i obres d'ampliació.

ALINEACIÓ

L'edificació ha d'ajustar-se amb caràcter obligatori a l'alineació de vial en tot el tram de parcel·la.

Tots els casos en que quedesin parts de mitgera vista de les edificacions veïnes existents, per raons d'ordenació com canvi de tipologia, preexistències, edificacions singulars, etc..., aquesta haurà de revestir-se amb materials d'acabat de façana, definits des de projecte arquitectònic i previ a la sol·licitud de llicència d'obres.

La zona extensiva tipus A (2A) serà edificable la totalitat de la planta baixa i el fons edificable màxim de les plantes pis serà de 15 metres.

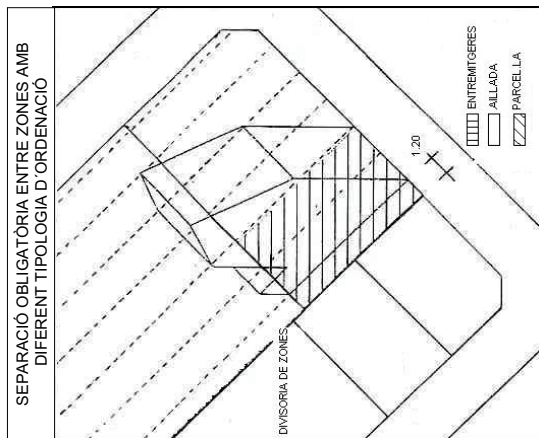
La zona extensiva tipus B (2B) serà edificable la totalitat de la planta baixa i el fons edificable màxim de la planta pis serà de 15 metres.

En la zona extensiva tipus C (2C) l'edificació s'ha de separar 4 metres del vial al que dona front, 2 metres del vial públic el lateral de l'edificació en els casos d'edificació situada a una cantonada de l'illa i 2 metres del fons de la parcel·la.

En la zona extensiva tipus D (2D) l'edificació s'ha de separar, en qualsevol cas, 4 metres de la via pública i 2 metres del fons de la parcel·la.

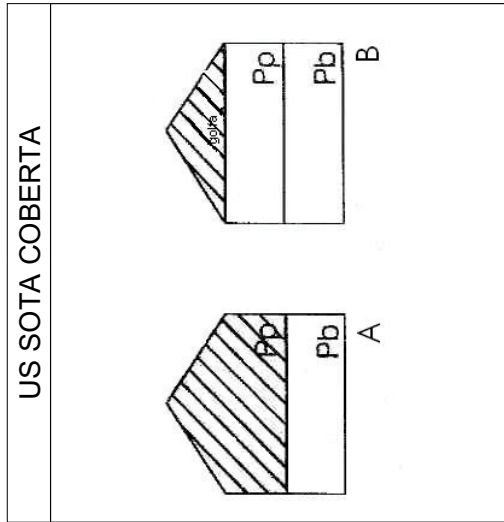
En totes les subzones es permetes l'obertura de llums als passatges de vianants de caràcter públic.

Les parcel·les que donessin mitgera, lateral o posterior, amb zones d'edificació aïllada o sol no urbanitzable, no hi podran bastir mitgera ni en planta baixa, ni en plantes pis. En conseqüència s'hauran de retirar obligatòriament un mínim d'1,20 metres de la parcel·la.



COBERTA

Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és sastre de la última planta (A), en els altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per emmagatzematge i serveis tècnics de l'edifici (B).



La coberta estarà dintre del galib de coberta tant si es plana com inclinada. Només podran sobresortir del galib de coberta les funeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes. La coberta podrà volar sobre els plans de façana un màxim de 60 centímetres.

COSSOS SORTINS

Només excediran del pla de façana de carrer cossos sortins dintre del galib de vol. El vol màxim (vm) es fixarà en cada subzona.

Zona extensiva tipus A (2A)
El vol màxim (vm) es fixarà atenent l'amplada del carrer -el valor promig de l'amplada del carrer d'una illa.

Carrers fins a 9 metres.....60 cm.
Carrers de 9 a 12 metres.....70 cm.
Carrers de més de 12 metres.....80 cm.

Zona extensiva tipus B (2B)
El vol màxim (vm) es fixarà atenent l'amplada del carrer - el valor promig de l'amplada del carrer d'una illa.

Carrers fins a 9 metres.....60 cm.
Carrers de 9 a 12 metres.....70 cm.
Carrers de més de 12 metres.....80 cm.

Zona extensiva tipus C (2C)
El vol màxim (vm) es fixarà en 80 cm.

Zona extensiva tipus D (2D)
El vol màxim (vm) es fixarà en 80 cm.

Zona extensiva tipus E (2E)
El vol màxim es fixarà en 80 cm.

Zona extensiva tipus F (2F)
El vol màxim es fixarà en 80 cm.

La longitud dels cossos sortints no excedirà els dos terços de la longitud de la façana i es separaran un mínim d'1,20 metres de les façanes veïnes. La longitud mínima del cos volat obert serà 1,20 metres i del cos volat tancat 2,40 metres.

No es permet el vol sobre els passatges.

A les façanes posteriors i laterals, cas de que s'hi pugnin obrir, només s'admeten cossos sortints oberts. El vol màxim serà:

Zona extensiva tipus A (2A)

A les façanes laterals es regularà l'amplada segons amplada del carrer, en la mateixa proporció que els cossos sortints de la façana principal.

A les façanes posterior es regularà l'amplada segons la següent classificació i tenint en compte la separació de la façana respecte la partió de la parcel·la:

més de 4 metres.....80 cm
entre 2 i 4 metres.....60 cm
menys de 2 metres no s'admeten els vols.

Zona extensiva tipus B (2B)

Es regularà de la mateixa forma que en la subclau 2A.

Zona extensiva tipus C (2C)

A les façanes laterals el vol màxim serà de 80 cm.
A les façanes posterior es regularà l'amplada segons la següent classificació tenint en compte la separació de la façana respecte la partió de la parcel·la:

més de 6 metres.....80 cm.
entre 3 i 6 metres.....60 cm.
menys de 3 metres.....no s'admet el vol.

Zona extensiva tipus D (2D)
Es regularà de la mateixa forma que en la subclau 2C.

Zona extensiva tipus E (2E)
Es regularà de la mateixa forma que en la subclau 2C.

Zona extensiva tipus F (2F)
Es regularà de la mateixa forma que en la subclau 2C.

ALÇADA

L'alçada mínima lliure en la planta baixa i les plantes pis serà de 2,50 metres.

USOS

Usos admesos per subzones:

Zona extensiva tipus A (2A)
Habitatge, hotel, bar-restaurant comercial, oficines, magatzems (compatible amb la residència), indústria (compatible amb la residència), sanitari assistencial, educativa, cultural, esportiu i recreatiu, religiosos, administratiu.

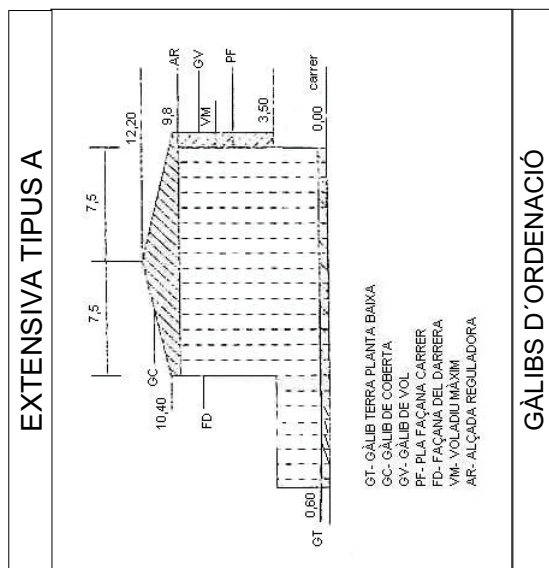
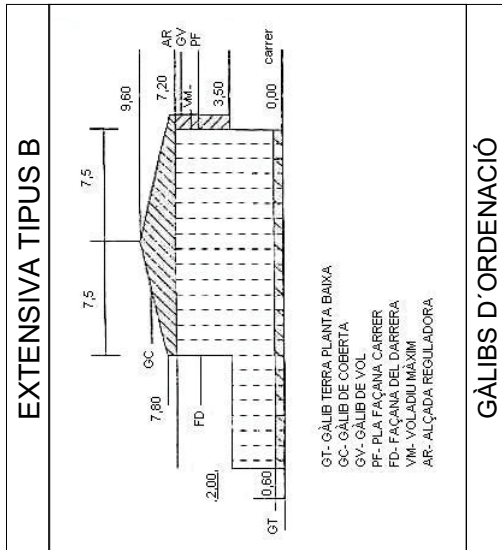
Zona extensiva tipus B (2B)
Els mateixos usos admesos per la subzona (2A)

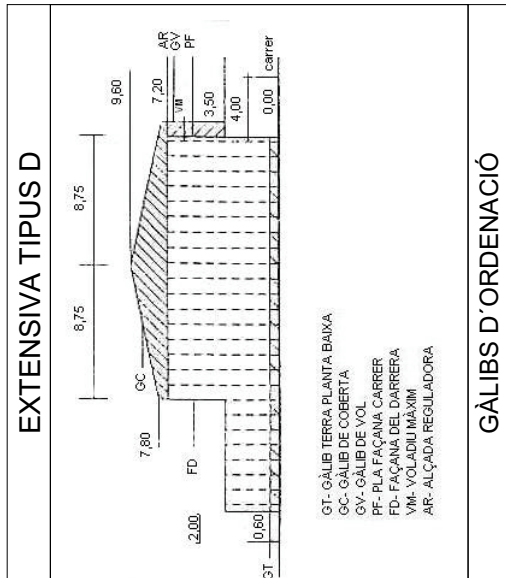
Zona extensiva tipus C (2C)
Habitatge unifamiliar.

Zona extensiva tipus D (2D)
Habitatge unifamiliar.

