

TORRELAVIT
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

(Aprovació definitiva 3 novembre de 1993)

Text Refós Normes Urbanístiques

ÍNDEX

ÍNDEX.....	2
CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS	5
NATURALESIA I ABAST DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.....	6
DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	8
EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.....	12
NORMES ESPECÍFIQUES PER ALS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA.....	14
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	15
CAPÍTOL II - DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ I REGULACIÓ D'USOS.....	17
TIPUS D'ORDENACIÓ	18
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	18
DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	18
1. TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	23
2. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AILLADA.....	26
REGULACIÓ D'USOS	29
1. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL	32
2. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE	36
3. REGULACIÓ SOBRE L'US D'APARCAMENT I ESTACIONAMENT	37
4. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU	41
CAPÍTOL III - LA REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	43
DISPOSICIONS GENERALS	44
SISTEMA VIARI (CLAU V)	44
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TECNICS (CLAU ST)	45
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES D'US PUBLIC (CLAU ELL).....	46
SISTEMA DE DOTACIONS I EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU D)	46

CAPÍTOL IV - LA REGULACIÓ DEL SOL URBÀ	49
DISPOSICIONS GENERALS	50
ZONA D'ORDENACIÓ ENTRE MITGERES D'ORIGEN ANTIC I TRADICIONAL (CLAU 1)	51
ZONA DE NUCLI ANTIC OBERT (CLAU 2)	53
ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 3).....	55
ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 4)	56
ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA (CLAU 5).....	57
ZONA HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 6).....	58
ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7).....	58
ZONES DE CAVES I CRIANÇA DE VINS (CLAU 8).....	60
CAPÍTOL V - LA REGULACIÓ DEL SÒL APTÈ PER A URBANITZAR	62
DISPOSICIONS GENERALS	63
SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (S.R.).....	63
SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (S.I.)	64
CAPÍTOL VI - LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	66
DISPOSICIONS GENERALS	67
ELEMENTS DEL SOL NO URBANITZABLE	68
USOS	69
CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE	70
- HABITATGES	70
- GRANGES.....	72
- MAGATZEMS.....	73
- CASETES D'EINES	74
- HIVERNACLES	74
- CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE PER A USOS NO AGRÍCOLES I INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES.....	75

ZONA DE SÒL LLIURE PERMANENT (CLAU 9).....	75
ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (CLAU 10)	76
ZONA DE PROTECCIÓ DE RIERA (CLAU 11).....	76
ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL I D'INTERÉS PAISATGÍSTIC (CLAU 12).....	77
ZONA INDÚSTRIES EXISTENTS (CLAU 13)	77
ZONA DE CAVES, CELLERS I INDÚSTRIES AGRÀRIES VITIVINÍCOLES (CLAU 14).....	78
CAPITOL VII - PROTECCIONS.....	82
PROTECCIÓ DE VERD PRIVAT.....	83
PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I HISTÒRIC I DEL SEU ENTORN.....	83
CAPÍTOL VIII - GESTIÓ URBANÍSTICA.....	87
INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS PARTICULARS.....	88
GESTIÓ ESPECÍFICA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.....	88
CAPITOL IX - DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	96
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	97
CAPITOL X - ANNEX	99
NORMES URBANÍSTIQUES SECTOR D'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON INDUSTRIAL TORRELAVIT100	
NORMES URBANÍSTIQUES PAU CARTONAJES ESTEVE I NADAL.....	109

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

NATURALESIA I ABAST DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art. 1 - Definició

Les Normes urbanístiques que integren aquest document formen part de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Torrelavit.

Art. 2 - Marc legal.

1. Les Normes subsidiàries de Planejament s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic català vigent, Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, per la qual s'autoritza la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2.159/1978, de 23 de juny. Les referències a la Llei d'Adequació s'han d'entendre fetes pel Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i el Reglament per al desplegament i aplicació de les Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, de 10 d'abril de 1984 (Decret 146/1984). Les referències a la Llei de Protecció s'han d'entendre fetes a la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística 9/1981, de 18 de novembre de 1981 (DOGC 4.12.81). Les altres disposicions es mencionen expressament amb la seva denominació completa.

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

3. En allò no previst per aquesta normativa, i en general per aquestes Normes subsidiàries, serà d'aplicació la legislació vigent.

Art. 3 - Contingut.

Les Normes subsidiàries de planejament estan integrades pels documents següents:

1. Memòria
2. Normes urbanístiques
3. Plànols d'ordenació

Els altres documents, com plànols d'informació, memòries complementàries, etc. tindran només caràcter informatiu.

Art. 4 - Revisió.

1. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries, aquestes adquireixen vigència, que serà indefinida.

2. La revisió de les Normes subsidiàries serà procedent en els supòsits següents:

- a) Quan s'hagin complert 10 anys de vigència.
- b) En aprovar-se un Pla director territorial de coordinació que afecti el terme municipal.
- c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais i/o dotacions públics més extensos.

d) Quan s'hagi urbanitzat completament les previsions del sòl total apte per a urbanitzar i desenvolupat i executat les 2/3 parts de les previsions de sòl inclòs a unitats d'actuació al sòl urbà.

e) En els supòsits previstos en l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

f) Alteració substancial de les previsions de creixement, desequilibris a les hipòtesis bàsiques de renda, serveis, població i treball que puguin significar qualsevol dels supòsits de l'art. 6.1 de la Llei d'Adequació.

Art. 5 - Modificació.

1. En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions de les Normes subsidiàries, justificant la seva necessitat i conveniència. L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament de Planejament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.

2. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als art. 75 i 76 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i 161 i 162 del Reglament de Planejament.

Art. 6 - Interpretació.

1. Les determinacions de les Normes subsidiàries i, concretament aquestes Normes, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius que les mateixes Normes pretenen aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de les Normes subsidiàries en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Art. 7 - Obligatorietat.

Tant l'Administració com el particular estan obligats a complir les determinacions o disposicions de les Normes subsidiàries i especialment aquesta normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tinguin caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als art. 90 i 91 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 8 - Claus d'identificació i lectura.

En l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyalaen la clau d'identificació i les seves llegendes específiques.

DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 9 - Desenvolupament de les Normes.

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes subsidiàries s'elaboraran segons preveuen el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, el Reglament de Planejament i la Llei d'adequació, els Plans parcials, Plans especials i Estudis de detall.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les Normes subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es poden aprovar Plans especials, ordenances especials, catàlegs i Normes complementàries.

Art. 10 - Desenvolupament de les Normes subsidiàries en sòl urbà.

Les Normes subsidiàries preveuen la formulació d'Estudis de detall i de Plans especials de reforma interior en determinades àrees del sòl urbà, i en fixen l'oportú polígon o unitat d'actuació físics de referència. Només serà preceptiva la prèvia formació d'Estudis de detall en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió. Tanmateix, es podran formular Plans especials de reforma interior i Estudis de detall en qualsevol àrea del sòl urbà, delimitant prèvia o simultàneament el polígon o unitat d'actuació corresponent, d'acord amb l'art. 168 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, amb el contingut del capítol IV del Reglament de la Llei d'adequació, i amb les disposicions concordants. En el supòsit de formulació d'Estudis de detall per a la determinació detallada d'alineacions i/o rasants no serà necessària la delimitació de polígons o unitats d'actuació.

Art. 11 - Desenvolupament de les Normes subsidiàries en sòl apte per a urbanitzar.

1. En sòl apte per a urbanitzar, les Normes subsidiàries es desenvoluparan necessàriament mitjançant Plans parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
2. L'àmbit territorial del Plans parcials haurà de coincidir exactament amb els sectors de planejament delimitats en els plànols de les Normes subsidiàries.
3. Els terrenys classificats com a aptes per a urbanitzar no podran parcel·lar-se sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla parcial, ni edificar-se sense que s'hagin realitzat les obres d'urbanització i s'hagin produït les cessions gratuïtes obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb el previst als Reglaments de la Llei del Sòl i amb les determinacions d'aquesta normativa.

Art. 12 - Desenvolupament de les Normes subsidiàries en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions de les Normes sobre el Sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions de les Normes mitjançant Plans especials que tinguin per objectius qualsevol de les següents finalitats:
 - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals.
 - b) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
 - c) Millora del medi rural.

d) Protecció, millora i adequació de les vies rurals i camins.

e) Restauració d'àrees i espais naturals modificats o alterats en la seva configuració per intervencions extractives o usos no compatibles amb el tipus de sòl.

3. Aquests Plans especials no podran alterar les determinacions de les Normes subsidiàries.

4. Els Plans especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diversos dels esmentats anteriorment i incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquestes Normes i podran desenvolupar-ne alguna de les seves previsions.

Art. 13 - Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes subsidiàries sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans parcials del sector amb el que estiguin relacionats. També es podran formar Plans especials, que tindran com a objectiu la regulació pormenoritzada del sistema i, a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu en els articles 29 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i 76 i 77 del Reglament de Planejament.

2. Aquest planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

a) sistema viari

b) sistema d'infraestructures de serveis tècnics

c) sistema d'espais lliures d'ús públic

d) sistema de dotacions comunitàries.

Art. 14 - Plans parcials d'ordenació.

1. Els Plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en els art. 25 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, 45 i següents del Reglament de Planejament i la documentació assenyalada en els art. 57 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure les determinacions urbanístiques, regulant i precisant tots els aspectes, de forma que, amb la simple formació dels corresponents projectes d'urbanització, puguin ser executats. En tot cas els Plans parcials d'ordenació s'adaptaran al que estableix la Llei d'adequació i el seu reglament.

2. Els Plans parcials podran, si convé, preveure la delimitació de polígons per a la seva execució i determinar l'ordre d'actuació conforme al Pla d'etapes, i el sistema d'actuació. Aquestes determinacions podran ser modificades mitjançant el procediment previst en l'art. 168 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

3. Quan els Plans parcials siguin d'iniciativa privada hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació fixada al capítol II de la Llei de Protecció de la Legalitat urbanística concretant la forma en què es farà efectiva la cessió del 10% d'aprofitament mitjà i establint l'obligació de conservació i manteniment a càrrec dels adquirents de parcel·les en els termes de l'esmentada llei.

4. Els Plans parcials podran completar les previsions d'aquestes Normes subsidiàries però no modificar-les, tal i com disposen l'art. 25 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i els art. 43 i 44 del Reglament de Planejament.

5. Els sectors de Planejament parcial establerts en aquestes Normes subsidiàries de Planejament podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb el que disposen l'art. 63 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i l'art. 57 del Reglament d'adequació.

Art. 15 - Estudis de detall.

1. Els Estudis de detall han de respectar les determinacions de les Normes subsidiàries i, si escau, dels Plans parcials i especials. En cap cas podran reduir la superfície dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, originar augments de volum.

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

Art. 16 - Plans especials.

Els Plans especials no podran modificar les determinacions de les Normes subsidiàries, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.

Art. 17 - Disposicions comunes als Estudis de detall i als Plans especials.

Els Estudis de detall i els Plans especials hauran d'incorporar un Pla d'etapes i executar-se pel sistema de compensació si són d'iniciativa privada. Els Estudis de detall i els Plans especials s'adaptaran en tot cas al que disposa la Llei d'adequació.

Art. 18 - Precisió de límits.

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

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

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interés.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augments o disminucions de superfícies de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquestes Normes subsidiàries.

2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per les Normes subsidiàries, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla parcial.

Art. 19 - Catàleg.

D'acord amb el que preveuen els art. 38 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i 86 del Reglament de Planejament, s'haurà de formar un catàleg de les construccions o edificis d'interés artístic, històric i

arqueològic del terme municipal de Torrelavit i la regulació dels entorns enjardinats privats que vénen caracteritzats pel seu interès ambiental i arquitectònic.

Aquest catàleg haurà de comprendre almenys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i en qualsevol cas els espais privats protegits i els edificis que en aquestes Normes s'inclouen com a:

- protecció del patrimoni arquitectònic i històric i del seu entorn.
- protecció verd privat.

2. Aquest catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, i, en tot cas, ho serà d'aquestes Normes subsidiàries. L'Ajuntament completarà la delimitació de l'àmbit urbà d'interès històric, artístic, monumental o ambiental amb un Pla Especial per garantir la protecció i conservació d'aquests sectors.

3. La inclusió d'un edifici en el catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir.

El Pla especial i el catàleg podran establir una regulació més concreta que la regulació de les Normes subsidiàries sobre aquests aspectes.

4. Mentre es redacten els documents esmentats en els paràgrafs precedents, s'aplicarà allò que disposen aquestes Normes.

EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art. 20 - Execució de les Normes subsidiàries.

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

Art. 21 - Projectes d'urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes en les Normes subsidiàries i als instruments de Planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els art. 27 i 64 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i 67 i següents del Reglament de Planejament.

Art. 22 - Concessions per a equipaments.

Sobre el Sòl destinat a equipaments que en l'execució de les Normes esdevingui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Art. 23 - Execució del Planejament en sòl urbà.

1. Les determinacions del Planejament en sòl urbà seran d'execució directa per als sistemes i actuacions aïllades no compreses en Unitats d'actuació.

2. Aquestes Normes subsidiàries contenen la delimitació d'unitats d'actuació, i precisen les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren.

En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst en els art. 167 i 168 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb les Normes subsidiàries.

3. L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel·ladori, produeix els efectes previstos en els art. 148 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i 104 del Reglament de Gestió Urbanística, excepte quan els terrenys pertanyin a un sol propietari.

4. Seran d'aplicació les disposicions dels art. 66, 67, 68 i 69 del Reglament de la Llei d'adequació.

Art. 24 - Expropiació i aplicació de contribucions especials.