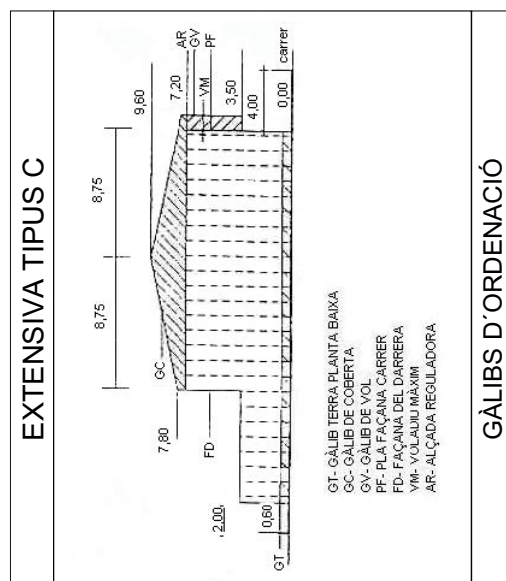
Zona extensiva tipus E (2E)
Els mateixos usos admesos per la subzona (2A)

Zona extensiva tipus F (2F)
Els mateixos usos admesos per la subzona (2A)





62



61

Art. 108 - Zona de cases familiars. clau 3.

DEFINICIÓ

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats d'espais enjardinats privats o comuns. S'admeten els habitatges aparellats sobre dues parcel·les que compleixin les condicions de façana i superfície mínima establertes.

Els paràmetres per complir les condicions referides a la clau 3 es mesuraran d'acord amb el que disposin aquestes Normes.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Intensitat neta per parcel·la.....	0,8 mg/mq
Parcel·la mínima.....	240 mq
Ocupació màxima de parcel·la.....	50%
Façana mínima.....	12 m
Fons mínim de parcel·la per poder edificar.....	14 m.
Separació a carrer.....	4 m.
Separació a veïns.....	3 m.
Alçada reguladora.....	7,20 m
Nombre de plantes.....	Pb + 1Pp

Tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a les establertes per aquestes Normes sense que estiguin registrades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les, la superfície de les quals sigui inferior a 150 mq o la llargada de la façana sigui inferior a 10 metres.

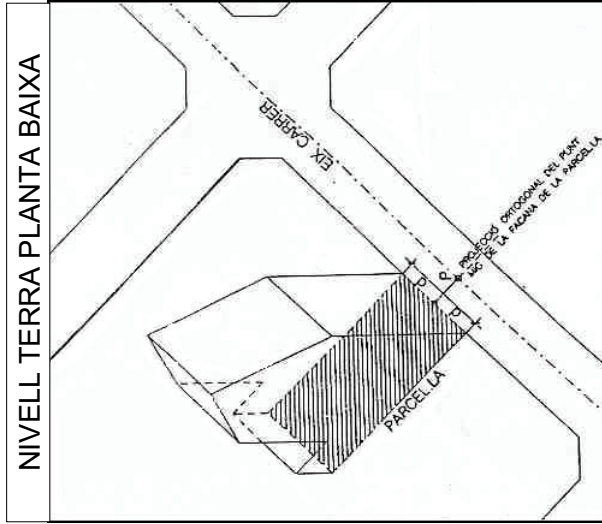
S'admetran les edificacions aparellades, sempre que es presenti un projecte conjunt o s'acrediti la conformitat del frontant i la superfície de les parcel·les sigui equivalent a dues parcel·les mínimes. La resolució autoritzant l'aparellament s'inscrirà com a càrrega al Registre de la Propietat.

L'aparellament es obligatori quan preexisteixi una edificació construïda segons aquestes pautes i amb mitgeres vistes o bé sigui anterior a l'aprovació inicial d'aquestes Normes i tingui mitgeres vistes. L'aparellament únicament dispensa del paràmetre de separació o veí.

Les parcel·les que tinguin una superfície superior a 600 mq però la seva geometria no en permetti la divisió en unitats edificables, es permetrà la construcció d'un altre habitatge unifamiliar en concepte de "casa per al fill/a", que compleixi tots els paràmetres urbanístics d'aquesta zona menys el de façana mínima.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'observació dels trets compositius tradicionals-orientació solar, orientació per protegir-se de vents dominants, disposició dels elements morfològics de l'edifici, distribució tradicional de l'habitatge, etc...

El nivell de Pb, des d'on es mesurarà l'alçada reguladora, es situarà a l'interior del gòlib terra de Pb - un metre per sobre o per sota del nivell altimètric del punt geomètric "p" definit per l'intersecció entre la projecció ortogonal del punt mig de la façana de la parcel·la amb l'eix del carrer (gràfic annex) -.



Les tanques, en cas de caldre, podran ser de material opac fins a una alçada màxima de 50 cm i la resta fins 1,80 m, amb vegetació o gelosia de materials lleugers.

En cas de construir-se cossos auxiliars, el seu sostre computarà dins del sostre total edificable de la parcel·la però no en l'ocupació admesa. La seva superfície màxima serà de 35 metres quadrats sense superar una ocupació màxima total en planta del 5% del total de la parcel·la. La seva alçada màxima serà de 3,60 metres i la seva coberta, si és inclinada, tindrà un pendent màxim del 20%. Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, complint les separacions obligatòries.

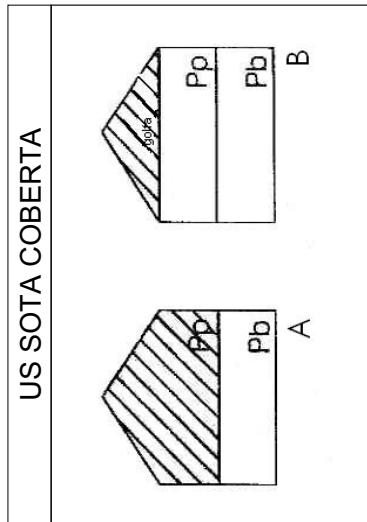
Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i les obres d'ampliació.

Amb caràcter general per a la zona cases familiars, es permet, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, ajustar la regulació, tot mantenint la intensitat neta d'edificació i el nombre màxim d'habitatges segons el nombre de parcel·les mínimes i l'edificació que es proposi respecte la condició d'habitatge aïllat.

4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

COBERTA

Estarà dintre del "gàlib de coberta" tant si és plana com inclinada -veure annex gràfic -. Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és el sostre de la planta primera (A), en altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'habitatge (B).



Només podran sobresortir del gàlib de coberta les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana 60 cm, com a màxim.

COSSOS SORTINTS

Els cossos sortints computaran com part de l'ocupació admesa en relació a la parcel·la.

ALÇADA

L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que assenyalava en aquestes normes.

L'alçada lliure mínima de la planta pis serà 2,50 metres.

5. CONDICIONS D'ÚS

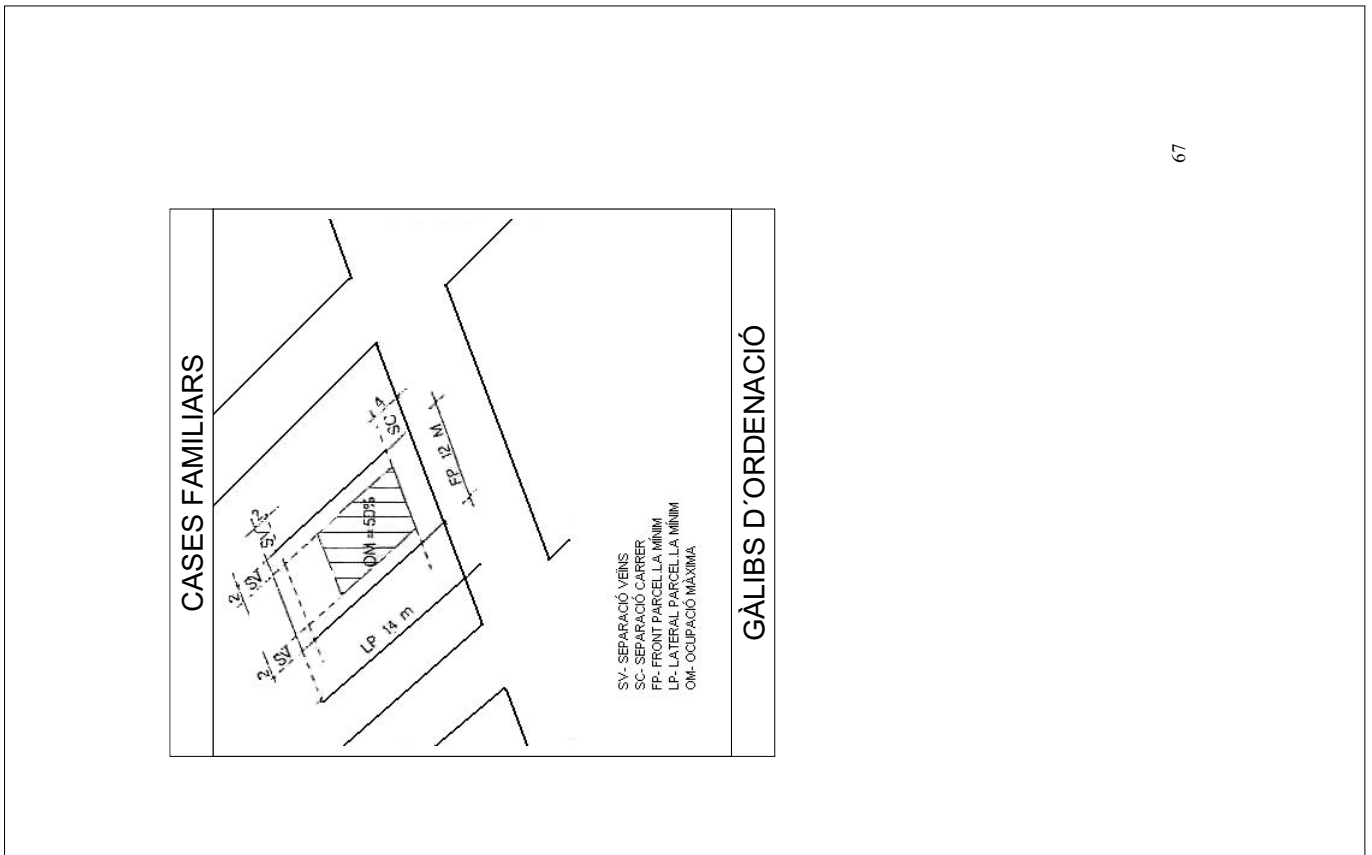
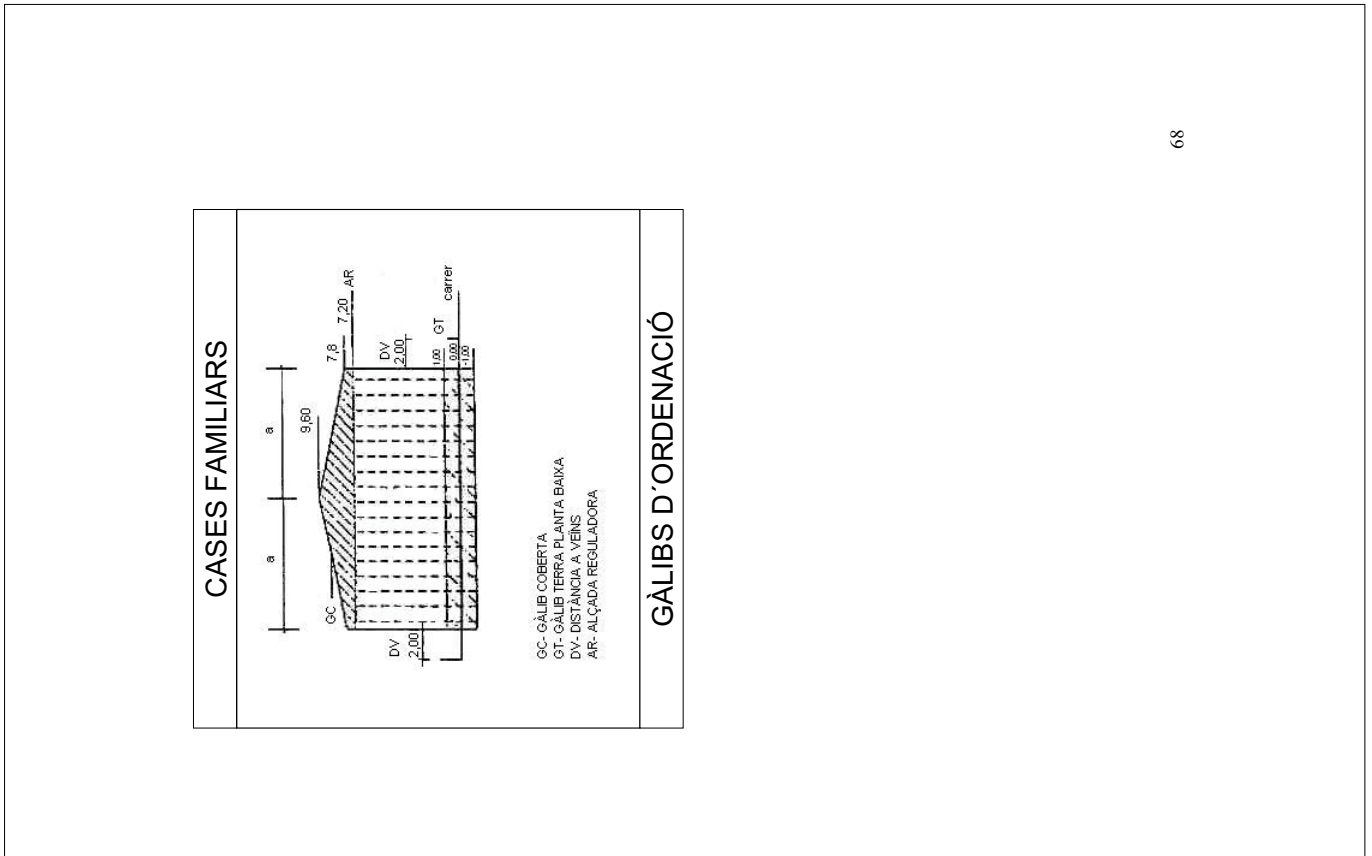
Usos admesos:

- 1. habitatge unifamiliar.
- 2. hotelier.
- 3. bar, restaurant.
- 4. comercial.
- 5. oficines.
- 6. sanitari-assistencial.
- 7. educatiu.
- 8. cultural.
- 9. religió.
- 10. administratiu.
- 11. magatzem (compatible amb l'habitatge).

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una placa d'aparcament.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, oïrs, despreniments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions.

El sol lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins o horts dels respectius habitatges. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi el sol lliure d'edificació, fet que comportarà pel Municipi el deure de la seva conservació com a jardí públic, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.



Art. 109 - Zona de cases urbanes, clau 4.**DEFINICIÓ**

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. S'admeten les edificacions alladades sempre que la parcel·la a edificar no afronti amb cap mitgera, els edificis alladats aparellats sempre que compleixin les condicions de façana i superfície establertes per la zona.
En general, els paràmetres per complir les condicions referides a la zona 4, es mesuraran d'acord amb el que disposa al títol; paràmetres comuns d'edificació i ús.

CONDICIONS DE PARCELLACIÓ I D'EDIFICACIÓ

intensitat neta d'edificació.....	0,8 mq/mq.
parcel·la mínima.....	180 mq.
ocupació màxima.....	55%
façana mínima.....	10 m.
fons mínim de parcel·la edificable.....	10 m.
separacions:	
carrer.....	3 m.
fons.....	3 m.
veïns (alladats).....	3 m.
alçada reguladora.....	7,20 m.
nombre de plantes.....	Pb + 1pp.

S'admeten els edificis alladats sempre que la parcel·la no afronti amb cap mitgera, els edificis alladats aparellats sempre que compleixin les condicions de façana i superfície establertes, únicament si son de promoció conjunta.

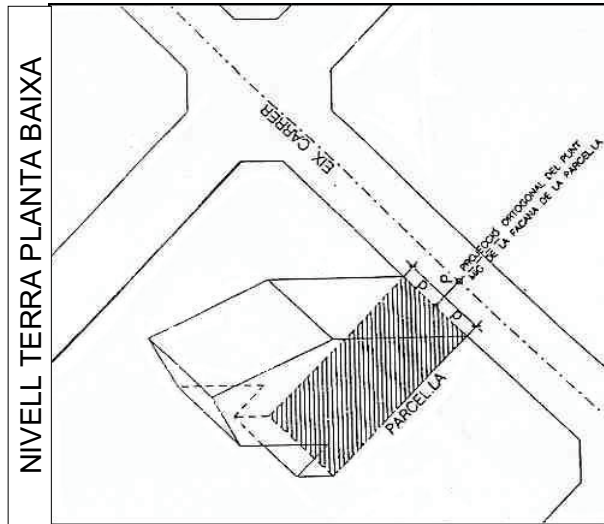
Tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a les establertes a les Normes, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a 120 mq, o quan l'ample de la façana sigui inferior a 6 metres.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'observació dels tres compostius tradicionals-materials d'acabat, coberta, disposició d'elements morfològics de l'habitatge....

Les tanques, en cas de caldre, podran ser de material opac fins una alçada màxima d'1,40 metres i la resta fins a 2,20 metres amb vegetació o gelosia de material lleuger.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona, però estigui emparada per una llicència d'òbres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i les obres d'ampliació. Totes aquelles edificacions existents que no estiguin afectades de vallat, en el supòsit d'ampliació, es podran mantenir i sols les ampliacions de les mateixes hauran de respectar els paràmetres urbanístics d'aquesta clau, per tant, consolidaran el volum i l'emplaçament existent. En cap cas el sostre total de l'ampliació i l'edifici existent excedirà el sostre màxim que es derivi dels paràmetres fixats a les Normes.

El nivell de planta baixa, des d'on es mesurarà l'alçada reguladora, es situarà a l'interior del "galib terra de planta baixa (Pb)" - seixanta centímetres per sobre o per sota del nivell alimètric del punt geomètric "p" definit per l'intersecció de la projecció ortogonal del punt mig del front de la parcel·la amb l'eix del carrer (veure gràfic annex).



Amb caràcter general per a la zona de cases urbanes, es permet, a través de la redacció d'un estudi de detall, ajustar els paràmetres que regulen l'edificació, tot mantenint l'intensitat neta d'edificació, per raons de geometria de la parcel·la, disposició de l'edificació o agrupació d'habitatges.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ**ALINEACIÓ**

Per tal de garantir un front edificat homogeni en tota la zona, l'edificació haurà de disposar-se obligatòriament separada tres metres de l'alineació de vial fixada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000. L'alineació obligatòria és només per la planta baixa, i és sols un galib màxim per la planta pis.

La planta pis podrà o no coincidir amb l'alineació obligatòria -tots els casos on quedessin parts de mitgera vista de les edificacions veïnes existents, per raó de l'opció edilícia proposada, aquesta haurà de revestir-se amb materials d'acabat de façana -obra vista, arrebossat i pintat, aplacat, etc.- definits des de projecte arquitectònic i prèvia a l'atorgament de llicència d'obres.

Totes aquelles edificacions que per raons de consolidació d'una alineació que no s'ajusti a la normativa present podran adaptar-se si hi concorre l'oportunitat, es d'interès del comú.

Les edificacions aïllades, parcial i totalment, han de separar-se del fons i dels veïns 2 metres

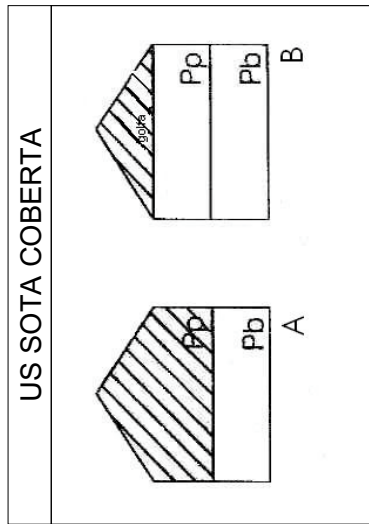
Es defineix un galib màxim d'ocupació de l'edificació a 2 metres del fons de parcel·la

Les parcel·les que donin mitgera, lateral i posterior, a zones d'edificació aïllada o sol no urbanitzable, no hi podran bastir mitgera retrançant-se obligatòriament l'edificació un mínim de 2,40 metres.