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

2. Si a causa de l'execució existeixen beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, segons disposa l'art. 196 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, qualsevol que sigui el fí de la reserva de sòl. L'àmbit urbà beneficiari de la millora s'establirà atenent criteris de repartiment basats en la funcionalitat del servei.

3. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en les Normes o en projecte d'urbanització o d'obres, o de forma separada, segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

4. En qualsevol cas, serà d'aplicació el que estableix el Capítol II del Reglament de la Llei d'adequació en relació a aquests aspectes, i concretament l'art. 69.

NORMES ESPECIFIQUES PER ALS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA

Art. 25 - Intervenció de les activitats de particulars.

Els particulars podran promoure Plans especials per al desenvolupament de les presents Normes subsidiàries. Obtinguda la prèvia autorització de l'Ajuntament, se'ls facilitarà les bases per a la redacció dels Plans.

Art. 26 - Obligacions i compromisos.

Els Plans especials promoguts pels particulars, hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, hagin de contraure els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents de solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposi per a la compra-venda, encara que tals obligacions o compromisos tinguin per objecte solament la conservació de les obres i serveis urbanístics.

Art. 27 - Contingut mínim de l'acord aprovatori.

L'acord d'aprovació dels Plans d'iniciativa privada, contindrà com a mínim, les següents condicions i terminis:

1. Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització en un termini no superior a sis mesos comptats des de la data de l'aprovació definitiva del Pla.
2. Termini d'acabament i lliurament de cada una de les obres d'urbanització, executades de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització.
3. Manera de formalitzar les garanties que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització, amb precisió les responsabilitats d'organismes, empreses i particulars.
4. Data dins del període màxim de 2 anys fixat, des de la data de l'aprovació definitiva del Pla, en què el promotor es compromet a lliurar gratuïtament, en ple domini i lliure de càrregues, al Municipi, els terrenys destinats a sistemes.
5. Obligació del promotor de fer constar, a efectes de publicitat de qualsevol índole, l'expressió de la data d'aprovació definitiva del Pla especial i projectes d'urbanització.
6. Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents de compra-venda de les parcel·les, terrenys o construccions, que les llicències d'edificació no s'obtindran fins que les respectives parcel·les reuneixin la condició legal de solars.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 28 - Règim urbanístic.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que està previst a l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, i a l'art. 19 del Reglament de la Llei del Sòl, es defineix a través de:

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

Art. 29 - Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el que està previst als art. 115, 116 i 117 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i als art. 91 i 93 del Reglament de la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl apte per a urbanitzar i sòl no urbanitzable.

2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl apte per a urbanitzar es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic. En tot cas, és necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en apte per a urbanitzar mitjançant el procediment de revisió de les Normes subsidiàries, segons es preveu en aquestes Normes.

Art. 30 - Sistemes.

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans parcials o especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:

- a) sistema viari
- b) sistema d'infraestructura de serveis tècnics.
- c) sistema d'espais lliures d'ús públic
- d) sistema de dotacions i equipaments comunitaris.

2. L'aprovació de les Normes implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats a sistemes generals, d'acord amb el que disposa l'art. 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 31 - Abast de les determinacions de les Normes subsidiàries.

1. En el sòl urbà, les Normes subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal i com estableix la Llei, a través de la delimitació del sòl segons sigui el seu destí:

- a) vials i aparcaments
- b) sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives.

c) sòl d'interès públic i social, susceptible d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.

d) sòl privat i edificable.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/500 en els plànols d'ordenació.

2. En el sòl per a urbanitzar, les Normes subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en Plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

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

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 32 - Sistemes locals i proporcionalitat.

La superfície dels terrenys destinats a sistemes a nivell de nucli queda determinada per aquestes Normes subsidiàries de planejament per els Plans parcials, Plans especials de reforma interior, o en àrees limitades com a unitats d'actuació, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i els Reglaments de la Llei del Sòl, mitjançant estàndars específics o l'expressió de les superfícies que, per a cada sector o àrea estableixen aquestes Normes, tenint en compte els index d'edificabilitat, intensitat d'usos i posició urbana.

Art. 33 - Cessions gratuïtes.

1. En sòl urbà, els destinats als sistemes de: vials, parcs i jardins públics, i centres escolars, seran de cessió gratuïta i obligatòria en els termes i amb les modalitats previstes a l'art. 3 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. També seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris els sistemes locals, la concreció dels quals resulti d'un Pla especial de reforma interior, o estiguin inclosos en unitats d'actuació. Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes podran ser adquirits mitjançant l'expropiació.

Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes subsidiàries de planejament siguin de domini privat, continuaran en règim de propietat privada. El mateix règim tindran els espais previstos per a la seva ampliació.

2. En el sòl apte per a urbanitzar els sistemes seran de cessió gratuïta obligatòria per part dels propietaris.

3. El règim de cessions en sòl urbà i sòl urbanitzable s'adaptarà en tot cas al que estableixen els art. 120 i 121 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol.

CAPÍTOL II - DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ I REGULACIÓ D'USOS.

TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 34 - Definició.

L'ordenació física de les zones segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vial es regula pels següents tipus:

a) Nucli antic: correspon als sectors urbans de major antiguitat que conformen l'assentament inicial i històric de la població, des dels seus orígens fins a l'aparició dels "eixamples" com a fórmula d'expansió dels nuclis urbans. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament en funció d'un índex d'intensitat d'edificació per parcel·la i mitjançant l'adaptació de l'alçada, amplada i alineacions de façana, cossos sortints, cobertes i espais lliures de parcel·la, el caràcter i condicions volumètriques determinades per l'edificació antiga existent a l'entorn.

b) Edificació segons alineació de vial: correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial i amb condicions d'edificació que es regulen bàsicament per les dimensions i forma de l'illa, la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima segons l'amplada del vial.

c) Edificació aïllada: correspon a l'edificació que manté generalment unes distàncies al vial i a les propietats veïnes. Ve fixada en base a la forma i dimensions de les parcel·les amb condicions d'edificació regulades bàsicament per un índex d'edificabilitat, una alçada màxima, un percentatge d'ocupació màxima de parcel·la i unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la.

Aquest tipus d'ordenació correspon també a les edificacions d'origen rural, col·locades o suportades per camins com a resultat del procés de colonització del territori i formades a partir d'un cos principal i de les seves successives ampliacions.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 35 - Definició.

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. Superfície de sostre edificable: és la màxima superfície coberta edificable, suma de totes les superfícies de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa i planta pis.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les dels celoberts i patis de ventilació, les de les construccions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seràn computades les superfícies de porxos oberts ni les dels cossos sortints oberts.

2. Índex d'edificabilitat brut: és el límit màxim d'edificabilitat expressat en m^2 st/ m^2 s (metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl) per a tota la superfície de cada unitat de zona.

3. Índex d'edificabilitat neta : és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl de parcel·la expressada en m^2 st/ m^2 s (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl de parcel·la).

DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 36 - Definició dels conceptes.

a) Parcel·la: s'entén per parcel·la una porció de sòl susceptible de ser edificat.

b) Solar: parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes i en el Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, i es considera apta per a ser edificada immediatament.

c) Planta baixa: planta de l'edifici al nivell de la rasant del vial, en el sistema d'ordenació per alineació de vial i al nivell del terreny en el sistema d'ordenació per edificació aïllada, amb les toleràncies i límits que assenyalen les Normes.

d) Planta soterrani: la situada a nivell inferior a la planta baixa.

e) Planta pis: tota planta de l'edificació que estigui a un nivell superior a la planta baixa.

f) Cos principal de l'edifici: és la part edificada que correspon a l'ús predominant de la construcció i defineix el seu volum principal.

g) Construccions auxiliars: són les construccions corresponents a usos complementaris i al servei de l'edifici principal, tals com magatzems, garatges, corrals, etc., que poden formar part del cos principal o anar com a edificacions independents.

h) Elements tècnics de les instal·lacions: són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú que tenen la condició d'elements tècnics i no suposen possibilitat d'aprofitament per a altres usos.

i) Cossos sortints: són els cossos ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

j) Elements sortints: són elements constructius no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

k) Celobert: és l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.

l) Patis de ventilació: és l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.

m) Pous de ventilació: és el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

n) Xemeneies de ventilació: són conductes de ventilació per a ús exclusiu en banys i lavabos.

Art. 37 - Planta baixa.

1. En el sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, del solar. Si per efecte del pendent resultés més d'una planta dins aquests límits, la planta baixa serà la de posició inferior. En els casos de parcel·les que tinguin façana a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front.

En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada s'entén per planta baixa la que tingui el paviment situat a més-menys un metre de la cota del terreny natural o modificat. Si és necessari modificar les rasants del terreny, aquestes s'ajustaran a les limitacions de l'article 62 d'aquestes normes.

2. L'alçada lliure mínima i màxima de la planta baixa es definirà en les Normes corresponents a cada zona.

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

4. La planta baixa, per ser habitable, tindrà el paviment sobre un forjat separat del terreny per una cambra d'aire d'un mínim de 20 cm d'alçada, o sobre una base amb un gruix mínim de 10 cm de grava i 10 cm de formigó amb impermeabilització.

Art. 38 - Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani són les situades a nivell inferior a la planta baixa.

2. Les plantes soterrani no compten en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en els usos hotel·ler o sanitari.

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

Art. 39 - Alçada de les plantes pis.

1. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

2. En el cas de la planta sota-coberta habitable, l'alçada lliure mínima podrà ser de 1,50 m en els punts més baixos. Això no obstant, la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,20 m.

Art. 40 - Elements tècnics de les instal·lacions.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. Les dimensions corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 41 - Cossos sortints.

1. Són cossos sortints tancats els miradors i tribunes amb tancaments de tot el perímetre exterior. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat algun dels seus costats laterals. Són cossos sortints oberts els que no tenen cap tipus de tancament, i s'assimilen al concepte de balcó.

2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable.

La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà en un cinquanta per cent als efectes de la superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints oberts no es computaran en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

3. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 m de la rasant de la voravia.

4. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 m.

5. No es permeten els cossos sortints tancats o semitancats en els espais lliures interiors de mansana i, en general, quan ultrapassin la profunditat edificable assenyalada en els plànols d'ordenació per a cada zona. Tampoc no s'autoritzaran cossos sortints tancats i semitancats en aquells carrers o trams de carrer

en els quals l'edificació preexistent es caracteritzi majoritàriament per la no utilització d'aquests elements arquitectònics.

Art. 42 - Vol màxim dels cossos sortints.

1. El vol màxim dels cossos sortints es definirà en les Normes corresponents a cada zona amb un màxim de 60 cm.
2. Els cossos sortints hauran de separar-se de les parets mitgeres un mínim de 60 cm.
3. En les alineacions interiors, els cossos sortints oberts no podran volar més de 60 cm del pla de l'edifici.
4. Els cossos sortints oberts podran ocupar com a màxim les 2/3 parts de la longitud de la façana, excepte en els casos en què es defineixi expressament l'ocupació màxima en les Normes de zona.

Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més de la meitat de la longitud de vol.

Art. 43 - Elements sortints.

1. S'admeten els elements sortints que no excedeixin en més de 0,15 m del pla de façana.
2. Els ràfecs i cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m.

Art. 44 - Ventilació i il.luminació.

1.a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estàncies hauran de rebre ventilació i il.luminació, almenys per celoberts. Les altres dependències complementàries i les escales podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il.luminació i ventilació zenital.

b) La ventilació i il.luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o pati de ventilació, s'admetrà per a dependències o peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estàncies quan s'assegurin les condicions higièniques i sigui un sistema autoritzat que compleixi els requisits de les normes tecnològiques de l'edificació.

c) La ventilació i la il.luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se per celoberts.

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

d) Per a la ventilació exclusiva de banys i lavabos es podran utilitzar pous de ventilació i xemeneies de ventilació.

2. En les obres d'addició de noves plantes sobre edificis ja construïts seran també d'aplicació les normes sobre ventilació i il.luminació en les parts noves.

Art. 45 - Celoberts.

1. Les dimensions del celobert hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de tres metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 9 m².

2. Per a aquells edificis amb amplada de façana inferior a 4.5 m i l'alçada dels quals no sigui superior a planta baixa i dues plantes pis, s'admetrà que les dimensions mínimes del celobert siguin assimilables a les dels patis de ventilació, sempre que no serveixin per a la ventilació i il.luminació de l'estança principal.

3. El celobert podrà ser mancomunat. Als efectes d'aquestes Normes serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.

4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.

5. En tot cas s'ha de complir el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

Art. 46 - Patis de ventilació.

1. Les dimensions del pati de ventilació han de permetre inscriure al seu interior un cercle de dos metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 5 m².

2. Els patis de ventilació podran ser mancomunats amb les mateixes condicions que es fixen per als celoberts.

3. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.

4. En tot cas s'ha de complir el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

Art. 47 - Pous de ventilació.

1. Les dimensions del pou hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de 60 cm de diàmetre mínim.

2. Els pous de ventilació hauran de ser registrables.

Art. 48 - Xemeneies de ventilació.

1. L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que es compleixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'edificació.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

3. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetrà:

a) la coberta de l'edifici serà, de pendent inferior al 40%, i els arrencaments de la qual seran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas, el carener superarà la mida de 3,5 m sobre l'alçada reguladora.

S'exceptuen d'aquesta norma els edificis inclosos dins del sector de desenvolupament industrial (sector SI.2), que podran tenir una coberta a dues vessants amb el carener perpendicular a la façana principal, segons les condicions fixades en la normativa d'aquesta zona.

b) les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m

c) les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,10 m, amidats respecte a la cota del paviment del terrat.

d) els elements tècnics de les instal·lacions.

e) les torratxes i les caixes d'escala, sempre retrassades al menys 3 m de les façanes, tant del carrer com del pati.