COBERTA

La coberta estarà dintre del galib de coberta tant si és plana com inclinada -veure annex gràfic-

Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és al sostre de la planta primera (A), en altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'habitatge (B)



Només podran sobresortir del galib de coberta les fumeres, les baranes de la coberta planes i les antenes.

COSSOS SORTINTS

Els cossos sortints no computaran com part de l'ocupació admesa en relació a la parcel·la.

La longitud dels cossos sortints excedirà els dos terços de la façana i es separaran un mínim de 1,00 metre de les façanes mitgeres veïnes.

ALÇADA

L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que assenyalen els articles corresponents en aquestes normes.

L'alçada lliure mínima de la planta pis serà 2,50 metres.

CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

1. Habitatge unifamiliar.
2. Hotel·ler.
3. Bar, restaurant.
4. Oficines.
5. Comercial
6. Sanitari-assistencial.
7. Educatiu.
8. Cultural.
9. Religiós.
10. Administratiu.
11. Magatzem (compatible amb l'habitatge).

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una placa d'aparcament.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, vibracions, desprendiments de gasos i pols.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins o horts dels respectius habitatges. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi el sòl lliure d'edificació, fet que comportarà pel municipi el deure de la seva conservació com jardí públic, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Art. 110 Zona patrimonial urbana, (Clau 5)

Zona que qualifica des àmbits caracteritzats per la presència d'edificacions adscrites al patrimoni cultural, arquitectònic i històric de la regió.

Aquestes àrees són :

- L'ermita de l'Aldea
- masia i torre de la Burjasènia

La voluntat de les Normes està en mantenir el caràcter de l'entorn i per això caldrà la redacció, prèvia a l'atorgament de llicències que comportin obra de nova planta, d'un pla especial que ordeni el sector i n'estableixi aprofitaments urbanístics i usos. En tant no es redactin els corresponents plans es podran realitzar obres de manteniment i consolidació de les estructures existents, sempre que malmetin l'objecte per els quals ha estat definida l'àrea patrimonial (ermita i torre respectivament).

En cap cas podran admetre's aprofitaments, un cop descomptats els vials i les cessions, superiors als definits per la clau 3, zona de cases familiars.

Els usos han de ser compatibles amb el destí dels monuments.

73

Art. 111 Zona industrial vora riu clau 9A**DEFINICIÓ**

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats dedicats prioritàriament a usos industrials i activitats complementaries. Aquestes instal·lacions són existents i es situen preferentment vora riu.

El sistema d'ordenació és edificació aïllada.

Configura aquesta clau la parcel·la ocupada per la indústria DAPSA.

La voluntat de les Normes es afavorir el manteniment i creixement de la indústria existent. Valorar la seva presència dinamitzadora de l'economia de la regió des de 1954.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

La parcel·la mínima, façana mínima i el fons mínim de parcel·la edificable seran aquelles que es deriven de la situació física existent al moment de redactar les Normes subsidiàries.

Intensitat neta d'edificació.....:0,8 mq/mq

Ocupació màxima en planta baixa.....:60%

Alçada reguladora.....:10 m

Separacions a carrer i veïns.....:5 m

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

S' admet la llibertat de composició arquitectònica . Es recomana l'ús de materials, colors i textures adients amb el paisatge natural on es troba immers l'assentament -el Delta de l'Ebre- de naus industrials; caldrà atendre la incorporació de finestres i obertures a les façanes que configuren una imatge urbana característica que no pertorbi la ruta turística del municipi. No són permesos els materials d'acabat llustres -xapes galvanitzades sense color, cromades, inoxidables etc...- en façanes ni cobertes, ja que provoquen un fort impacte visual i generen reflexos.

Les tanques, en cas de caldre, no podran ser de material opac, estaran configurades amb vegetació autòctona -bosc de ribera- o amb gelosia de materials lleugers.

En el sòl no ocupat de planta baixa no s'hi podrà bastir cap tipus d'edificació. Es tindrà especial cura pel tractament del pati davanter del riu, mantenint-lo enjardinat i sense us específic. Queda totalment prohibit fer servir aquest espai d'emmagatzematge permanent.

Només podran sobresortir del pla de l'alçada reguladora, les fumeres, les baranes de les cobertes planes, les antenes i aquells elements tècnics de la indústria que sigui justificat emplaçar-los exclusivament a major alçada. Tot element tècnic o servei necessari per a l'ús industrial, que requereixi col·locar-se per damunt del pla de l'alçada reguladora , caldrà abans de l'atorgament de la llicència, justificar la seva oportunitat a través d'un estudi gràfic per mitjà de fotomuntatges des de els punts referencials de visuals indicats per peis serveis tècnics municipals, el tractament estètic del volum sobresortint i l'adaptació formal d'aquest a elements urbans de la regió característics.

L'ús principal serà l'industrial. S'admeten els usos complementaris derivats de la indústria existent.

74

Art. 112 Zona Industrial. Carretera de l'ermita, (clau 9B)**DEFINICIÓ**

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aliats dedicats prioritàriament a usos industrials i activitats complementàries.

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

Configura aquesta clau les àrees ja ocupades en part per magatzems i indústries relacionades amb l'horta i l'agricultura de la regió confrontades amb la carretera que uneix el nucli urbà de l'Aldea amb l'ermita i el cementiri.

La voluntat de les Normes és afavorir el manteniment i desenvolupament del sector industrial tradicionalment emplaçat al sud del nucli urbà.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

La parcel·la mínima, façana mínima i el fons mínim de parcel·la edificable seran aquelles que es deriven de la situació física existent al moment de redactar les Normes subsidiàries.

Parcel·la mínima2550 m²

Intensitat neta d'edificació.....0'8 mq/m²

Ocupació màxima en planta baixa.....60%

Façana mínima30 m

Alçada reguladora..... 10 m

Separacions a carrer i veïns.....5 m

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'ús de materials, colors i textures adients amb el paisatge natural on es troba immers l'assentament -el Delta de l'Ebre- de nus industrials; caldrà atendre la incorporació de finestres i obertures a les façanes que configuren una imatge urbana característica que no pertorbi la ruta turística del municipi. No són permesos els materials d'acabat lluent -xapes galvanitzades sense color, cromades, inoxidables etc.- en façanes ni cobertes, ja que provoquen un fort impacte visual i generen reflexos.

Les tanques, en cas de caldre, no podran ser de material opac, estaran configurades amb vegetació autòctona o amb gelosia de materials lleugers.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona però que sigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i obres d'ampliació.

Es defineix l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa. Les parcel·les envoltades d'edificacions existents, podran prèvia llicència proposar opcions edificatòries, sense increment de l'edificabilitat, que s'adaptin a les preexistències.

En el sòl no ocupat de planta baixa no s'hi podrà bastir cap tipus d'edificació. Es tindrà especial cura pel tractament del pati davant del riu, mantenint-lo enjardinat i sense ús específic. Queda totalment prohibit fer servir aquest espai d'emmagatzematge permanent.

Només podran sobresortir del pla de l'alçada reguladora, les fumeres, les baranes de les cobertes planes, les antenes i aquells elements tècnics de la indústria que sigui justificat emplaçar-los exclusivament a major alçada. Tot element tècnic o servei necessari per a l'ús industrial, que requereixi col·locar-se per damunt del pla de l'alçada reguladora, caldrà abans de l'atorgament de la llicència, justificar la seva oportunitat a través d'un estudi gràfic per mitjà de fotomuntatges des de els punts referencials de visuals indicats per els serveis tècnics municipals, el tractament estètic del volum sobresortint i l'adaptació formal d'aquest a elements urbans de la regió característics.

L'ús principal serà l'industrial i l'emmagatzematge de productes horto-frutícoles, agrícoles i alimentaris derivats de l'activitat econòmica de la regió. S'admeten els usos complementaris derivats dels usos principals.

3. UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ**Art. 113- Unitats d'actuació**

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

La delimitació de les unitats d'actuació es produeix als efectes previstos a l'article 167.3 del DL 1/1990.

Quan aquestes Normes Subsidiàries no estableixin l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari redactar el corresponent estudi de detall.

L'Ajuntament podrà delimitar unitats d'actuació per garantir les determinacions del planejament, en totes aquelles ocasions en que sigui necessari.

Art. 112 Zona Industrial. Carretera de l'ermita, (clau 9B)**DEFINICIÓ**

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aliats dedicats prioritàriament a usos industrials i activitats complementàries.

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

Configura aquesta clau les àrees ja ocupades en part per magatzems i indústries relacionades amb l'horta i l'agricultura de la regió confrontades amb la carretera que uneix el nucli urbà de l'Aldea amb l'ermita i el cementiri.

La voluntat de les Normes és afavorir el manteniment i desenvolupament del sector industrial tradicionalment emplaçat al sud del nucli urbà.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

La parcel·la mínima, façana mínima i el fons mínim de parcel·la edificable seran aquelles que es deriven de la situació física existent al moment de redactar les Normes subsidiàries.

Parcel·la mínima2550 m²

Intensitat neta d'edificació.....0'8 mq/m²

Ocupació màxima en planta baixa.....60%

Façana mínima30 m

Alçada reguladora..... 10 m

Separacions a carrer i veïns.....5 m

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'ús de materials, colors i textures adients amb el paisatge natural on es troba immers l'assentament -el Delta de l'Ebre- de nus industrials; caldrà atendre la incorporació de finestres i obertures a les façanes que configuren una imatge urbana característica que no pertorbi la ruta turística del municipi. No són permesos els materials d'acabat lluent -xapes galvanitzades sense color, cromades, inoxidables etc.- en façanes ni cobertes, ja que provoquen un fort impacte visual i generen reflexos.

Les tanques, en cas de caldre, no podran ser de material opac, estaran configurades amb vegetació autòctona o amb gelosia de materials lleugers.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona però que sigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i obres d'ampliació.

Es defineix l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa. Les parcel·les envoltades d'edificacions existents, podran prèvia llicència proposar opcions edificatòries, sense increment de l'edificabilitat, que s'adaptin a les preexistències.

En el sòl no ocupat de planta baixa no s'hi podrà bastir cap tipus d'edificació. Es tindrà especial cura pel tractament del pati davant del riu, mantenint-lo enjardinat i sense ús específic. Queda totalment prohibit fer servir aquest espai d'emmagatzematge permanent.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR.**SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 114 – Definició i tipus**

1. El sòl urbanitzables són els que el pla general declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar, les Normes en descriuen els objectius del seu desenvolupament i determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 115 - Sistemes generals i locals en Sòl apte per urbanitzar.

1. Aquestes Normes Subsidiàries predeterminen en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a iniciativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art. 116 - Cessions gratuïtes en sol urbanitzable programat.

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:

- El sòl destinat als sistemes
- El 10% de l'aprofitament del sector.

Art. 117 - Gestió del Sòl apte per urbanitzar.

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl apte per urbanitzar és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG, la constitució d'una Entitat de Conservació.
2. Al sòl apte per urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.
3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compli amb elements parcials d'urbanització indispensables.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR**Art. 118 - Definició de zones.**

Per als sectors de sòl apte per urbanitzar aquestes Normes estableixen la següent qualificació:

- . Desenvolupament urbà, intensitat 1 DUA
- . Desenvolupament urbà, intensitat 2 DUB
- . Desenvolupament urbà, intensitat 3 DUC
- . Desenvolupament industrial, intensitat 1 DIA
- . Desenvolupament industrial, intensitat 2 DIB

En els articles següents es defineix cada una d'elles i s'estableix els paràmetres generals d'ordenació i ús que cal concretar en la definició del corresponent Pla parcial.

77

Art. 119 - Condicions comunes a tots els sectors.

1. La magnitud de les actuacions queda definida per cada delimitació de sector. Els límits i superfícies de cada sector no podran ser ultrapassats pel Pla parcial en un màxim del 7% i això sempre que el referit augment de superfície sigui destinat a sistemes.
2. Com a dotació a nivell de planejament superior - Normes Subsidiàries- independentment de la que pertogui per pla parcial, es reservaran 5 mq/habitatge a cada sector, per espais lliures del sistema general.
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 sistemes locals, d'acord amb el DL 17/1990.

Art. 120 - Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1 DUA

Són sòls de desenvolupament que per la seva situació i característiques es destinen una part a residència i la resta a la creació d'un espai d'ús esportiu per la practica de golf.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,066 mq de sostre / mq de sòl.

En la redacció del pla parcial s'hauran de determinar les etapes, assenyalant de forma inequívoca que la primera d'elles serà l'urbanització del camp de golf amb un mínim de nou forats.

La densitat d'habitatges serà de 4 habitatges/ha.

S'admetran els usos següent:

- habitatge
- hotelier
- comercial
- religió, cultural i assistencial
- esportiu
- aparcament
- portuari esportiu fluvial

Cessions mínimes obligatòries per sistemes públics:

- Equipaments5%
- Espais lliures10%

Art. 121 - Zona de desenvolupament urbà, intensitat 2 DUB

Són sòls de desenvolupament residencial pròxims al riu Ebre

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,16 mq de sostre/mq de sòl

La densitat màxima bruta d'habitatges serà de 8 habitatges/ha

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics:

- .Vialitat15%
- .Equipaments5%
- .Espais lliures.....10%

L'ús principal es el d'habitatge. Els usos complementaris són: hotelier, comercial, religiós, cultural, assistencial, esportiu, industrial compatible amb el residencial.

78

Art. 122 - Zona de desenvolupament urbà, intensitat 3, DUC

Són els sòls de desenvolupament residencial pròxims al nucli urbà.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,65 mq de sostre/mq de sòl

La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 50 habitatges/Ha

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics:

Equipaments6%
Espais lliures10%

L'ús principal es el d'habitatge. Els usos complementaris són:

Hotelier
Comercial
Religió
Cultural
Assistencial
Indústria compatible amb la residència
Esportiu

Art. 123 - Zona de desenvolupament industrial, intensitat 1 DUA

Són els sòls de desenvolupament industrial situats en relació directa amb sòls urbans d'ús industrial.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,5 mq/mq

Les cessions corresponents a espais lliures: equipaments s'ajustaran allò que fixa el decret legislatiu 1/1990

La viabilitat es definirà en el corresponent Pla parcial i no serà inferior al 10%, en cas de ser-ho s'haurà de justificar.

L'ús principal serà l'industrial. Els usos complementaris seran:

Comercial
Oficina i serveis privats
Magatzem
Sanitari
Socio-cultural
Restauració i espectacles
Recreatiu
Esportiu
Garatge i aparcament

79

Art. 124 - Zona de desenvolupament industrial, intensitat 2, DIB

Són els sòls de desenvolupament industrial situats en relació directa amb les grans infraestructures de transport viari i ferroviari.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,65 mq/mq.

Les cessions corresponents a espais lliures i equipaments s'ajustaran allò que fixa el decret legislatiu 1/1990

La viabilitat es definirà al corresponent Pla parcial i no serà inferior al 10% de la superfície total del àmbit. En cas de ser inferior al 10% caldrà justificar-ho.

L'ús principal serà l'industrial. Els usos complementaris seran:

Comercial
Oficines i serveis privats
Magatzem
Socio-cultural
Restauració i espectacles
Recreatiu
Esportiu
Garatge i aparcament

Art.-125 - Enumeració dels sectors

- . Sector de desenvolupament urbà. DUA 1. VINAIXAROP
- . Sector de desenvolupament urbà. DUB 1. LA PALMA
- . Sector de desenvolupament urbà. DUC 1. CN-235 SUD
- . Sector de desenvolupament urbà. DUC 2. SANT RAMON
- . Sector de desenvolupament industrial. DIA 1. DAPSA
- . Sector de desenvolupament industrial. DIA 2. CN-340 SUD
- . Sector de desenvolupament industrial. DIA 3. CN-235 NORD
- . Sector de desenvolupament industrial. DIA 5. CN-340 NORD
- . Sector de desenvolupament industrial. DIB 1. ESTACIO DE MERCADERES
- . Sector de desenvolupament industrial. DIB 2. CATALUNYA SUD

Art. 126 - Sector de desenvolupament urbà. DUA 1, VINAIXAROP

Compren els terrenys situats a l'est del camí de Vinaixorp, ocupant part de la partida de la Mallada i de Vinaixorp. Està definit als plànols de classificació de sòl a escala 1/5000.

La superfície del sector és de 90,85 Ha.

L'àmbit per les seves característiques està destinat a la creació d'un espai d'ús esportiu per la pràctica del golf.

Caldrà tenir en compte en la redacció del Pla la necessitat d'integrar adequadament a l'ordenació la torre de Vinaixorp (Be d'interès cultural) i el sector arqueològic anomenat barranc de Vinaixorp ric en materials lítics del Neolític-bronze.

El sostre màxim és de 54.510 mq.

El nombre màxim d'habitatges és de 365.

El sistema d'actuació serà el de compensació.

L'aprofitament mitjà del sector és de 5.451.

80

Art. 129 - Sector de desenvolupament urbà. DUC 2. SANT RAMÓN
Comprèn els terrenys situats entre el barri de Sant Ramon i la CN-235 de l'Aldea al accessos de l'autopista del Mediterrani

La superfície del sector és de 5,3 Ha.
El sostre màxim del sector és de 34.450 mq.
El nombre màxim d'habitatges és de 265.
El sistema d'actuació és el de compensació.
L'aprofitament mitjà del sector és de 3.445 mq.

Cessions mínimes obligatòries per sistemes públics:
. Sistema viari25%
. Equipaments6%
. Espais lliures10%

Art. 130 - Sector de desenvolupament industrial, DIA 1, DAPSA

Comprèn els terrenys veïns de la indústria DAPSA situats entre el riu Ebre i l'esquerra de l'Ebre.

La superfície del sector és de 17,5 Ha.
El sostre màxim del sector és de 87.500 mq.
El sistema d'actuació és el de compensació.
L'aprofitament mitjà del sector és de 8.750mq.

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics són:

. Sistema viari10%
. Equipaments4%
. Espais lliures10%

Art. 131 - Sector de desenvolupament industrial, DIA 2, CN-340 SUD

Comprèn els terrenys situats al sud-oest del nucli urbà, i travessats per la CN-340

La superfície del sector és de 11 Ha.
El sostre màxim del sector és de 55.000 mq.
El sistema d'actuació és el de compensació.
L'aprofitament mitjà del sector és de 5.500 mq

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics:

. Sistema viari10%
. Equipaments4%
. Espais lliures10%

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:

. Sistema viari10%
. Equipaments5%
. Espais lliures10%

Art. 127 - Sector de desenvolupament urbà. DUB 1, LA PALMA

Comprèn els terrenys situats a l'est del riu Ebre, a sud i oest de l'autopista del mediterrani i al nord de l'antiga carretera nacional 340.

La superfície del sector és de 125,5 Ha.
L'àmbit està travessat pel canal de l'esquerra de l'Ebre.
El sostre màxim és de 200.000 mq.
El nombre màxim d'habitatges és de 1.000.
El sistema d'actuació serà el de compensació.
L'aprofitament mitjà del sector és de 20.000 mq.

A la redacció del Pla parcial es tindrà en compte definir una reserva del sol, en la carretera de Tortosa a Amposta, sempre que així es fixi en el corresponent informe del Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

L'enllaç del sector amb la CN-340 s'efectuarà per un únic punt que haurà d'estar informat per l'organisme de l'administració tutelar.

Caldrà tenir en compte en la redacció del Pla la necessitat d'integrar adequadament a l'ordenació els sectors arqueològics anomenats:

. poblats del mas de Mussol (assentament ibèric-romà)
. necròpolis del mas de Mussol (ibèric)

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:

. Sistema viari10%
. Equipaments5%
. Espais lliures10%

Art. 128 - Sector de desenvolupament urbà, DUC 1. CN-235 SUD

Comprèn els terrenys situats entre la CN-235 de l'Aldea als accessos de l'autopista del Mediterrani i l'antiga via del ferrocarril

La superfície del sector és de 195 Ha
El sostre màxim del sector és de 126.750 mq.
El nombre màxim d'habitatges és de 875.
El sistema d'actuació és el de compensació.
L'aprofitament mitjà del sector és de 12.675mq

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics:

. Sistema viari25%
. Equipaments6%
. Espais lliures10%

Art. 132- Sector de desenvolupament industrial DIA 3, CN-235 NORD

Comprèn els terrenys, situats al nord de la CN-235 de l'Aldea als accessos de l'autopista del mediterrani entre el nucli urbà i el raval de Sant Ramon

La superfície del sector és de 9,6 Ha.
El sostre màxim del sector és de 48 0.000 mq.
L'aprofitament mitjà del sector és de 4.800 mq.
El sistema d'actuació és el de **cooperació**.