4. En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferent rasant, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en el vial de rasant superior no podrà invadir l'alçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, havent-se de retrassar un mínim de 4 m del parament de façana alineada a aquest últim vial.

1. TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 49 - Conceptes.

a) Alineació de vial: és la línia que estableix el límit a l'edificació seguint el recorregut del vial.

b) Línia de façana: és el tram d'alineació de vial pertanyent a cada parcel·la.

c) Ample de vial: és la distància entre les dues alineacions d'un vial.

d) Alçada reguladora màxima: és el límit d'alçada que poden assolir les edificacions.

e) Nombre màxim de plantes: és el nombre màxim de plantes permeses dins el límit de l'alçada reguladora.

f) Mitgera: és la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les. També pot ser una paret comú a dues finques. En aquest cas, l'eix de la mateixa constitueix el límit entre les dues parcel·les.

g) Illa o mançana: superfície de sòl formant un polígon tancat delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

h) Línia de profunditat edificable: és la línia que limita l'edificació per la part posterior de la parcel·la i que queda definida en els plànols d'ordenació a escala 1/500.

i) Espai lliure interior de l'illa: és l'espai interior resultant d'aplicar les profunditats edificables, a l'ambit de l'illa, que romandrà lliure d'edificació o només edificable en planta baixa, quan sigui el cas.

Art. 50 - Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/500 o en la normativa de zona corresponent.

Aquest criteri no afecta a l'alçada edificada dels edificis preexistents que es respecta encara que superi els criteris propis de la zona. Això no obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents la nova construcció haurà de respectar l'alçada màxima establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent. Tanmateix, aquest respecte a l'alçada màxima establerta es farà efectiva en noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que resultin seran habitables sempre i quan estiguin vinculades a l'habitatge inferior.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,10 m.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,10 m si són opacs i de 2,00 m si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Art. 51 - Regles sobre determinació d'alçades.

El punt de referència d'amidament de l'alçada reguladora es determinarà segons les següents condicions:

1. Edificis amb façana a una sola via:

a) si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) si la diferència de nivells és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

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

a) si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial s'aplicaran les disposicions de l'apartat 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

b) si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de trenta (30) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la perllongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

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

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

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

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte de l'edificació i de la façana oposada. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint (20) metres amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat, i igual a la que correspongui al vial de més amplada.

b) Els casos particulars a què donin lloc a alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana a places:

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

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

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

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

7. Edificis amb façana que dona a sòl destinat a altres sistemes, amb vial entremig:

Quan el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línia de transport d'energia o de gas, llits de rius, zones marítime-terrestres o d'altres, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

Art. 52 - Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici, anant, com a mínim, arrebossades i pintades.

2. Només podran edificar-se els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana en el punt d'intersecció inferior a 25° . En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada. S'exceptuen d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada. S'exceptuen d'aquesta norma els solars que continguin una banda de mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització.

Art. 53 - Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació, grafiades en els plànols a escala 1/500.

En el cas de zones de nova construcció en les quals la línia de profunditat edificable resulta paral·lela a la línia de façana, la profunditat indicada es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.

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

3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. Això no obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable fixada. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

2. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AILLADA

Art. 54 - Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.

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

- a) forma i mida de la parcel·la
- b) edificabilitat màxima
- c) ocupació màxima de parcel·la
- d) alçada reguladora màxima
- e) nombre màxim de plantes
- f) separació mínima

Art. 55 - Desenvolupament del volum edificable.

El volum màxim edificable podrà desenvolupar-se en edificacions principals i auxiliars, segons la normativa específica de cada zona.

Art. 56 - Ocupació màxima de parcel·la.

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

2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars.

Art. 57 - Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys no ocupats per l'edificació no podran ser objecte, en superfície de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures sempre que es constitueixi per escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls, fet que comportarà, per al municipi, el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Art. 58 - Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta baixa fins el pla superior dels elements resistents de l'últim forjat.

En aquells casos en què per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi escalonadament, l'alçada es determinarà per a cada una de les parts des de la seva corresponent cota de planta baixa.

2. L'alçada màxima i el nombre de plantes ve establert en aquestes Normes.

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

a) la coberta definitiva de l'edifici, amb pendents inferiors al 30%. Les golfes resultants podran ser habitables sempre que compleixin les determinacions d'alçades de les plantes sota-coberta i no ultrapassin una superfície en planta de la tercera part de la planta inferior, concentrada en el centre del volum.

En cap cas es pot superar la mida de 3,5 m sobre l'alçada reguladora.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.

c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,10 m, amidats respecte a la cota del paviment, en cas d'existir terrat o coberta plana.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

4. Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes palafítics, i en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat, la part de planta que es trobi totalment oberta. Els volums que interrompen eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com cossos d'escaleres, ascensors, volums tècnics, espais de consergeria, locals comercials i similars, computaran a efectes del càlcul de la superfície màxima del sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

Art. 59 - Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propers que estan construïts i que siguin els més alts. També s'establiran valors mínims a aquestes separacions en algunes zones.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en els cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure.

Art. 60 - Construccions auxiliars.

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars en planta baixa, al servei dels edificis principals.

2. El volum ocupat per les construccions auxiliars computa a efectes del volum màxim edificable de la parcel·la.

3. Els garatges al servei de l'edificació podran autoritzar-se alineats a façana sempre que per les condicions naturals del terreny quedin com a soterrani respecte al nivell de planta baixa de l'edifici principal.

Art. 61 - Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació i la rasant del vial, fixades per a aquells pel planejament.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1,00 m des de la cota del terreny. La resta, fins a 2 m, hauran de ser calades o vegetals.

Art. 62 - Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1. En els terrenys en pendent les plataformes d'anivellació tocant els límits de la parcel·la no es podran situar a més d'1,50 m o a menys de 2,20 m per sobre o per sota de la cota natural del terreny en els límits.

2. Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1:3 (alçada:base), traçats a partir de la cota dels límits en sentit ascendent o descendent.

3. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 m.

4. Com a conseqüència del pendent, no podran aparèixer més d'un planta soterrani, adaptant-se la disposició de l'edificació i terrasses d'anivellament a aquest fi.

5. Limitacions d'ocupació en els terrenys en pendent:

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

- del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.

- del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.

- si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

REGULACIÓ D'USOS

Art. 63 - Conceptes.

a) **Us admissible:** és aquell la implantació del qual és permesa per les Normes. Els espais adscribibles a un ús admissible podran limitar-se segons la normativa específica de cada zona.

La implantació de diferents usos en un mateix sòl, edifici o lloc, es regularà de forma diferenciada per a cada unitat d'ús. Això no obstant, podran establir-se limitacions en la intensitat o en la forma d'ús perquè puguin concórrer en una mateixa situació diferents usos admissibles.

b) **Us prohibit:** és aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes.

c) **Us global:** és el que defineix l'especialització d'una zona o sector de planejament.

d) **Us compatible:** és aquell la implantació del qual pot coexistir alhora amb l'ús global.

Art. 64 - Bases i desenvolupament de la regulació d'usos.

1. Les Normes subsidiàries regulen de forma detallada els usos que poden afectar els terrenys qualificats com a sòl urbà.

Mitjançant una ordenança específica poden fer-se restrictives les determinacions de les Normes pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

2. En sòl apte per a la urbanització les Normes subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector. El Pla parcial regularà detalladament els usos admesos.

3. En el sòl no urbanitzable es regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no específicament admesos.

El Plans especials que en el seu cas puguin desenvolupar el sòl no urbanitzable per a la millora del medi rural i de protecció del patrimoni arquitectònic, històric i/o natural, podran prohibir usos que resultin perjudicials.

4. Donada la seva significació i importància, es regulen de forma específica els usos extractius, d'habitatge i industrials.

5. En la regulació de les zones i subzones les condicions d'us fan referència a les classes d'usos previstos a l'article següent.

Art. 65 - Classificació d'usos per la seva funció.

1. **Us d'habitatge**, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen dues categories:

a) **habitatge unifamiliar.** Es l'edifici que correspon a una unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.

b) **habitatge plurifamiliar.** Es l'edifici que correspon a diferents unitats familiars, amb accés i elements comuns.

2. Us residencial hotel·er. Comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels, i en general, els del ram d'hosteleria.

3. Us residencial (comunitari). Comprèn aquells edificis destinats a residència temporal de persones no compreses en l'ús hotel·er ni en el sanitari-assistencial, com serien colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.

4. Us de càmping. S'entèn per establiment de càmping, caravaning, campaments o similars l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure mitjançant albergs mòbils que restin un màxim d'onze mesos al mateix espai de terreny, i que disposin de les instal·lacions i els serveis mínims que s'estableix reglamentàriament en el Decret 55/1982 de 4 de febrer del Departament de Comerç i Turisme per a l'ordenació de Càmpings a Catalunya.

5. Us comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici. S'inclouen els locals destinats a bar, restaurant i similar.

6. Us d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de la banca i assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

7. Us magatzem:

a) és l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos en l'ús comercial, als locals de comerç a l'engròs i als magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.

b) els usos comercials i de magatzems que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

8. Us industrial. S'assimilen a l'ús industrial els següents:

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

b) indústries de materials per a la construcció.

c) garatges i aparcament.

d) tallers de reparació i estació de servei.

e) agències de transport.

f) indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

g) indústries agràries, relacionades amb les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de l'agricultura i de la ramaderia. Per poder considerar les indústries com a agràries, s'haurà d'acreditar la necessitat objectiva en raó de les exigències pròpies dels processos d'elaboració i transformació industrial, d'emplaçament a la finca o explotació agrària on es produeixin les matèries primes més utilitzades en el procés d'elaboració i/o manufacturació de la indústria.

h) la indústria de transformació vitivinícola que compren les activitats dirigides a l'elaboració industrial, l'emmagatzematge i la cria de vi.

i) les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perill o incomoditats a les persones o danys als béns.

9. Us agrícola i forestal. Inclou totes les activitats del conreu i explotació de terrenys agrícoles i de les masses forestals.

10. Us pecuari. Inclou totes les explotacions ramaderes o granges (porcí, oví, aviram) que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.

11. Us de celler. Aquest ús comprèn les activitats dirigides a l'elaboració i emmagatzematge de vi i a la cria de vi escumós, no considerades com a procés amb un abast de transformació industrial.

12. Us sanitari-assistencial. Es l'ús que correspon al tractament o allotjament de malalts, en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris i similars, així com a edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc. També inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

13. Us educatiu. Comprèn l'ensenyament i formació en tots els graus i modalitats.

14. Us socio-cultural. Comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències i exposicions, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, els centres socials i similars.

15. Us religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament relacionades als temples, esglésies, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

16. Us recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no compreses en cap altra qualificació. Inclou els d'espectacles de tota mena.

17. Us esportiu. Inclou el dels espais locals o edificis acondicionats per a la pràctica i ensenyament de l'esport.

18. Us público-administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

19. Us d'abastiment. Comprèn les instal·lacions de mercats i escorxadors.

20. Cementiri.

21. Us publicitari. Comprèn tots els tipus de publicitat en base a elements fixes.

22. Us de vialitat. Es l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones.

23. Us extractiu. Comprèn les activitats d'extracció d'àrids, explotació de mines i pedreres i moviments de terres en general.

Art. 66 - Classificació d'usos per la seva naturalesa.

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

2. Es consideren usos públics aquells prestats o realitzats per l'administració o per gestió dels particulars, que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat i domini públic.

3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, associació, agrupació, societat, club, etc., relació que es defineix normalment pel pagament de quotes o taxes.

4. Es considera ús privat el no col·lectiu, que es desenvolupa en béns de propietat particular.

5. En els usos públics s'inclouen també els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament, o qualsevol altre títol d'ocupació.

Art. 67 - Usos provisional.

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal. No requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les Normes subsidiàries.

2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'art. 91 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, estableix, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriui, en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

Art. 68 - Usos fora d'ordenació.

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes i que resultin disconformes amb les mateixes es consideraran com a "fora d'ordenació", éssent d'aplicació el que està previst en l'art. 93 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

1. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 69 - Classificació.

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

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

- categoria 1^a: indústries petites que són compatibles amb l'habitatge, perquè no produeixen molèsties.
- categoria 2^a: indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.
- categoria 3^a: comprèn la mitjana i la gran indústria en general, on s'admeten altres usos que no siguin els industrials. S'esclouen aquelles indústries la insalubritat de les quals no poden ser reduïdes a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats. A la valoració de la nocivitat d'aquesta categoria també es tindran en compte els perjudicis que pugui causar-se a la riquesa agrícola i forestal.

Art. 70 - Regulació.

1. Dins de les categories abans classificades, s'estableixen les limitacions següents:

- categoria 1^a: indústries que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o amb motor de potència inferior a 5 kw per unitat, si és en planta baixa, o de 5 kw, de potència màxima total si és en planta pis.

En tot cas, la potència total en tot l'edifici no sobrepassarà els 40 kw, no transmetran molèsties, emanacions o perills especials, i no produiran, a l'exterior, sorolls superiors a 55 decibelis (dBA). En cap cas s'acceptarà que aquests sorolls provoquin nivells superiors a 55 dBA dintre dels habitatges veïns. El límit màxim de superfície construïda es fixa en 600 m².

- categoria 2^a: indústries d'una potència màxima permesa de 60 kw, i de nivell màxim de soroll permès, mesurat a l'exterior de 70 dBA. El límit màxim de superfície construïda es fixa en 1.500 m².

- categoria 3^a: indústries sense límit de potència ni de superfície, amb nivell màxim de soroll tramés a l'exterior de 90 dBA.

2. L'adaptació de les categories industrials anteriorment classificades en els nous teixits urbans, es regularà en la normativa específica per a cada zona de sòl urbà.

3. El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibelis, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ser mai superior al 50% dels valors màxims establerts. L'augment de potència estarà permès en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, acondicionament d'aire i similars.

4. Les limitacions i normes que s'ha fixat per a la indústria no regiran per a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients per evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesurarà en decibelis i la determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables serà de 45 dBA.

Art. 71 - Activitats reglamentades.

Per a determinar si les indústries són "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'estarà al que disposa el Decret 2414/1961, de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

Art. 72 - Modificació de categoria.

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

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

a) que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni els locals inferiors ni en cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

b) que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'aquesta i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell de soroll no s'incrementi en més de 3 dBA.

c) que des de les 21 h a les 8 h només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquest finalitat.

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

Art. 73 - Condicions de funcionament.

1. Entre les 22 h i les 8 h, el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat per les molèsties no podrà sobrepassar en més de 10 dBA el soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental, sense els valors punta accidentals.

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

3. Els llocs d'observació en els quals es determinan les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

a) en el punt o punts en els que aquests efectes siguin aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i pertorbació. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.

b) en els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitgera o sostre de separació pertanyent als veïns immediats, en els casos en què s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

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

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

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

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus als destinats a habitatge.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre en categoria 3ª.

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

c) enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquestes Normes, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres.

d) en cap cas se superaran les concentracions màximes admissibles, en emissió, per fums, pols i d'altres elements contaminants atmosfèrics que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric del 22 de

desembre de 1972 i de les ordenances ministerials subsegüents que desenvolupin l'esmentada Llei (Decret 833/1975 i Ordres 10 d'agost del 1976 i 18 d'octubre de 1976).

e) olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emeten les esmentades olors.

f) d'altres formes de contaminació. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art. 74 - Nomenclator d'activitats reglamentades als efectes de les NN.SS.

Sense perjudici de que estableixi l'art. anterior, i de que l'organisme competent califiqui definitivament l'activitat possible a la vista del corresponent projecte d'instal·lació, aquestes Normes subsidiàries consideren incorporat el seu text, a títol orientatiu el Nomenclator aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona que classifica les diferents activitats industrials que poden acusar molesties, nocivitat, insalubritat o perillositat en l'entorn immediat, indicant-hi quins són els nivells o graus d'intensitat dels esmentats efectes. Amb aquesta finalitat, es considerarà assimilades les categories I i II del PGM a la categoria 1ª d'ús industrial d'aquestes NN.SS, i les IV, V i VI a la categoria 3ª d'aquestes NN.SS.

Els efectes que te en consideració el Nomenclator, que aquí es considera incorporat son els deguts a sorolls i vibracions; fums i pols; emanacions nocives, olors i vapors; aigües residuals; incendis i finalment, explosions. La intensitat o grau dels diferents efectes d'una activitat les classifica el Nomenclator en alts, moderats i lleus amb els índexs 5, 3 i 1.

Als efectes d'aquestes Normes, els graus pel soroll els esmentats 90 dB, 70 dB i 55dB com a límits respectius.

Art. 75 - Abocaments industrials.

L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial serà depurada en primera instància per la pròpia indústria abans d'abocar-la a les xarxes generals de sanejament. Tanmateix, aquelles instal·lacions que produeixin aigües residuals equiparables a les de caràcter domèstic podran desaiugar directament.

Art. 76 - Nivells d'indústria.

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

- petita i mitjana indústria d'una superfície igual o inferior a 2.000 m² sostre.
- gran indústria d'una superfície superior a 2.000 m² sostre.

Art. 77 - Situació de les indústries segons la seva ubicació.

1. S'entén per situació relativa cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre sí.

2. A efectes d'ús industrial s'entén per planta pis la corresponent a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a que l'edificació dona façana; pis planta baixa l'immediatament inferior a la planta pis, i planta soterrani les inferiors a la planta baixa.

3. S'entén per edifici industrial, en zones on s'admet la construcció d'habitatges, aquell que les seves parets de separació amb els immobles colindants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mig de 15 cm, sense que cap punt sigui inferior a 5 cm., no tenir contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació si en la part superior en que disposarà un tancament o protecció de material elàstic, per evitar la introducció de runa i aigua de pluja en l'espai intermig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior anirà a càrrec del propietari de la indústria.

2. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Art. 78 - Definició.

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

2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzemar, dels banys i de la cuina.

Art. 79 - Superfície de les dependències.

1. Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i volum mínims:

<u>Dependències</u>	<u>Superf. mínima</u>	<u>Volum mínim</u>
Sala-menjador	14 m ²	35 m ³
sala-menjador-cuina	18 m ²	45 m ³
dormitori principal	10 m ²	25 m ³
dormitori individual	6 m ²	15 m ³
cuina	5 m ²	12,5 m ³
bany	3 m ²	6 m ³
safareig o lavabo	1,5 m ²	3 m ³

2. L'amplada mínima dels dormitoris principals serà de 2,40 m i la dels dormitoris individuals serà de 1,80 m. Les zones de pas tindran com a mínim una amplada de 0,90 m. El vestíbul d'entrada a l'habitatge tindrà una amplada mínima d'1.10 m.

Art. 80 - Il.luminació i ventilació.

1. Tots els espais destinats a estances han de tenir llum i ventilació directes. La superfície mínima dels forats de ventilació i il.luminació per a cada estança serà una octava part (1/8) de la seva superfície en planta.

2. Com a mínim, la sala-menjador i el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati interior.

3. Les escales hauran de rebre il.luminació i ventilació de manera que si es desenvolupen en més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura d'il.luminació i ventilació no inferior a 1 m². S'admet també que la il.luminació i la ventilació fixades per a l'última planta sigui zenital, mitjançant claraboia.

Art. 81 - Dependències mínimes.

1. Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany i un dormitori principal de superfície útil mínima de 10 m².

2. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació dels lavabos i dels banys, que seran sempre recintes independents, amb separació fixa.

Art. 82 - Escales.

Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm. Els esglaons tindran com a mínim 27 dm (0,27 m) d'estesa i un màxim de 19 cm (0,19 m) d'altura.

En els trams d'escales corbes, l'estesa es mesurarà sobre una línia situada a 40 cm del passamà interior. No es permeten els replans partits.

Art. 83 - Aïllament.

El tancament de façana i parets mitgeres que quedin al descobert garantiran els aïllaments tèrmics i acústics mínims especificats en les Normes tecnològiques de l'edificació, així com la protecció adequada contra humitats.

Tindran també adequat aïllament tèrmic els tancaments als celoberts o als patis de ventilació.

Les parets de separació d'habitatges garantiran un aïllament acústic equivalent com a mínim a una paret de 15 cm (0,15 m) de totxo foradat, amb revestiment per les seves dues cares.

Art. 84 - Adaptació al Decret 346/1983.

A més de les condicions establertes en aquesta normativa, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

3. REGULACIÓ SOBRE L'US D'APARCAMENT I ESTACIONAMENT

Art. 85 - Definició.

1. S'entén per estacionament l'àrea especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles amb règim d'explotació, i que es regiran per la normativa industrial poguent assolir una categoria superior a la de la seva zona en el que fa referència a la superfície.
3. Es designen amb el nom "d'aparcament" els espais descrits a l'apartat anterior sense règim d'explotació, per la instal·lació dels quals serà preceptiva la llicència d'ús.
4. Les condicions de construcció s'apliquen als locals i instal·lacions per a aparcament o garatges.

Art. 86 - Reserva d'espais per a estacionament i condicions.

1. Els Plans parcials i els Plans especials, si es deriva de les finalitats, hauran de preveure sòl per a estacionament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficientment espai per a parades terminals de vehicles automòbils. Tanmateix, a la regulació de les unitats d'actuació en sòl urbà, i en els corresponents plànols d'ordenació, es contenen determinacions específiques per a alguns espais adscrits a l'ús.

Art. 87 - Previsió d'aparcament en els edificis.

1. Els edificis de nova planta, excepte a la zona del nucli antic (clau 1) sempre que el vial al que donguin façana tinguin una amplada superior a 6 m, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça d'aparcament a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal.lacions de servei.

2. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

A) edificis d'habitatges:

a) a sòl urbà, una plaça per cada habitatge o per cada cent metres quadrats (100 m²), sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges.

b) a sòl urbanitzable, objecte d'un Pla parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla especial de reforma interior, les que es fixin en aquests mateixos, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'estacionament.

B) Edificis adscrits a l'ús d'oficines:

Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrat (100 m²) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C) Edificis adscrits magatzems:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada trenta metres (30 m²) de superfície construïda.

D) Locals destinats a ús industrial:

Una plaça d'aparcament o estacionament per cada local de superfície superior a quatre-cents metres quadrats (400 m²) amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de sostre.

E) Edificis adscrits a l'ús hotelier:

Una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent a senzilles.

F) Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

3. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també els edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions e instal.lacions que comportin canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a deu s'admetrà que les places d'aparcament es localitzin en un altre edifici objecte de llicència; en qualsevol s'haurà de demostrar la vinculació d'aquests aparcaments a aquells usos que motiven la llicència.

Art. 88 - Condicions de les places d'aparcament i garatge.

1. Cada plaça de garatge o aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metres, que es grafiaran en el Projecte d'edificació.

2. Als garatjos i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 m.

Art. 89 - Característiques de la construcció.

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

a) hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm com a mínim, de gruix.

b) al paviment serà impermeable, anti-esllavissant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.

c) no podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

d) no podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escalas.

e) quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts i sempre que sigui possible, sense obertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc, un mínim de 60 mín, i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

f) la il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpares elèctriques i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.

Art. 90 - Alçada lliure mínima.

Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,25 m.

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

Art. 91 - Accessos.

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

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

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

Art. 92 - Rampes.

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

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

3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m².

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

Art. 93 - Ventilació.

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

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

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

Art. 94 - Resistència.

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

2. Com a mínim el sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

Art. 95 - Protecció d'obertures.

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

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

Art. 96 - Sortida d'emergència.

A partir de 100 m² apart de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats per més de 10 m podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.

Art. 97 - Conducció d'aigua i extintors.

1. Dins d'una distància de 5 m, com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m², s'instal·larà una presa d'aigua, que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF/1974, proveïda de mànega de llarg suficient per a que l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua; la vàlvula de la canonada que comuniqui aquesta presa d'aigua amb la xarxa, se situarà a l'exterior de l'edifici i serà accessible als serveis d'inspecció.
2. Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis, de 5 o més kg de CO₂, o pols seca, en nombre i distribució tals que corresponguin un per cada 100 m², de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.
3. Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m², caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Art. 98 - Prohibicions.

1. Es prohibeix l'emmagatzement de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcter perfectament llegibles.

Art. 99 - Aplicació de normes tecnològiques.

En qualsevol cas són d'aplicació les normes tecnològiques d'edificació NTE IPF/1974 sobre "instal·lacions de protecció contra el foc", aprovades per Ordre del Ministeri de l'Habitatge de 26 de febrer de 1974.

Art. 100 - Supòsit especial.

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

Art. 101 - Llicència.

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

D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplica a l'emplaçament dels garatges.

4. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 102 - Definició.

1. Es consideraran àrees extractives, els sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids de qualsevol tipus de roca, explotació de mines i pedreres i moviment de terres en general.
2. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Art. 103 - Prohibició general.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable i en els sòls agrícoles d'interès paisatgístic, i forestal d'interès paisatgístic, i en els sòls de protecció i servituds.

Art. 104 - Requisits de la llicència municipal.

1. Les activitats extractives de qualsevol tipus estaran subjectes a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat d'autorització d'altres entitats i organismes.
2. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes, no perjudica l'obtenció de la llicència municipal.
3. L'atorgament de llicència municipal estarà en tot cas subordinat a l'acompliment dels següents requisits:
 - a) respecte del paisatge.
 - b) conservació de l'arbrat.
 - c) Preservació de la puresa del medi ambient.
 - d) no pol·lució o merma de corrents d'aigua superficials o subterrànies.
4. En el supòsit d'atorgar-se autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de garanties, que hauran de ser suficients per a les obligacions que hagi imposat l'ajuntament en dita autorització.

CAPÍTOL III - LA REGULACIÓ DELS SISTEMES

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 105 - Definició.

S'estableix la regulació dels sistemes següents:

- sistema viari	V
- sistema d'infraestructures de serveis tècnics	ST
- sistema d'espais lliures d'ús públic	ELL
- sistema de dotacions i equipaments comunitaris	D
- equipament esportiu	DA
- equipament cultural i administratiu	DB
- equipament sanitari assistencial i social	DC
- equipament escolar	DE

SISTEMA VIARI (CLAU V)

Art. 106 - Definició.

1. La xarxa viària bàsica comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al sistema general viari.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons que, es tracti de vies estatals, provincials o municipals.
3. La xarxa viària secundària i local té la missió principal de donar accés a les edificacions i d'enllaçar amb les vies bàsiques, i és constituïda per les vies, no compreses a la xarxa viària bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva o assenyalades en les present Normes subsidiàries o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans especials o en Estudis de detall que puguin ésser aprovats més endavant.

Art. 107 - Tipus de vies.