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics:

. Vialitat10%
. Equipaments4 %
. Espais lliures10%

Art. 133 - Sector de desenvolupament industrial DIA 5, CN.340 NORD

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli urbà i travessats per la CN-340.

La superfície del sector és de 33,7 Ha
El sostre màxim del sector és de 168.500 mq.
El sistema d'actuació és el de **cooperació**.
L'aprofitament mitjà del sector és de 16.850 mq

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics son:

. Sistema viari10%
. Equipaments4%
. Espais lliures 10%

83

Art. 134 - Sector de desenvolupament industrial DIB 1, ESTACIÓ DE MERCADERIES

Comprèn els terrenys situats entre la nova estació de mercaderies i l'autopista al nord-oest del nucli urbà

La superfície del sector és de 41,2 Ha.
El sostre màxim del sector és de 263.000 mq.
L'aprofitament mitjà del sector és de 26.300 mq.
El sistema d'actuació és el de compensació

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics:

. Equipaments4%
. Espais lliures10%

Art. 135-Sector de desenvolupament insdustrial DIB 2, CATALUNYA SUD

Comprèn els terrenys situats entre els accessos a l'autopista, la C-237 de l'Aldea a Tortosa i el límit del terme municipal.

La superfície del sector és de 53,37 Ha.
El sostre màxim del sector és de 346.964 mq.
L'aprofitament mitjà del sector és de 34.696 mq.
El sistema d'actuació és el de compensació.

Cessions mínimes obligatòries en concepte de sistemes públics:

. Equipaments4%
. Espais lliures10%

A la redacció del pla parcial corresponent caldrà deixar una reserva de terrenys per disposar-hi el futur canal Aldea-Camariles.

84

CAPÍTOL V. SÒL NO URBANITZABLE**Art. 136 – Definició i tipus**

El sòl no urbanitzable compren els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament agrari. En aquests sòl no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, ni els usos que puguin degradar els valors paisatgístics inherents.

La normativa de sòl no urbanitzable estarà d'acord amb allò que ha disposat el Pla Director de desenvolupament del Delta de l'Ebre.

Art. 137 - Prohibició de canvis de classificació

El canvi de classificació de sòl no urbanitzable o sòl apte per a ésser urbanitzat, mitjançant la modificació o l'actualització del planejament municipal, només s'admetrà en aquells terrenys que el Pla Director delimita com a nous sectors a crear de sòl urbanitzable o apte per a ésser urbanitzat.

Art. 138 - Tipus i categories

El sòl no urbanitzable de l'àmbit territorial del Pla Director es divideix en les quatre categories següents:

- a. PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural)
- b. Parc Natural del Delta de l'Ebre
- c. Sòl no urbanitzable deltat
- d. Sòl no urbanitzable ordinari

En l'àmbit territorial que regulen aquestes Normes Subsidiàries, seran d'aplicació sols l'apartat c i d, ja que els altres no afecten.

Art. 139 - Domini públic marítim-terrestre.

Als terrenys compresos al domini públic marítim-terrestre, a més de les limitacions establertes per la Llei i el Reglament de Costes, queda prohibida tota intervenció constructiva o edificatòria, incloses les instal·lacions temporals, amb independència de la categoria de sòl no urbanitzable que els correspongui, exceptuant-ne d'aquesta prohibició les instal·lacions previstes als convenis signats entre els ajuntaments i la Direcció de Costes de MOPTMA.

Art. 140 - Normativa mínima comuna.

La regulació continguda en el Pla Director sobre el sòl no urbanitzable constitueix una normativa bàsica comuna per a tots els municipis compresos al seu àmbit territorial. Per tant, les limitacions que el Pla Director estableix per a les diferents categories de sòl no urbanitzable, així com les comunes a totes elles, tenen el caràcter de mínimes i bàsiques.

Art. 141 - Plans especials d'infraestructures

Per al pas, instal·lació o execució d'infraestructures, serveis tècnics o urbanístics o subministrament, s'haurà de redactar i aprovar prèviament un Pla especial, conforme al que preveu l'art. 29.2 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Si les noves esteses telefòniques o elèctriques es projecten aèries, els esmentats Plans especials hauran de justificar la necessitat del seu pas aeri. En qualsevol cas, es recomana que les esteses siguin soterrades. Aquelles que afectin a les zones protegides de Parc i PEIN seran obligatòriament soterrades.

85

Art. 142 - Vies rurals

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de via, tret dels necessaris per un ús racional de l'explotació agropecuària de la finca, 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 i Medi Natural.

2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Total modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i del medi natural.

Article. 143 - Piscifactories

1. Les instal·lacions i obres que precisen les piscifactories no tindran la consideració d'explotació agrícola, als efectes del que estableix l'article 127.1b del Decret Legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

No obstant, en consideració al seu interès econòmic per a la zona del Delta i ponderant la necessitat del seu emplaçament al medi rural, la seva instal·lació al sòl no urbanitzable podrà ser autoritzada per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, prevís els informes dels Departaments de Medi Ambient i d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, pel procediment regulat a l'art. 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística.

Els expressats informes tindran el caràcter de preceptius i seran vinculants en els aspectes de la respectiva competència dels referits Departaments.

2. Les piscifactories extensives que es portin a terme en espais no coberts s'ubicaran vorejant la costa a una distància no major de cinc-cents metres de la línia del domini públic marítim-terrestre.

3. A més, la instal·lació o construcció de piscifactories estarà sotmesa a avaluació prèvia d'impacte ambiental quan es vulgui dur a terme sobre terrenys compresos a l'àmbit del PEIN, conforme al que disposa l'article 17.3 en relació amb l'annex 2, punt II-3, del Decret 327/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

Art. 144 - Segregacions i divisions

1. En aquesta classe de sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, tal com les defineix l'article 139.1 del Decret Legislatiu 1/90, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

A tal efecte es consideraran infraccions urbanístiques les que determina l'article 264 i següents del Decret Legislatiu 1/90 i els que detalla l'article 41 del Reglament de la Llei 9/81 de Protecció de la legalitat urbanística.

2. Per la mateixa raó indicada al paràgraf anterior, només s'admetrà el fraccionament de terrenys quan tingui per objecte la racionalització de la seva explotació i sempre que a les finques resultants es mantingui la mateixa destinació.

3. Es presumirà l'existència de parcel·lació urbanística quan s'alienin parts indivises d'una finca rústica amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terreny que estiguin per sota de la unitat mínima a què es refereix el següent apartat, o bé es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció incorpori el mateix dret d'ús exclusiu.

4. Els fraccionaments de terrenys que es duguin a terme en aquesta zona, ja sigui mitjançant segregacions o divisions de finques, ja amb ocasió de transferències de propietat, hauran de

86

fer-se de manera que no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a les superfícies fixades com a unitats mínimes de conteu i com a unitat mínima forestal.

Conseqüentment, no es podran fer fraccionaments, per qualsevol títol quan la superfície de les finques resultants sigui inferior a les que s'indiquen a continuació:

- a) 7 500 m² per als terrenys de regadiu compresos al sòl no urbanitzable deltaic.
- b) 10 000 m² per als terrenys de regadiu compresos al sòl no urbanitzable ordinari.
- c) 45 000 m² per a tots els terrenys que siguin de secà, amb independència de la categoria de sòl no urbanitzable on es trobin.
- d) 250 000 m² per als terrenys forestals.
- 5. Les finques resultants d'una segregació o divisió hauran de tenir accés directe i immediat, o bé mitjançant servitud de pas legalment constituïda, a un vial públic existent.
- 6. Els fraccionaments de terrenys efectuats, per qualsevol títol, amb infracció del que disposen els apartats precedents d'aquest article no generaran, en cap cas, drets edificatoris de cap mena sobre les finques resultants.
- 7. En qualsevol cas, tampoc el fet d'haver complert les condicions establertes en aquest article serà suficient, per si sol, per a tenir un dret edificatori sobre les finques resultants.
- 8. La regulació continguda en aquest article no s'aplicarà als centres de serveis turístics, que es regeixen per la seva normativa pròpia.

Art. 145 - Definició del Sòl urbanitzable deltaic. SNU, DELTAIC.

1. Dintre del sòl no urbanitzable, es diferencia com a sòl deltaic pròpiament dit o en sentit estricte el constituït pels terrenys més baixos, guanyades al mar amb les sedimentacions més modernes de la desembocadura del riu.
2. Pels seus especials valors paisatgístics, ecològics i agrícoles, aquest àmbit ha de ser objecte d'una especial protecció. En congruència amb això, la regulació que es conté als articles següents s'ha d'interpretar de forma restrictiva.

Art. 146 - Limitació general

El sòl urbanitzable deltaic s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencial, impliqui transformacions de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

Art. 147 - Ús i destinació

1. La utilització dels terrenys compresos al sòl no urbanitzable deltaic ha d'oïr a una finalitat agrícola, ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme al que estableix la legislació sectorial que els reguli.
2. Sense perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, podrà admetre's excepcionalment l'ús residencial, com a ús complementari i accessori, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'art. 147 de les Normes Subsidiàries, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries, així com les instal·lacions d'utilitat pública o social que hagin d'emplaçar-se al medi rural.

Art. 148 - Edificacions agropecuàries

1. Sobre els terrenys qualificats com a zona deltaica es podran realitzar, prèvia llicència municipal, construccions destinades a explotacions agropecuàries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Ais efectes del present article, s'entén per explotacions agropecuàries les agrícoles, forestals o ramaderes que obtinguin directament productes naturals, vegetals o animals, dels seus conreus, granges o explotacions.