1. Sense perjudici d'allò que es disposa a l'article següent, aquestes Normes subsidiàries estableixen el tipus de vies següents:
 - a) Distribuidors bàsics: vies de trànsit intens, que han de permetre una especialització elevada dels seus fluxos i alts nivells de serveis; comprenen les autovies, les carreteres estatals, tant nacionals com comarcals i les grans artèries.
 - b) Artèries urbanes i artèries cíviques: vies urbanes d'interès, fonamentals per a l'estructura urbana, en funció de llur posició, de les activitats que localitzen i dels sectors urbans que relacionen.
 - c) vies de la xarxa local: les altres vies no enumerades. Els carrers de menys de 6,00 m tindran el concepte de passatge.
2. El tipus de vies a) i b) del paràgraf anterior constitueixen la xarxa viària bàsica primària. Les artèries urbanes de l'apartat c) de l'esmentat paràgraf integren la xarxa viària secundària.
3. La delimitació de la xarxa viària bàsica es fa en els plànols on hi ha representada la xarxa viària bàsica, així com algunes de les vies locals que exigeixen reserva de sòls fins avui edificables.

Art. 108 - Règim de les vies públiques i de llur entorn.

1. En el projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres, s'observarà el que disposa la Llei 51/1974, de 19 de desembre, i la Llei 16/1985, d'11 de juliol, d'ordenació de les carreteres de Catalunya.
2. D'acord amb el que es disposa a la Llei 51/1974, no tindran la consideració de carreteres:
 - a) les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.
 - b) els camins de serveis de que siguin titulars l'Estat, les seves Entitats autònomes, les Entitats locals i totes les altres persones de Dret públic.
 - c) els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga a la dels camins de servei.
3. Les travessies i les xarxes arterials es regiran per les disposicions contingudes en la Llei 51/1974, en allò que hi resultin aplicables.
4. Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen per allò que es disposa en aquesta sobre limitacions de la propietat, en els art. 32 al 40 inclusivament; sobre l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran, quan sigui el cas, les corresponents disposicions urbanístiques o especials, així com la Llei 16/1985, d'11 de juliol, d'ordenació de les carreteres de Catalunya.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TECNICS (CLAU ST)

Art. 109 - Definició.

1. Aquestes Normes subsidiàries de Planejament contenen l'ordenació dels elements i xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructura de serveis tècnics es compon de:
 - a) el sistema bàsic d'infraestructura d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.
 - b) el sistema bàsic d'infraestructura d'evacuació d'aigües residuals comprèn la xarxa actual de clavegueres, les seves ampliacions i les estacions depuradores.
 - c) la infraestructura d'instal·lacions de subministre d'energia elèctrica comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitja tensió.
 - d) abocadors d'escombraries que es delimitin.

Art. 110 - Condicions d'ordenació, edificació i ús.

1. Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament del sistema de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolten o a l'organització general del teixit urbà en què se situen.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, mantindran en general el seu caràcter tenint cura de la protecció de l'arbrat i vegetació existent.

3. Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els hi correspongui en raó de la ubicació concreta de que disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.

4. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació, element o unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES D'US PUBLIC (CLAU ELL)

Art. 111 - Definició.

1. Comprèn els espais destinats a zones verdes en sòl urbà. Seran d'ús públic i no edificable, destinats a parcs, jardins per a jocs de nens, descans i lleure de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Art. 112 - Condicions d'ordenació del sistema d'espais lliures d'ús públic.

1. Els sòls destinats a àrees de joc i jardins locals i a jardins urbans s'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.

2. Els elements constructius fixes que s'hi incorporin -bancs, murs de contenció, paviments, etc.- seran fets amb materials adients amb l'entorn.

3. No s'admet cap altra construcció que no sigui un element complementari o de servei, com fonts, pèrgoles, quiosc, etc. En cap cas l'ocupació de les construccions complementàries superarà el 5% de la superfície total del parc o jardí.

4. Quan per la seva extensió, tinguin la consideració de Parc admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 10% de la superfície del parc. Aquestes instal·lacions o construccions no perjudicaran ni limitaran la utilització del parc pels ciutadans ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

L'alçada màxima d'aquestes construccions serà la de deu metres (10 m) sempre que hom garanteixi l'assoleïllada de les àrees enjardinades i de repòs.

SISTEMA DE DOTACIONS I EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU D)

Art. 113 - Definició.

1. Comprèn les superfícies destinades a usos públics o comunitaris al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat. S'excepcionen d'aquest principi els equipaments existents que es regiran pel que disposa l'art. 33 d'aquestes Normes.

2. Així mateix s'excepcionen de la condició de domini públic de sòl, les realitzacions l'ús de les quals sigui educatiu, sanitari-assistencial, sòcio-cultural i religiós en la modalitat de llocs de culte promoguts per entitats i fundacions acollides a la legislació de beneficiència, per cooperatives, per les pertinents institucions religioses i per entitats sense ànims de guany, previstes en les lleis.

3. En els equipaments i dotacions es distingeixen entre els que apareixen grafiats en les presents Normes subsidiàries qualificats com d'àmbit municipal, d'aquelles altres que com a sistemes complementaris resulten de les cessions obligatòries i gratuïtes que els propietaris han de realitzar d'acord amb la legislació vigent, i allò previst en aquestes Normes subsidiàries.

Art. 114 - Usos admesos. (àmbit municipal i complementari o local)

a) educatius: centres docents, públics o privats i annexos esportius.

b) esportius i recreatius: edificacions i instal·lacions esportives, campaments, centres d'esbarjo o d'expansió, establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari i annexos de servei.

c) sanitari-assistencial: centres sanitaris-assistencials i geriàtrics, públics o privats d'interès públic, social i comunitari i cementiris.

d) sòcio-cultural i religiós: biblioteques, centres socials, temples i centres religiosos, així com també annexos, esportius i recreatius.

e) tècnic-administratiu: centres o edificis per a serveis de l'Administració pública o d'altres d'interès públic.

f) abast i subministrament: escorxadors, mercats i altres centres d'abast i àrees de servei.

Art. 115 - Assignació d'usos.

1. El sòl qualificat com d'equipaments generals s'ha dividit segons els usos possibles en tres grups: DA, DB-DC i DE.

a) en el sòl qualificat de DA s'hi podran donar els següents usos d'entre els definits en l'article anterior: esportiu.

b) en el sòl qualificat de DB-DC, s'hi podran donar els següents usos d'entre els definits en l'article anterior: administratiu, cultural, sanitari-assistencial i social.

c) en el sòl qualificat de DE s'hi podran donar els següents usos d'entre els definits en l'article anterior: educatiu, sanitari-assistencial, sòcio-cultural i religiós.

Art. 116 - Condicions dels equipaments resultants dels sistemes complementaris i dels equipaments privats resultants dels índexs complementaris d'edificabilitat.

1. Sistemes complementaris.

a) superfície unitària mínima per equipament escolar: 0,5 Ha

b) superfície unitària mínima per altres dotacions: esportives, recreatives, sanitari-assistencial i religiós: 0,20 Ha.

c) longitud mínima dels costats del sòl cedit com a equipament o dotació: 10 m

d) nombre màxim de plantes d'edificació: PB + 2P.

Art. 117 - Condicions de l'edificació.

1. Per a equipaments i dotacions municipals i complementàries: en general es regularà pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per a aquests usos serà de 0,8 m² de sostre per m² de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre en l'interior de cada

parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria. L'alçada màxima permesa serà de 12 m sobre la cota natural del terreny.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà que compreguin zones reglades per ordenació segons nucli antic o alineació de vial, solament es regularan per edificació aïllada quan ocupin la totalitat de l'illa o quan sigui obligat per condicions d'higiene o pròpies de les característiques de les edificacions colindants. En els supòsits en que es regulin per a edificació segons aquests dos tipus d'ordenació, els paràmetres de l'edificació es regeixen per les condicions pròpies de la zona contigua.

Els equipaments generals existents amb anterioritat a aquestes Normes, podran regular-se pel tipus d'ordenació de la zona en que estiguin emplaçats i en els casos d'emplaçament en zones d'ordenació amb edificació aïllada, podran edificar-se fins a una edificabilitat neta de $0,8 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl, per tal de no limitar les possibilitats de reestructuració funcional i d'adequació dels seus nivells de servei i estandards a les exigències actuals d'aquests equipaments generals.

CAPÍTOL IV - LA REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 118 - Zonificació i àmbits de desenvolupament delimitats de sòl urbà.

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

- zona de nucli antic clau 1
- zona de nucli antic obert..... clau 2
- zona d'eixample urbana:
 - zona d'eixample en illa tancada clau 3A
 - zona d'eixample en illa oberta o semitancada..... clau 3B
- zona habitatge unifamiliar aïllada:
 - parcel.la petita clau 4A
 - parcel.la gran clau 4B
- zona habitatge unifamiliar en filera clau 5
- zona d'habitatge plurifamiliar aïllada..... clau 6
- zona industrial clau 7
- zona de caves i criança de vins clau 8

Art. 119 - Desenvolupament de les Normes.

1. El desenvolupament de les Normes subsidiàries en el sòl urbà tan sols exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel.lació o compensació de les unitats d'actuació, quan així estigui previst expressament.

2. Excepte en el supòsit anterior, l'Ajuntament podrà concedir llicències d'obres subjectes a aquestes Normes, sense necessitat de que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, salvant l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes Normes assenyalin.

Art. 120 - Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà que no obstant, resultaran precisades si és el cas pels Estudis de detall, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització continguts en les Normes.

2. En tot el que no resulti modificat per aquestes Normes continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 121 - Tractament del sòl urbà.

Es finalitat de les Normes subsidiàries respecte la ciutat ja construïda, definint pautes d'intervenció que millorin la seva funcionalitat, com són les actuacions previstes en el sistema viari, la definició dels espais públics i dels equipaments, i la resolució dels usos i límits de la ciutat, continguda en els plànols d'ordenació.

Art. 122 - Unitats d'actuació.

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

2. La delimitació de les unitats d'actuació produeix els efectes previstos en l'art. 141 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol.

L'ajust de les unitats d'actuació podrà ésser d'un 4% de la seva superfície, d'acord amb els criteris explicitats a l'art. 18 "precisió de límits" del capítol de disposicions generals.

ZONA D'ORDENACIÓ ENTRE MITGERES D'ORIGEN ANTIC I TRADICIONAL (CLAU 1)

Art. 123 - Definició.

Comprèn aquells sectors històrics de sòl urbà, amb edificacions arrenclarades entre mitgeres d'origen tradicional.

Art. 124 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial.

Art. 125 - Condicions d'edificació.

1. Alineacions.

L'edificació s'ajustarà a l'alineació de vial en tot el front de la parcel·la. El retranqueig podrà ser obligatori quan existeixin jardins i patis que s'hagin de conservar.

Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist i els arrebossats o revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

2. Profunditat màxima edificable.

En els plànols d'ordenació escala 1/500 es fixa dita línia de profunditat edificable.

Les illes que tinguin una amplada menor de 35 m seran illes totalment edificables.

En els espais interiors d'illa s'hi haurà de poder inscriure un cercle mínim de 8 metres de diàmetre.

Quan es permeti l'edificació en planta baixa de l'espai interior de l'illa, l'alçada no haurà d'excedir la de la planta baixa de la resta de l'edificació.

3. Alçades.

Fins que no existeixi Estudi de detall o Pla especial que reguli concretament l'alçada i nombre de plantes en funció de les edificacions existents, es prendrà com alçada màxima la de 10,60 m, corresponent a PB+2P.

L'alçada màxima de l'edificació ve regulada segons la següent taula d'equivalències:

- PB 3,5 m
- PB + 1P 7,5 m
- PB + 2P 10,6 m

En el Pla especial o Estudi de Detall no es podrà ultrapassar dites alçades.

El nombre de plantes queda fixada en els plànols d'ordenació escala 1/500. Les edificacions complementàries no podran superar l'alçada de planta baixa.

4. Cossos i elements sortints.

La coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants amb el carener sensiblement paral·lel a la façana principal i ocupant una porció igual a la que actualment té, o centrat en l'edificació.

El pendent de la coberta no superarà el 30%.

Els cossos sortints tindran un voladís màxim de 30 cm i ocuparan un 50% de la façana com a màxim, d'acord amb la tipologia existent.

5. Els materials i elements d'ús prohibit i recomanat a l'exterior dels edificis que conformen els cos principal, són els següents:

ús prohibit:

- totxo vist (com a material bàsic de murs)
- aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
- gelosies
- pavés vitri o similar
- panells prefabricats
- imitacions de pedra (arrebossats, pintures, etc.)
- acabats de façana amb tons estridents o molt foscos
- fibrociment (excepte desaiqües)
- pissarra
- teula de color negre
- fusteria d'alumini de color natural

ús recomanat:

- acabats de façana de color clar en la gamma terrosa
- reixes de ferro de dibuix senzill
- fusteria de fusta pintada
- cobertes de teula àrab de color tradicional

Art. 126 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) ús d'habitatge en la modalitat unifamiliar i plurifamiliar.
- b) ús de bar, restaurant o similar, no admetent-se l'ús hotel·ler i la modalitat de sales de festes, discoteques i similars.
- c) ús comercial exclusivament en planta baixa, no sobrepasant mai la superfície de 100 m².
- d) usos d'oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu, sanitari i assistencial.
- e) ús de magatzem exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, de comerç i industrial.
- f) ús industrial de categoria 1^a, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesans, exclusivament en planta baixa.

Art. 127 - Desenvolupament de les Normes subsidiàries.

L'Ajuntament en el termini de dos anys a comptar de la vigència d'aquestes Normes subsidiàries, haurà de redactar un Pla especial en el qual s'ordeni la totalitat de cada unitat de zona, fixant les determinacions següents:

- a) definició d'alineacions interiors i exteriors d'illa.
- b) definició o precisió d'alineacions de vialitat i rasants.
- c) delimitació precisa dels sistemes generals.

- d) alçades reguladores màximes i nombre de plantes de l'edificació per cada tram i front de carrer.
- e) condicions específiques per garantir l'adequada integració arquitectònica i urbanística entre la nova edificació i les edificacions antigues preexistents.
- f) previsió i regulació d'operacions específiques de rehabilitació puntual.

Art. 128 - Les previsions que s'estableixen en els Plans especials, podran disminuir els volums edificables i restringir-ne l'abast dels usos establerts i en el seu cas prohibir-ne alguns de manera específica, quan així ho demanin les característiques ambientals i tipològiques de l'ordenació preexistent.

Art. 129 - Si de resultes de l'aplicació dels articles anteriors les illes resulten totalment edificables, es prestarà atenció especial en vetllar per tal que els patis existents es mantinguin i que els de nova creació respectin i compleixin les ordenances generals previstes sobre aquest tema.

ZONA DE NUCLI ANTIC OBERT (CLAU 2)

Art. 130 - Definició.

Aquesta zona està constituïda pels sectors consolidats inclosos al sòl urbà amb edificacions de tipus familiar d'origen agrícola tradicional compostes a partir d'un cos principal al que se li van afegint cossos complementaris adoptant una configuració orgànica sense estar subjectes, però, a una ordenació prefixada.

Art. 131 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

Art. 132 - Condicions d'ordenació i edificació.

No s'admeten les segregacions de parcel·les.

El perímetre màxim edificable ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/500. Només es permet augmentar l'edificabilitat fins a un màxim del 10% mitjançant obres de millora que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici ni els espais enjardinats en els plànols d'ordenació a escala 1/500.

Les noves edificacions, es regularan així mateix per les següents prescripcions:

- a) el nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+2, que correspon a una alçada màxima 9,5 m i les edificacions complementàries no podran superar l'alçada de planta baixa (3,5m).
- b) les cobertes seran inclinades, amb un pendent màxim del 40%.
- c) la composició de façanes haurà d'acomodar-se a l'edifici existent.
- d) els materials i elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis són els següents:
 - aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
 - gelosies
 - pavés vitri o similar
 - panells prefabricats
 - imitacions de pedra (arrebossats, pintures, etc.)
 - acabats de façana amb tons estridents o molt foscos
 - fibrociment (excepte desaiques)
 - pissarra

- teula de color negre
- fusteria d'alumini de color natural.

e) els materials i elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis on es permet exclusivament altures en planta baixa són els següents:

- aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
- gelosies
- panells prefabricats
- imitacions de pedra (arrebossats, pintures, etc.)
- acabats de façana amb tons estridents o moriscos
- pissarra, teula de color negre.

f) els materials i elements d'ús recomenat a l'exterior dels edificis són els següents:

- pedra natural
- acabats de façana de color clar en la gamma terrosa
- baranes i reixes de ferro de dibuix senzill
- cobertes de teula àrab de color tradicional

El sòl lliure privat a l'entorn de les construccions i afecte a les mateixes, mantindrà en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat existent i d'elements o conjunts vegetals.

Art. 133 - Condicions d'ús.

1. S'admeten els usos següents:

- ús d'habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar.
- ús hotel·ler, de bar, restaurant i similar, no admetent-se la modalitat de sales de festes, discoteques i similars.
- ús comercial exclusivament en planta baixa, no sobrepassant mai la superfície de 150 m² construïts.
- ús d'oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu, sanitari i assistencial.
- ús de magatzem exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, de comerç i industrial, amb les condicions d'agrupació particulars assenyalades per a cada solar.
- ús industrial de categoria 1^a, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesanals, exclusivament en planta baixa, amb les condicions d'agrupació particulars assenyalades per a cada solar.
- ús de cellers d'elaboració de vi o de cava en planta baixa.

2. En els edificis on es permet exclusivament l'altura màxima de PB s'admeten els següents usos:

- ús de magatzems en la modalitat agrícola i de comerç.
- ús industrial de categoria 1^a, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesanals.
- ús de cellers d'elaboració de vi o de cava.

ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 3)

Art. 134 - Definició.

1. Comprèn aquells sectors de sòl urbà, amb edificacions entre mitgeres que segueixen l'alineació de vial sobre una xarxa regular de carrers.

2. En base a les característiques edificatòries es distingeixen dos zones:

- zona d'eixample en illa tancada (clau 3A).
- zona d'eixample en illa oberta o semitancada (clau 3B).

Art. 135 - Tipus d'ordenació.

-El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial.

-La profunditat edificable no podrà ultrapassar la fondària de 14 m. La fondària edificable es mesurarà des del carrer que tingui la condició principal. En els plànols d'ordenació escala 1/500 es fixa la línia de profunditat edificable màxima, la qual prevaldrà sobre l'edificació preexistent en el cas de que aquesta la superi.

-En el cas de les edificacions compreses entre els dos vials la profunditat edificable vindrà definida i obligada per la mateixa alineació d'ambdós vials, excepte en el cas en què es defineixi una profunditat edificable màxima per al cos principal de l'edificació.

-En la clau 3A l'ocupació de parcel·la en planta baixa per a construccions auxiliar no superarà una ocupació màxima del 50% de la superfície d'eixida o pati resultant de l'aplicació de la profunditat edificable, les condicions seràn les següents:

a) aquestes construccions auxiliars no podran superar l'alçada de la planta baixa que correspon a una alçada màxima de 3,75 m.

b) es prohibeix l'ús d'habitatge.

c) L'espai lliure mínim d'illa serà de 8 metres.

- En la clau 3B, no es podrà edificar en planta baixa l'espai lliure interior d'illa sota cap concepte, quedant els espais destinats a jardins privats (o ús públic si així ho estableix algun Pla especial).

-L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

-En el cas d'utilitzar coberta inclinada la coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants amb un pendent màxim del 30%, el carener sensiblement paral·lel al carrer i centrat en l'edificació.

-S'admeten cossos sortints sempre que el seu vol no superi els 60 cm.

-El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de PB+2P, que correspon a una alçada màxima de 9,75m.

-En clau 3A* les noves construccions s'ajustaran a l'àmbit definit amb la línia de punts, mantenint la profunditat edificable a 14 m., sempre que el pati interior d'illa sigui de 8 metres.

Art. 136 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) ús d'habitatge (3A, 3B)
- b) ús hotel·ler (3A, 3B)
- c) ús de bar, restaurant i similar (3A, 3B)
- d) ús comercial exclusivament a planta baixa (3A, 3B)
- e) usos d'oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu, sanitari, assistencial i educatiu (3A, 3B)
- f) ús de magatzem exclusivament a planta baixa, en la modalitat agrícola de comerç i industrial (3A, 3B)
- g) ús industrial en la categoria 1ª, compatible amb l'habitatge, garatges particulars i tallers artesanals, exclusivament en planta baixa (3A).

ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 4)

Art. 137 - Definició.

Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials d'ús habitatge que disposen d'espais privats afectes a l'edificació i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes de les propietats veïnes.

S'estableixen les següents zones:

- zona de parcel·la petita (clau 4A)
- zona de parcel·la gran (clau 4B)

Art. 138 - Condicions comunes d'ordenació i edificació.

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada. S'admeten els habitatges bessons, sempre que constitueixin un únic projecte arquitectònic i la superfície de la parcel·la sigui el doble de l'establerta com a mínima en cada subzona.
2. L'alçada màxima serà de 7 m corresponents a planta baixa i pis per a les edificacions principals i de 3 m per a les construccions auxiliars.
3. S'admet una planta soterrani per a ús d'aparcament.
4. En les parts no ocupades per l'edificació es mantindrà l'arbrat existent.

Art. 139 - Tanques

Les tanques del carrer i entre veïns, al jardí davanter, serà feta amb material opac o massís fins a una alçada d'1,00 m. sobre el nivell natural del terreny. Per damunt de la part opaca o massisa, i amb una dimensió màxima de 1,60 m podrà completar-se amb verdissa o vegetació d'arbust.

Art. 140 - Condicions d'ús.

1. L'ús global serà el d'habitatge unifamiliar.
2. S'admet també l'ús complementari de serveis lligats a la residència.

Art. 141 - Condicions d'ordenació i edificació a la zona de petita parcel·la (clau 4A).

1. La parcel·la mínima serà de 400 m², amb una amplada mínima de façana de 14 m.

S'admet l'edificació en parcel·les inferiors sempre que estiguin registrades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes. En aquest cas tampoc serà exigible la condició formal de façana mínima.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la, inclosos edificis auxiliars, serà del 40%.

3. El sostre màxim edificable serà el resultat d'aplicar a la superfície neta de la parcel·la el coeficient 0,60 m^2 st/ m^2 sòl, pel que fa referència a l'edificació principal. S'estableix un coeficient complementari de 0,05 m^2 st/ m^2 sòl per l'edificació auxiliar.

4. Les edificacions s'hauran de separar 5 m de l'alineació del vial i 3 m dels altres límits de propietat.

5. En clau 4A* les noves construccions s'ajustaran a l'àmbit definit amb la línia de punts.

Art. 142 - Condicions d'ordenació i edificació a la zona de gran parcel·la (clau 4B).

1. La parcel·la mínima serà de 600 m^2 , amb una amplada mínima de façana de 16 m.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la, inclosos edificis auxiliars, serà del 35%.

3. El sostre màxim edificable serà el resultat d'aplicar a la superfície neta de la parcel·la el coeficient 0,50 m^2 st/ m^2 sòl, pel que fa referència a l'edificació principal. S'estableix un coeficient complementari de 0,05 m^2 st/ m^2 per l'edificació auxiliar.

4. Les edificacions s'hauran de separar 5 m de l'alineació del vial i 3 m dels altres límits de propietat.

5. S'admet l'edificació en parcel·les inferiors sempre que estiguin registrades abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes. En aquest cas tampoc serà exigible la condició formal de façana mínima.

ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA (CLAU 5)

Art. 143 - Definició.

Comprèn les àrees de sòl urbà amb noves implantacions d'edificacions residencials d'ús habitatge unifamiliars disposades en filera i que compten amb espais lliures privats afectes a l'edificació, caracteritzades pel manteniment de distàncies de tot el front d'edificació a la vialitat, zones o sistemes.

Art. 144 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. El tipus o sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial.

2. Les condicions d'ordenació i edificació s'assenyalen als plànols d'ordenació escala 1/500. La disposició de l'edificació es vinculant. Qualsevol canvi de posició que no resulti de l'aplicació de les presents condicions o bè dels paràmetres fixats als esmentats plànols d'ordenació haurà de ser objecte d'un Estudi de detall d'ordenació de volums sense poder-se en cap cas incrementar el sostre edificable, previst per aquestes Normes.

3. La profunditat dels cossos edificats serà de 12 metres.

4. L'alçada de l'edificació serà de 7 m que correspon a PB+1.

5. La parcel·la o unitat mínima de sòl adscrit a l'edificació serà de 145 m^2 de sòl.

6. L'amplada mínima de la unitat de sòl s'estableix en 5,50 metres.

7. El sostre màxim edificable destinat a l'ús principal habitatge per parcel·la serà de 225 m² sostre sense perjudici de les limitacions derivades de l'aplicació dels paràmetres reguladors vinculants dels plànols d'ordenació, que primaran sobre l'esmentada xifra. S'estableix un ocupació complementària del sòl amb destí a edificació auxiliar al servei de cos principal del 10% així com un coeficient complementari de 0,10 m² sostre/m² sòl.

8. La coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants amb el carener sensiblement paral·lel a la façana principal; la pendent màxima serà del 30%.

Art. 145 - Condicions d'ús.

1. L'ús global serà el d'habitatge unifamiliar.
2. S'admet també l'ús complementari de serveis lligats a la residència.

ZONA HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 6)

Art. 146 - Definició.

Comprèn aquelles edificacions plurifamiliars aïllades en blocs existents.

Art. 147 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. Amb caràcter puntual s'admeten obres de millora, consolidació i reforma de les edificacions actuals. Caldrà que no suposin increment de volum.
2. Per a la substitució del bloc caldrà formular prèviament un Estudi de detall que desenvolupi els paràmetres i prescripcions següents:
 - el nombre de plantes serà PB+3 (12,50m).
 - el sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
 - s'estudiarà amb cura el procés de substitució de l'edificació.
 - es procurarà mantenir i enfortir l'aspecte unitari de la composició.
 - no es podrà augmentar el nombre actual d'habitatges.

Art. 148 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- d'habitatge plurifamiliar
- ús comercial exclusivament a planta baixa.
- ús de bar, restaurant i similar
- usos d'oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu, sanitari i assistencial i educatiu.

ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7)

Art. 149 - Definició.

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses com són: la indústria paperera i cartonatges.

Art. 150 - Condicions comunes d'ordenació i edificació.

1. El tipus o sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada. S'admeten no obstant aquelles situacions ordenades segons alineació de vial amb anterioritat al Pla (edificacions entre mitgeres i amb reculades).
2. La edificabilitat neta per parcel·la serà d'1 m² de sostre per m² de sòl.
3. El volum edificable màxim per parcel·la serà de 8 m³ per m² de sòl.
4. La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m² i tindrà una forma tal que permeti d'inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 30 m.
5. El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la per l'edificació serà del 70% de la seva corresponent superfície.
6. Les separacions mínimes de les edificacions que tenen façana a la carretera BP-2151, hauran de deixar una distància al vial de 18 m.

En els altres casos, es deixarà 10 m des del front del vial i 5 m des dels altres lindars de parcel·la.

En clau 7* l'edificació serà el d'alineació de vial, deixant la resta en 5m.