2. Les edificacions emparades per aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions destinades a explotacions agropecuàries les dedicades a magatzem per a les eines, la maquinària i els productes utilitzats a l'explotació de la finca on estiguin ubicades, així com a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construcció destinada a l'explotació agropecuària, als efectes previstos en aquest article i sense pretesa d'exhaustivitat, les que comportin una activitat industrial, entenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, escorxador o manufacturació.

3. L'alçada de les edificacions no sobrepassarà els 7 metres.

Quan les edificacions agropecuàries superin els 200 m² de superfície, s'aboraran amb arbres de ribera o del lloc, situats en línia paral·lelament a la façana.

En tots els casos els paraments de les edificacions es lluiran, sense admetre's l'obra de fàbrica de toixana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

4. Tractant-se de granges i activitats pecuàries en general, prèviament a la llicència d'obres, caldrà haver obtingut la llicència d'activitat classificada, tant si es tracta de construccions de nova planta com d'ampliacions.

5. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides serà establert al planejament urbanístic municipal i altres disposicions que siguin aplicades.

Art. 149 - Edificacions residencials

1. Sobre els terrenys qualificats com a zona deltaica, podran construir-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre i quan no originin la possibilitat de formació d'un nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del propi titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident a qualsevol dels set municipis que configuren l'àmbit del Pla director.

2. A l'efecte de valorar si existeix i no possibilitat de formació de nucli de població, es prendran en consideració els criteris següents

Les cobertes planes tindran empits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçada màxima de 1,20 m des del nivell del terra del terrat.

A aquest només s'hi podrà accedir per una escaia exterior adossada als murs de l'edificació. Únicament podran sobrepasar el gòlib de coberta les xemeneies i les antenes, però sense que cap element construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat cinc metres per damunt, comptats des del nivell del camí d'accés a la finca.

f/ La composició de les façanes serà amb cares planes i verticals, observant un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'utilitzarà la meconeria de pedra natural, el tapial o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquests serà el blanc.

4. Quant a les edificacions residencials existents, es podran dur a terme obres de reforma, consolidació, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre i quan es respectin les condicions generals:

- S'hauran de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.
- S'utilitzaran els mateixos materials d'acabat.
- Es mantindrà la volumetria o els cossos principals de l'edificació.
- No es canviarà l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admetrà l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixi en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no es superin els paràmetres edificatoris (sostre edificable i alçada màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. Així mateix, es procurarà que la nova construcció s'integri en l'existent.

5. Per poder construir (o ampliar) les edificacions residencials a què es refereix el present article caldrà obtenir, a més de la llicència municipal d'obres i prèviament a aquesta, l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona

Correspon a la Comissió d'Urbanisme a Tarragona, en resoldre les sol·licituds d'autorització de referència, valorar, a la vista de les circumstàncies de cada cas particular i d'acord amb els criteris dels apartats anteriors, si existeix o no possibilitat de formació d'un nucli de població al lloc sol·licitat.

El procediment a seguir per a la tramitació de l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona és el que regula l'article 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística, que desenvolupa el que preveu l'article 127.1b del Decret Legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Per a l'autorització de la Comissió de referència, caldrà presentar juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació indicada a l'article 44.2 del Reglament citat, el que s'especifica a continuació:

- Plànols i memòria explicativa de la captació i la portada d'aigua, especificant els extrems següents : punt de captació, canalització, detalls constructius, materials emprats, en particular els utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris, i us a que es destina, justificant la seva possibilitat mitjançant certificat sanitari emès per l'organisme competent.
- Descripció del sistema escollit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres i mines filtrants, entre altres.

En el cas que no existeixi possibilitat de connexió a una xarxa de clavegueram connectada a un sistema de la xarxa de sanejament, les aigües residuals, s'ha de depurar prèviament al seu abocament, amb independència de les autoritzacions que

90

a/ Superfície de la finca

La finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 7.500 m2 en terrenys de regadiu i de 45.000 m2 en terrenys de seca.

S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontinues per tal d'assolir la superfície mínima establerta de 7.500 m2, amb la condició de que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m2.

Si la finca, amb la superfície indicada, procedeix de la segregació o la divisió d'una finca matriu major serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'establiment de la corresponent escriptura fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracti d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els anteriors extrems, caldrà aportar la corresponent certificació registral.

b/ Condicions d'edificació.

La separació de l'edificació a qualsevol límit de la finca serà igual o superior a 5 m.

Respecte del camí o via pública d'accés a la finca, les edificacions s'hauran de disposar a l'interior del gòlib d'emplaçament definit per dos línies paral·leles situades a 10 i 40 m respectivament de l'eix del vial. Quan s'accedeixi des d'una carretera, les anteriors distàncies seran de 10 i 50 m.

Es tindrà en compte l'existència, nombre i distància d'altres edificacions, que no tinguin la consideració agropecuàries conforme a l'article 146 anterior, als terrenys de l'entorn. En particular, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 100 m, hi quedin compreses més de dos edificacions no agropecuàries.

c/ Accés

La finca sobre la qual vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura.

3. Les edificacions residencials objecte del present article hauran de subjectar-se a les condicions següents, com a garantia de la integració a l'entorn i al paisatge on es situen i per tal de no introduir-hi elements aliens o obertura.

a/ Els habitatges seran proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tindran en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori exposat a l'apartat "Morfologia i tipologia de les edificacions" de la Memòria d'aquest Pla Director.

b/ La superfície edificable màxima per cada habitatge serà de 200 m2 i l'alçada màxima de 3,5 m, corresponents a planta baixa.

c/ La composició volumètrica mantindrà un caràcter compacte i unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

d/ Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. procuraran respectar les característiques tradicionals de la zona, definides a l'apartat "Morfologia i tipologia de les edificacions" de la Memòria.

e/ La coberta, en cas de ser inclinada, tindrà un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb el cromatisme característic del Delta.

89

Es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 150 m hi quedin compreses més de dos edificacions no agropecuàries.

d/ Les condicions a que hauran de subjectar-se els habitatges com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge on es situïn, seran les establertes a l'apartat 3 de l'article 24, amb les variacions següents:

- Les edificacions, atenent als trets topogràfics del terreny, es situaran:
 - fora de les masses arbòries.
 - sobre sòls d'escàs valor agrícola
 - separades com a mínim 30 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs.
 - sense sobresortir per damunt de les carenes i d'altres inflexions convexes del terreny, ni ocupar els punts culminants d'aquest.

La superfície edificable màxima de cada habitatge serà de 300 m² i alçada màxima de 6,5 m, corresponent a planta baixa i una planta pis.

Art. 154 - Instal·lacions d'utilitat pública o interès social

1.- Pel mateix procediment previst per a les edificacions residencials, la Comissió d'Urbanisme de Tarragona podrà autoritzar la implantació en sòl no urbanitzable ordinari de construccions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se al medi rural.

2.- Correspon a la Comissió d'Urbanisme de Tarragona valorar la utilitat pública o interès social de la instal·lació o construcció, quan aquesta utilitat o interès no vinguin atribuïts per la seva legislació específica

A l'efecte de valorar la utilitat pública o interès social, la Comissió d'Urbanisme de Tarragona podrà tenir en consideració, entre altres factors, la generació de riquesa o de benestar general atribuïbles al projecte, així com el seu grau de compatibilitat amb les exigències de protecció i preservació dels terrenys on es vulgui implantar la instal·lació. En canvi, no estarà vinculada en absolut per la declaració d'utilitat pública o interès social que, si s'escau, faci l'Ajuntament afectat.

3.- La necessitat d'emplaçament al medi rural s'ha d'entendre en el sentit que les característiques de la instal·lació o construcció no permetin la seva ubicació en una altra classe de sòl, o bé que la utilitat pública o l'interès social derivin precisament de la seva ubicació al medi rural.

CENTRE DE SERVEIS TURÍSTICS

Art. 155 - Concepte i finalitat

1.- El desenvolupament dels usos turístics, recreatius i similars al Delta l'Ebre s'han de regular i ordenar de manera que no incideixi negativament sobre el medi natural i el paisatge ni pertorbi les activitats agropecuàries, que tenen la consideració de prioritàries.

2.- A tal efecte, els usos turístics, recreatius i similars s'implantaràn en el enclavament que, dintre del sòl no urbanitzable deltaic preveuen aquestes Normes Subsidiàries com a Centres de serveis turístics.

Art. 156 - Àmbit

1.- Els Centres de serveis turístics comprendran una àrea més o menys extensa, però mai superior a 3 hectàrees de superfície.

92

s'escaiguin de llicència d'abocaments. Com a justificació s'hauran d'aportar plans i memòries explicatives on s'especifiqui el punt de destinació, la canalització, els detalls constructius i els materials emprats, especialment els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.

- Especificació i justificació de la idoneïtat tècnica del sistema de recollida, tractament o abocament de deixalles sòlides domèstiques.

6. Per a l'eficàcia de l'autorització a què es refereix l'apartat anterior, caldrà inscriure la finca al Registre de la Propietat com a unitat indivisible en els termes del que disposa l'article 140. 1e del Decret Legislatiu 1/1990 esmentat, fent constar de forma expressa l'esgotament del seu aprofitament urbanístic.

SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI

Art. 150 - Definició i règim general

Constitueixen el sòl no urbanitzable aquells terrenys, ni urbans, ni aptes per urbanitzar, ni no urbanitzables inclosos a la clau "deltaic".

Aquest tipus de sòl no urbanitzable es regeix pel que disposa l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, quan als usos i construccions, amb les precisions que s'estableixen als preceptes següents.

Art. 151 - Usos

L'ús propi dels terrenys compresos en aquesta categoria de sòl no urbanitzable es l'agrícola, ramader, forestal o, en general, el que estigui vinculat a la utilització racional dels seus recursos naturals.

No obstant, s'admet també, encara que amb caràcter excepcional, l'ús residencial, com a complementari i accessori de l'activitat agropecuària a què es destini la finca, i les instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se al medi rural.

Art. 152 - Edificacions agropecuàries

S'hauran de subjectar a les mateixes condicions que s'estableixen a l'article 146 per a la zona deltaica.