7. L'alçada màxima admissible serà la de PB + 1 equivalent a 8,50 m.

8. Els espais lliures resultants, una vegada deduït el 70% destinat a l'edificació, podran contenir:

a) les ocupacions característiques d'aquests espais tals com matèries primes, sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.

b) Coberts sense parets per a aparcament de vehicles, automòbils, motocicletes i bicicletes.

c) petits cosos coberts, sense parets ni tancaments laterals destinats a protegir serveis que hagin d'estar a l'exterior, tals com ampolles de gas butà, oxigen, gasòmetres per acetilè, bàscules, etc.

d) en línia de façana, casetes per a serveis públics tals com estacions transformadores, cambres de comptadors, garites o porteries no destinades a habitatge i similars.

e) els espais lliures restants, hauran de sistematitzar-se amb jardineria i arbrat de les espècies usuals del Penedès. S'acompanyarà el projecte d'edifici industrial el detall gràfic de les plantacions i arbrat, amb expressió del seu número, espècie, alçada i situació en el solar. Les esmentades plantacions i arbrat, amb densitat adequada a l'espècie escollida, havent d'estar acabades al mateix temps que les construccions, i durant tot el temps que funcioni la indústria havent d'estar en perfecte estat de conservació i neteja.

9. El solar podrà envoltar-se d'una tanca mitjançant murs d'obra o un altre material opac fins a una alçada d'1,00 m. sobre el nivell natural del terreny i la resta, fins a 2,00 m amb construccions lleugeres o molt calades o verdissa.

Art. 151 - Condicions d'ús.

Es permeten els usos següents:

- a) magatzems
- b) comercial concentrat
- c) oficines al servei de les instal·lacions industrials
- d) esportiu

- e) estacions de servei i garatges
- f) industrial, categories 1, 2 i 3
- g) habitatge, limitada a una unitat per a ús principal adscrit al personal de vigilància o manteniment de l'establiment.

ZONES DE CAVES I CRIANÇA DE VINS (CLAU 8)

Art. 152 - Definició.

Comprèn els terrenys i instal·lacions específicament destinats a la criança de cava i elaboració de vi, que per la seva extensió i consolidació mereixen aquesta classificació i correspon a les caves Segura Viudas, S.A. i Caves Lluch.

Art. 153 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. El volum edificable màxim per a les construccions sobre rasant es fixa en $3,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, referit a la totalitat de les parcel·les adscrites a l'edificació i comprènent en el conjunt tant les edificacions existents com les noves ampliacions.
2. No es fixa cap limitació de volum per a les construccions sota rasant. Malgrat això, en el supòsit de que aquest volum superi l'índex de $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$, referit a la totalitat de la parcel·la adscrita a l'edificació, s'haurà de preveure a la superfície nous espais, a fi de mantenir l'equilibri assenyalat per aquest índex, admetent-se també un coeficient d'equivalència de 1/3 respecte de l'edificació sobre rasant. En qualsevol cas, les noves instal·lacions han de respectar estrictament la projecció vertical dels límits de la parcel·la.
3. L'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant es fixa en el 40% de la parcel·la i el 6% de les construccions auxiliars sobre les parcel·les adscrites a l'edificació.
4. L'altura màxima de les edificacions queda determinada per la de les edificacions actualment existents, si no es tracta de l'ampliació d'una instal·lació ja existent la seva alçada serà de 8 m corresponent a PB + 1. Però, aquesta alçada es podrà superar per elements tècnics justificats, o elements compostius singulars de la construcció.
5. Els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació mantindran la vegetació existent, adequant-se per a satisfer les necessitats de càrrega i descàrrega, aparcament i en general les derivades del caràcter turístic i comercial de les caves.
6. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.
7. Els dipòsits o elements industrials similars hauran d'integrar-se en les edificacions.
8. Les separacions mínimes de les construccions als límits perimetrals de la part de finca adscrita a l'edificació i dels camins serà de 10,00 m.

Art. 154 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) ús de celler de criança de cava i elaboració de vi.
- b) ús d'habitatge unifamiliar.
- c) ús comercial limitat a bar, restaurant o similar.
- d) ús d'oficines vinculades a l'activitat vitivinícola principal.
- e) ús de garatge.

f) ús de magatzem.

CAPÍTOL V - LA REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER A URBANITZAR

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 155 - Definició.

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament classifiquen en sòl apte per a urbanitzar, els sectors que es reflecteixen als plànols d'ordenació a escala 1/1000 i 1/500
2. Les determinacions específiques de les Normes en sòl apte per a urbanitzar són les següents:
 - a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament de Plans Parcial.
 - b) Assignació d'usos globals, fixant-ne el nivell d'intensitat.
 - c) Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndars dels Plans Parcial.
 - d) Localització o traçat preferent del sistema viari del sector.

Art. 156 - Sectors.

El sòl apte per a urbanitzar comprèn els següents sectors:

1.- Sector de desenvolupament residencial (S.R.).

Comprèn les següents zones:

- zona d'ordenació entre mitgeres de regularització i conformació de la trama urbana en illa oberta o semitancada (equivalent a la clau 3B)
- Zona d'ordenació residencial d'ús habitatge unifamiliar aïllat de mitjana parcel·la (equivalent a la clau 4B).

2.- Sector de desenvolupament industrial (S.I.).

SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (S.R.).

Art. 157 - Definició.

Comprèn els terrenys colindants al nucli urbà de La Pineda, i pròxims a la carretera BP-2151.

La previsió de desenvolupament d'aquest sòl respón a la seva posició en relació a l'eix Sant Pere de Riudebitlles-Sant Sadurn d'Anoia, i a la seva proximitat al sòl urbà de Torrelavit.

El sector es destina a un ús residencial de baixa a mitja densitat (22 hab/ha).

Art. 158 - Condicions d'ordenació.

1. Els espais lliures i les previsions de dotacions que estableixi el corresponent Pla Parcial es disposaran segons indiquen els plànols d'ordenació i zonificació escala 1/1000 i 1/500.
2. El tipus d'ordenació es fixarà al corresponent Pla Parcial.
3. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a) L'index d'edificabilitat bruta màxima és de $0,26 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$
 - b) El sostre edificable màxim en àrees d'aprofitament privat és de $22.417 \text{ m}^2 \text{ st}$.
 - c) El nombre màxim d'habitatges és de 195.

4. En el sector d'una superfície total de 86.780 m² sòl s'han de preveure, com a mínim, les següents superfícies per a sistemes locals.

- a) Espais lliures 8.678 m² sòl (10%)
- b) equipaments 3.471 m² sòl (4%) + 6m² de sostre per habitatge
- c) Aparcament: una plaça per cada 100 m² de sostre d'edificació, admetent-se el 50% als vials.
- d) Vialitat 21.695 m² sòl (25%)

5. La superfície total destinada a l'aprofitament privat serà com a màxim de 52.936 m² de sòl, corresponents al 61% de l'àmbit.

Art. 159 - Condicions d'edificació.

Diferenciem dos tipus d'edificació, una com a prolongació de l'eixample existent anomenat, La Pineda, amb edificacions entre mitgeres conformant la trama urbana en illa oberta o semitancada. I una altra zona d'habitatges unifamiliars aïllats, situats a la part limitrof del sector, pròxims a la carretera d'accés al nucli urbà de Torrelavit. Pertant, les condicions d'edificació seràn les corresponents a les establertes per a la zona clau 3B i la zona clau 4B segons sigui el tipus o sistema d'ordenació adoptat pel Pla Parcial.

Art. 160 - Condicions d'ús.

1. L'ús global és l'habitatge unifamiliar.
2. Com a usos complementaris es permeten els serveis lligats a la residència i els tallers artesanals incorporats a l'habitatge.

Art. 161 - Condicions de gestió.

El sistema d'actuació serà el de compensació. La redacció dels projectes de compensació i d'urbanització és obligatòria.

SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (S.I.)

Art. 162 - Definició.

Comprèn uns terrenys situats al costat de la carretera BP-2151 i pròxims al nucli urbà de Torrelavit. La previsió de desenvolupament d'aquest sòl respòn a la necessitat de dotar al municipi d'una zona industrial amb la possibilitat d'ubicar-hi tallers i magatzems. El sector es destina, doncs, a un ús global industrial.

Art. 163 - Condicions d'ordenació.

1. El Pla Parcial que desenvolupi el sector aportarà les solucions de vialitat concretes, sense perjudici de les que van assenyalades en els plànols d'ordenació escala 1/1000 i 1/500 amb caràcter no vinculant.
2. Els espais lliures locals i les reserves de terrenys per a dotacions es disposaran en forma concentrada, pròxims a la carretera BP-2151, segons indica els plànols d'ordenació escala 1/1000 i 1/500.
3. En el sector, d'una superfície total de 65.839 m² sòl, s'han de preveure com a mínim les següents superfícies per a sistemes locals:

- a) Espais lliures 9.759 m² sòl (15%)
- b) altres serveis d'interès públic i social 4.137 m² sòl (6%)
- c) Aparcaments: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el 50% als vials.
- d) no serà necessària previsió de sòl per a centres docents (art. 17b Llei d'adequació)
- e) Sistema viari 12.174 m² sòl (19%)

4. Les superfícies destinades a l'aprofitament privat seran com a màxim del 60% del total de la superfície del sector.

Art. 164 - Condicions d'edificació.

Aquest sector admet la previsió de dos tipus de parcel·lació industrial, que es regiran pels paràmetres següents:

1.- Indústria entre mitgeres:

- parcel·la mínima: 500 m²
- ocupació de parcel·la: 60%
- edificabilitat neta: 0,95 m² st/s
- Separacions: 5 m a vial i llindars
- alçada màxima: 8 m
- Profunditat edificable: 25 m
- façana mínima: 12 m
- Aquestes indústries s'ordenaran amb agrupacions de longitud màxima de 72m de façana (6 indústries).

2. Indústria aïllada:

- parcel·la mínima: 2.500 m²
- ocupació de la parcel·la: 60%
- edificabilitat neta: 0,60 m² st/s
- separacions: 10 m a vial i 5 m a llindars
- alçada màxima: 8 m llevat que es justifiqui una necessitat industrial de major alçada.
- El nombre d'establiments industrials per parcel·la serà d'un per parcel·la.

Art. 165 - Condicions d'ús.

1. L'ús global és la indústria (categoria 1ª, categoria 2ª i categoria 3ª).
2. Com a usos complementaris es permetran els garatges i els serveis a la indústria.

Art. 166 - Condicions de gestió.

El sistema d'actuació serà el de compensació. La redacció dels projectes de compensació i la urbanització és obligatòria.

CAPÍTOL VI - LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 167 - Definició.

El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal on les Normes Subsidiàries estableixen el manteniment de les condicions i el patrimoni naturals, el caràcter rural i les característiques ambientals i paisatgístiques. Per aquest sòl no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà ni en general els usos incompatibles amb la continuïtat de l'aprofitament agrícola o forestal del territori.

Art. 168 - Tipus de sòl no urbanitzable: zones.

S'estableixen dins el sòl no urbanitzable les següents zones:

- zona de sòl lliure permanent clau 9
- zona de protecció agrícola, clau 10
- zona de protecció de riera clau 11
- zona de protecció forestal i d'interès paisatgístic clau 12
- zona indústries existents clau 13
- zona de construccions i usos de caves, cellers i indústries agràries vitivinícoles clau 14

Art. 169 - Desenvolupament de les Normes.

1. Amb independència de la directa aplicació de les Normes per al sòl no urbanitzable, es podran redactar Plans especials que tinguin per objectiu les finalitats indicades en aquestes Normes subsidiàries.

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions d'aquestes Normes ni suposar cap augment de les edificabilitats previstes.

Art. 170 - Construccions en sòl no urbanitzable.

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

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

També podria autoritzar-se la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar i quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima d'explotació indicades en aquestes Normes. En aquest últim cas s'haurà de garantir que no existeix la possibilitat de formació de nucli de població.

ELEMENTS DEL SOL NO URBANITZABLE

Art. 171 - Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans especials que les desenvolupin o en els Programes de l'Administració.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions de caire negatiu de l'entorn natural de la zona afectada.
4. Als efectes de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals, de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.

Art. 172 - Tanques.

Les tanques de les parcel·les agrícoles es construiran de forma que s'integrin al medi rural on s'emplacen.

Art. 173 - Conreus.

1. Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es puguin redactar per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.
2. Es considera com a protegit el conreu de la vinya, inclòs en la denominació d'origen Penedès. En aquest sentit, quan en una finca s'hagi d'emplaçar una construcció, aquesta s'ubicarà preferentment en els terrenys que no tinguin plantació de vinya.
3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals d'estructura de les parcel·lacions agràries i d'estructura dels conreus existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes, quina interpretació exhaustiva s'ha reflectit al plànol d'informació d'aquestes N.S. anomenat de protecció agrícola, ramader i d'usos derivats.

Art. 174 - Parcel·les agrícoles: Divisions i segregacions, Condicions per a l'existència d'infracció urbanística i per a la consideració d'una parcel·la agrícola com a parcel·lació urbanística.

1. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del Reglament de Disciplina Urbanística); no obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament simultani o successiu dels sòls en lots o porcions concretes i determinades de terrenys quan ja sigui per raó de les seves característiques físiques, ja per la seva delimitació per vials de nova creació, o de la implantació de serveis comuns, pugui originar-se un nucli de població o es vulnerin les previsions del planejament urbanístic vigent.
2. Es presumirà l'existència de parcel·lació urbanística en les segregacions o divisions de finques quan aquestes es descriguin en el títol en els termes assenyalats en el paràgraf primer d'aquest article o s'al·ludeixi a serveis urbanístics existents o en projecte o quan, no donant-se aquestes circumstàncies, es porti a efecte la segregació successiva de terrenys respecte a una finca de naturalesa rústega, en

condicions de mida i descripció que racionalment suposin la modificació de l'ús de la matriu d'on procedeixin.