Art. 153 - Edificacions residencials

És aplicable el règim establert a l'article 147 per a la zona deltaica, llevat de les variacions següents:

a/ La superfície mínima de la finca exigible en terrenys de regadiu serà de 10.000 m², excepte al terme municipal d'Ampostà, on serà de 7.500 m².

Si es tracta de terrenys forestals, la finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 250.000 m².

b/ Per poder autoritzar un segon habitatge en una mateixa finca, la superfície mínima d'aquesta serà de 20.000 m² si es de regadiu, 90.000 m² si es de secà i 50 hectàrees si es terreny forestal.

c/ La separació mínima de l'edificació a qualsevol límit de finca o camí serà de 15 m.

91

2.- La localització dels Centres serà la que s'assenyala als plànols d'ordenació, sense perjudici que la delimitació definitiva del seu àmbit es concreti pels Plans especials a què es referix l'article següent.

Art. 157 – Plans especials

Centre de Serveis Turístics . CST

Previ a la implantació de qualsevol activitat turística serà necessària la redacció, per l'administració municipal corresponent, d'un Pla Especial de desenvolupament del Centre de Serveis Turístics. Aquest contindrà les determinacions necessàries per definir:

1. La delimitació definitiva de l'àmbit i l'ordenació urbanística
 2. Definició dels usos turístics del CST
 3. Programa de gestió
1. La delimitació de la totalitat del CST no abastará més de 3 hectàrees. L'emplaçament i l'ordenació del Centre ha de garantir una correcta disposició en el territori i dotar d'un marc qualificat els serveis turístics planificats.

2. S'estableix una distinció entre els usos que obligatòriament han de formar part de tots i cada un dels CST definits en el Delta de l'Ebre i els usos possibles.

La iniciativa d'aquests assentaments serà municipal i per tant els usos obligatoris de cada Pla Especial seran de domini i gestió públiques.

Els usos i activitats obligatoris seran l'aparcament, la plaça pública i el centre d'informació al visitant.

La capacitat de l'aparcament s'haurà de definir en el Pla Especial. Com a mínim haurà de permetre l'estacionament de 40 turismes i 2 autocars simultàniament. Caldrà definir els accessos des de la carretera conjuntament amb l'aparcament.

La Plaça Pública serà un espai obert, d'aproximadament 1.500 m², estarà al centre de l'ordenació i permetrà l'accés als usos establerts.

Els usos i funcions que ha de tenir el centre d'informació al visitant els definirà el Pla Especial. Essencialment serà un edifici polivalent i multiús que permeti donar informació i contractar serveis per part del visitant, entre altres activitats es proposen: oficina d'informació, bar, botiga de productes locals, oficina de contractació d'activitats, sala d'exposicions, àudio/video, habitatge del conservador, manteniment, WC públics, etc. Aquesta edificació no excedirà els 1000m² de sostre i per tal d'aconseguir la seva integració en el paisatge, es procurarà que els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els remats arquitectònics, etc respectin les característiques de les construccions tradicionals del Delta de l'Ebre.

Els usos possibles són l'hotelier i anàleg, la restauració, el càmping i els seus serveis complementaris (lloguer de bicicletes, cavalls, esports...). La promoció i titularitat d'aquests podrà ser privada.

3.- La primera etapa per tal de desenvolupar el CST, podrà anar a càrrec de la administració actuant, la qual haurà de permetre la implantació dels usos obligatoris. Les etapes posteriors seran de promoció privada i han de permetre materialitzar els usos possibles.

Art. 158 - Implantacions turístiques fora dels Centres de Serveis Turístics

Fora de l'àmbit dels centres de serveis turístics no es permetrà cap instal·lació ni edificació per a usos turístics, recreatius o similars, excepte als masos històrics següents:

Masia Vernis, Masia de Tinto, Torre de Vinaixarop, Mas de Burjacènia, Torre dels Moros, la Masia de Joan Ramon.

Les edificacions residencials existents en el moment d'aprovar definitivament el Pla director podran reconvertir-se en masies aptes per a la pràctica de l'agroturisme i el turisme rural segons les determinacions del departament de Comerç, Consell i Turisme.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 159 – Definició.

L'àmbit d'ordenació del PE de Protecció de Patrimoni es el Catàleg de construccions d'interès que cal concretar d'acord amb el que preveuen els art. 38 del TR i el 86 del RP. A la espera de la redacció del PE de Protecció de Patrimoni, les Normes Subsidiàries defineixen un Pre-Catàleg d'elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Art. 160 -Pre-catàleg

El pre-catàleg estableix diferents situacions, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

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

- Situació 2 - Cases, masies i ermites: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre-catàleg.

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

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

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

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

Elements a protegir:

1. BIC. R-51-6559
2. BIC. R-51-6560
3. BIC. R-51-6561
4. BIC. R-51-6562
- Situació
TORRE DE L'ALDEA
TORRE DE LA CANDELA
TORRE DE LA BURJASÉNIA
TORRE DE VINAIXAROP
5. ERMITA VERGE DE L'ALDEA
6. PONT PENJAT SOBRE L'EBRE ENTRE L'ALDEA I AMPOSTA

2. Jaciments arqueològics del terme municipal de l'Aldea els quals caldrà tenir presents en el moment d'atorgar llicències i implantar usos .

1. ERMITA DE LA VERGE DE L'ALDEA (sitges i assentaments de l'època romana)
2. TORRE DE LA CANDELA
3. TORRE DE LA BURJASÉNIA
4. TORRE DE VINAIXAROP
5. TOSSAL REDÓ (assentament protohistòric-ibèric-romà)
6. PLA DEL SOL (assentament neolític)
7. PONT DE LA PEDRERA (sitges)
8. LA PALMA (assentament ibèric)
9. MAS LAFONT (assentament)
10. MAS BENITA (enterraments neolítica)
11. POBLAT DEL MAS DE MUSSOL (assentament ibèric-romà)
12. NECROPOLIS DEL MAS DE MUSSOL (ibèrica)
13. BARRANC DE VINAIXAROP (materials lític-neolític-bronze)
14. PUNTA DE L'ABAT (assentament neolític)

3. Manca informació però l'actual lligallo de les Veles podria ésser una via romana secundària. En aquest sentit totes aquelles obres que poguessin realitzar-se i que el poguessin afectar caldrà que obtingui el necessari informe del Servei territorial de Cultura de la Generalitat de Catalunya. En especial l'actuació de l'implantació del ramal del Baix Ebre- Montsià del Mni trasvassament i la variant de la carretera nacional CN-340.

Art. 161 - Contingut del Pla Especial.

1. El PE ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.

2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla Especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.

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

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

5. El Pla Especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 162 - Condicions del Pla Especial**1. Condicions d'edificabilitat**

- a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjuectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
- b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

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

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

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

3. Condicions de l'immoble-protegí

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

- a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'esser emès en el termini de 10 dies. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeix expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

- b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titular superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafaran en plànols de planta, secció i alçats.

97

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Primera.- Usos disconformes.**

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

2. Les activitats amb possessió de llicència en les que concorrin algunes de les següents condicions hauran d'adaptar les seves condicions exigides per aquesta normativa:

- a. Càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% al permès.
- b. Ubicades en edificis d'ocupació mixta amb alguns dels usos contemplats en la NBE-CP1-91 o en la NBE-CP1-82.
- c. Resistència estructural de l'edifici o elements compartimentadors inferior al valor QTP-4 (en minuts)

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, -cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

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

3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableixen per a cada zona.

Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació

4. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla general per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que conixin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Per a algunes zones s'establirà al capítol corresponent una regulació més precisa de les condicions d'edificació en aquests supòsits.

Quarta.- Pla Especial de Protecció de Patrimoni

En tant no sigui vigent aquest Pla Especial, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del precatàleg.

98

EDICTE

de 12 de maig de 2005, sobre una resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i un acord del Govern de la Generalitat referents al municipi de Cervera.

Exp. 1991/000294/L

Modificació del Pla parcial Cervera Industrial, de Cervera, en relació amb l'ordenació de la parcel·la 100 del polígon 2

Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 2 de maig de 2005

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 2 de maig de 2005, adopta la resolució següent:

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt:

—1 Donar per complerta la condició a què es va subjectar l'acord d'aprovació definitiva del Govern de la Generalitat de 27 d'agost de 1998 sobre la modificació del Pla parcial Cervera Industrial, de Cervera, en relació amb l'ordenació de la parcel·la 100 del polígon 2.

—2 Ordenar la publicació al DOGC d'aquesta resolució i de l'acord del Govern de la Generalitat d'aprovació definitiva de 27 d'agost de 1998, a l'efecte de la seva executivitat.

Contra la resolució anterior, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passa un mes sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

En qualsevol cas, contra la resolució esmentada també es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que preveuen l'article 116 de la Llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC.

El recurs contenciós administratiu no es podrà interposar si s'ha interposat recurs de reposició fins que aquest hagi estat resolt expressament o se n'hagi produït la desestimació presumpta perquè hagi transcorregut el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 116.2 i 117.2 de la Llei 4/1999 esmentada.

Acord del Govern de la Generalitat de 27 d'agost de 1998

A proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i de conformitat amb la Comissió Jurídica Assessora, el Govern, en data 27 d'agost de 1998, adopta l'acord següent:

—1 Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial Cervera Industrial, en relació amb l'ordenació de la parcel·la 100 del polígon 2, del municipi de Cervera, amb el benentès que l'executivitat i la publicació al DOGC d'aquest acord se supedita a la materialització de la cessió a l'Ajuntament de la zona verda i de l'equipament.

—2 Facultar al conseller de Política Territorial i Obres Públiques per tal que doni executivitat a aquest acord una vegada s'hagin efectuat les cessions esmentades.

Contra l'acord anterior, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el Govern de la Generalitat, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passa un mes sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

En qualsevol cas, contra l'acord esmentat també es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que preveuen l'article 116 de la Llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC.

El recurs contenciós administratiu no es podrà interposar si s'ha interposat recurs de reposició fins que aquest hagi estat resolt expressament o se n'hagi produït la desestimació presumpta perquè hagi transcorregut el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 116.2 i 117.2 de la Llei 4/1999 esmentada.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida, avinguda Blondel, 54, 25071 Lleida.

Barcelona, 12 de maig de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

(05.129.088)