3. Es presumirà també l'existència de parcel·lació quan sense divisió o segregació de finques, s'alienin parts indivisibles d'una de determinada amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys, o bé es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció, incorpori també aquesta facultat, sempre que es donin respecte a les porcions concretes, l'ús exclusiu de les quals es transmetin, les condicions a les quals es refereix el paràgraf segon d'aquest article.

Art. 175 - Supòsits de prohibició de parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys.

Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les següents situacions:

a) quan la segregació dongui lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu establerta en la legislació agrària.

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorporin a finques col·lindants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.

b) quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les Normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades o afectes a les construccions en el sòl no urbanitzable.

c) quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors i de les de l'article precedent es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i d'estructura de les parcel·lacions agràries existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.

USOS

Art. 176 - Usos admissibles i usos prohibits.

1. Els usos admissos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

2. Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:

a) ús d'habitatge plurifamiliar.

b) ús residencial hotel·ler i comunitari.

c) ús comercial.

d) ús d'oficines.

e) magatzems i dipòsits de materials no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, ja sigui a l'interior de construccions o a l'aire lliure, i específicament els cementiris de cotxes.

f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

g) abocadors d'escombraries, runa i residus industrials.

h) càmpings en qualsevol de les seves modalitats, exceptuant la lliure acampada.

CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE

- HABITATGES

Art. 177 - Edificació de nous habitatges i tipologia.

1. Per a l'autorització de l'edificació d'un nou habitatge s'haurà de demostrar que l'activitat econòmica familiar bàsica estarà lligada a l'explotació agrícola de la finca on es localitza.

2. En el sòl no urbanitzable s'estableixen als efectes d'aquestes N.S. els següents tipus d'habitatges:

- Tipus 1: familiar. Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres ja existents per ampliació del programa familiar, i que s'integren dins de la unitat o conjunt d'habitatge familiar afecte a l'explotació agrícola.

- Tipus 2: unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació. Habitatges lligats a una explotació agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima de les N.S. i no vinculats a cap conjunt o habitatge preexistent.

Art. 178 - Definició de nucli de població.

1. Als efectes de l'art. 93-c del Reglament de Planejament es considera que existeix possibilitat de formació de nucli de població quan l'emplaçament d'un habitatge estigui a una distància inferior a 100 m dels habitatges veïns, a comptar entre els perímetres exteriors de l'habitatge preexistent i del projectat, així com de l'existència de més de tres edificis d'habitatge unifamiliar dins un àmbit igual o inferior al determinat per un cercle de radi 180 m (superfície igual a 101.787 m^2) traçat en el territori amb centre en l'hipotètic nou habitatge. També es considerarà que existeix possibilitat de formació de nucli de població quan l'esmentat cercle traçat en qualsevol punt del territori pròxim inclogui més de tres edificis d'habitatge unifamiliar.

Perquè un habitatge nou sigui considerat del tipus 1 caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.

2. No es considera que existeixi possibilitat de formació de nucli de població quan els habitatges siguin del tipus 1), vinculats a habitatges ja existents, ja que, en qualsevol cas es tractarà d'un nucli exclusivament familiar i aïllat.

3. En l'informe municipal per a la tramitació dels expedients de sol·licitud de construcció de nous habitatges s'haurà de fer constar de forma expressa l'acompliment d'aquestes condicions.

Art. 179 - Condicions d'edificació dels habitatges tipus 1.

- La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

- El sostre edificable màxim de l'ampliació serà de 250 m^2 destinants a habitatge.

- El nombre màxim de plantes, per a les noves construccions serà de planta baixa i pis, i les golfes.

- L'alçada màxima de les noves edificacions serà de 7,50 metres mesurades des de la rasant natural del terreny.

- Les cobertes seran inclinades de teula àrab de color tradicional i no superaran el 30% de pendent.

- Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
- La composició de façana dels nous cosos d'edificació tindrà en compte la de les construccions existents.
- En els plànols a presentar per a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació hauran de figurar en planta i alçats del conjunt de les construccions existents i la seva relació amb les edificacions que es projecten.
- Els materials d'acabat de façana seran:
 - d'ús prohibit:
 - totxo vist (com a material bàsic de murs)
 - aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
 - gelosies
 - panells prefabricats
 - imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.)
 - acabats de façana amb tons estridents o molt foscos
 - pissarra
 - teula de color negra.
 - d'ús recomenat:
 - acabats de façana de color clar en la gamma terrosa
 - baranes i reixes de ferro de dibuix senzill
 - fusteria de fusta pintada
- els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-se els pous morts.

Art. 180 - Condicions d'edificació dels habitatges tipus 2.

Els habitatges tipus 2 (unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació) hauran de complir les següents condicions:

a) acreditar una propietat de 3 Hes de terres de cultiu corresponent a la unitat mínima de conreu fixada per la legislació agrària per a aquest municipi, o bé la propietat de 1,5 Hes i la resta fins a 3 Hes en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració de 0,75 Hes en una única extensió.

Per sol·licitar llicència de construcció s'haurà d'acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible.

b) que per l'emplaçament de l'habitatge no existeixi possibilitat de formació de nucli de població.

c) les edificacions se separaran un mínim de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics.

d) l'orientació de l'habitatge seguirà la disposició de les edificacions ja existents en la zona on s'emplaci.

e) del conjunt de la finca podrà adscriure's a l'habitatge un recinte de superfície màxima de 2.000 m² que podrà ser tancat, mantenint-se la resta del terreny en el seu ús agrícola.

f) nombre màxim de plantes: planta baixa i planta pis, i golfes.

g) alçada màxima de 7,50, mesurada des de la rasant natural del terreny

h) les cobertes seran inclinades de teula àrab de color tradicional i no superaran el 30% de pendent.

i) Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.

j) la composició de volums respondrà als tipus tradicionals de la zona.

k) els habitatges podran incorporar com a annexes locals destinats al complement de l'activitat agrícola per als usos de magatzem, granja, que es regulen per la seva normativa específica.

l) els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-se els pous morts.

m) els materials exteriors seran:

- d'ús prohibit:

- totxo vist (com a material bàsic de murs)
- aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
- gelosies
- panells prefabricats
- imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.)
- acabats de façana amb tons estridents o molt foscos
- pissarra
- teula de color negre

- d'ús recomenat:

- acabats de façana de color clar en la gamma terrosa
- baranes i reixes de ferro de dibuix senzill
- fusteria de fusta pintada

Les anteriors condicions d'edificació tenen el caràcter de condicions necessàries però no suficients, restant al criteri discrecional de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona l'atorgament de l'autorització de construir.

Art. 181 - Procediment.

En el procediment per a l'autorització d'habitatges familiars a què fa referència l'art. 44 del Reglament de Gestió, l'Ajuntament remetrà a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona un informe en el que s'indiquin les construccions existents i previstes en la finca i la seva concordància amb les determinacions d'aquestes Normes.

- GRANGES

Art. 182 - Condicions generals.

1. Es permet l'ús de granja quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.

2. La part de finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

3. Les granges que estiguin subjectes al Registre d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de, 20 de novembre de 1961, hauran de seguir, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient d'activitats, obrin un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats.

4. En la tramitació de l'expedient s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
5. Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
6. S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.

El límit en els caps de bestiar a partir dels quals deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera ve definit en la següent taula:

<u>Espècie</u>	<u>nombre de caps</u>
vaquí	2 o més
oví o cabrum	6 o més
porquí	3 o més
conjunt d'aus	50 o més
conills	50 o més

Art. 183 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. Per a les construccions no regulades com a complementàries de l'habitatge tipus 1 s'estableix una finca mínima de 15.000 m² (1,5 Hes) en una única extensió.

2. Sostre edificable màxim:

zona clau 9	1.500 m ² s
zona clau 10	500 m ² s

3. Separacions:

a) als nuclis (límit sòl urbà)	500 m
b) entre granges (porcí i aviram)	1.000 m
c) als habitatges existents més pròxims de les finques veïnes.....	100 m
d) a l'eix de carreteres	100 m
e) als límits de finca i camins públics.....	10 m

4. Alçada màxima: 5 m en el carener

5. Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per les quals sigui tècnicament necessari una major alçada. La seva llargada no superarà els 75 m.

6. Les parts de tancament de les construccions es tractaran amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments es constitueixi directament en acabat final.

7. Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usals del Penedès.

- MAGATZEMS

Art. 184 - Condicions generals.

1. Es permet l'ús de magatzems de productes agrícoles, eines del camp i maquinària quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
2. La part de finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

Art. 185 - Condicions d'ordenació i edificació.

Les construccions destinades a magatzems no regulades com a complementàries de l'habitatge tipus 1, compliran les següents condicions:

a) acreditar una propietat de 4 Hes de terres de cultiu o bé la propietat de 1 Ha i la resta fins a 4 Hes en règim de parcel·laria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració de 0,75 Hes en una única extensió.

b) sostre d'edificació màxima:

zona clau 9	1.000 m ²
zona clau 10.	300 m ²
c) separacions límits de finca i camins públics	10 m ²

d) alçada màxima: 5 m en el carener.

e) les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessari una major alçada.

f) les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa excepte quan el material de base dels tancaments es contueixi directament en acabat final.

g) els sils tindran una alçada màxima de 7 m excepte les instal·lacions annexes que precisin una major alçada.

- CASETES D'EINES

Art. 186 - Definició.

S'entèn per casetes d'eines les construccions destinades a guardar els estris del camp i protegir els treballadors de les inclemències del temps excloent el caràcter d'habitatge.

Art. 187 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. Finca mínima 1 jorçal (3.300 m²)
2. Sostre edificat màxim 10 m²
3. Separació 3 m als límits de finca
4. Alçada màxima 3,5 m al carener

- HIVERNACLES

Art. 188 - Condicions d'ordenació i edificació.

1. Alçada màxima5 m al carener

2. Separacions: a l'eix de carreteres..... 15 m

3. Les instal·lacions d'hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.

- CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE PER A USOS NO AGRICOLES I INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES.

Art. 189 - Condicions generals.

1. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interés social, seguint el procediment previst en l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interés social així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderat discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb els art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

2. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

3. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

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

ZONA DE SÒL LLIURE PERMANENT (CLAU 9)

Art. 190 - Definició i finalitat.

Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que no tenen un especial valor agrícola ambiental o paisatgístic i per tant, no protegibles específicament en raó de cap valor especial, es permet una major ocupació per a les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable i s'amplien els usos compatibles amb el seu caràcter rural.

L'ordenació té no obstant com a objectiu assegurar la continuïtat de l'espai agrícola i l'adequació dels usos i construccions que s'hi permetin.

Art. 191 - Usos permesos.

Es permeten els usos següents:

a) agrícola i forestal

b) habitatge unifamiliar tipus 1 i 2

c) pecuari

d) magatzem d'ús agrícola, ramader o forestal

e) usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i d'interés social, d'acord amb els art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

f) restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i a llur ampliació en un 10% per a la seva millora i rehabilitació).

g) cellers de cria derivats de la producció vinícola, tramitats seguint el procediment de l'art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (CLAU 10)

Art. 192 - Definició.

Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que constitueixen les millors terres de conreu del terme municipal o amb valor ambiental i paisatgístic.

La finalitat de l'ordenació és la protecció, per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agrícoles actuals.

Art. 193 - Usos permesos.

Es permeten els següents usos:

a) agrícola i forestal

b) habitatge unifamiliar tipus 1 i 2

c) pecuari

d) magatzems d'ús agrícola i ramader

e) usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i d'interés social d'acord amb els art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

f) cellers de cria derivats de la producció vinícola, tramitats seguint el procediment de l'art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

g) les activitats relacionades amb les activitats de turisme rural, d'acord amb les determinacions fixades per la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Llei 2/2002, de 14 de març), de la Llei de Turisme de Catalunya (Llei 13/2002, de 21 de juny) i el Decret 214/1995, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència – casa de pagès.

ZONA DE PROTECCIÓ DE RIERA (CLAU 11)

Art. 194 - Definició i finalitat.

Comprèn les àrees de sòl, ocupades per les rieres i torrents, que circulen pel mig del nucli urbà.

La finalitat de l'ordenació és establir una protecció sobre aquests elements naturals, en front dels usos que poden donar lloc a la seva transformació i degradació.

Art. 195 - Usos.

Es permeten els usos següents:

- a) agrícola
- b) forestal

Es prohibeixen els usos següents:

- a) habitatge
- b) industrial
- c) magatzems

Art. 196 - Plantacions.

Les plantacions als marges de les rieres i torrents es realitzaran amb les espècies de vegetació de ribera usuals del Penedès.

ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL I D'INTERÉS PAISATGÍSTIC (CLAU 12)

Art. 197 - Definició i finalitat.

Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que pels seus valors forestals, paisatgístics i naturals, cal que estiguin preservats del procés d'incorporació a les àrees urbanes i s'han de protegir de la seva degradació, de forma molt acurada per tal que no perdi els seus valors actuals. Comprèn les àrees ocupades pel bosc, així com les rieres, torrents i els seus entorns.

Art. 198 - Usos permesos.

a) es prohibeixen les activitats extractives, els moviments de terres i nivellacions, els abocaments de qualsevol tipus, la tala d'arbres i la publicitat.

b) es prohibeixen els usos següents:

- a) habitatge i residencial
- b) sanitari-assistencial
- c) sòcio-cultural
- d) industrial
- e) magatzems

i en general tots els usos que no siguin directament lligats a l'explotació forestal o d'espai lliure per a la conservació de la natura o l'agrícola i d'horta actualment existents.

Art. 199 - Aprofitament dels productes forestals.

1. Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins dels límits que permeten els interessos de llur conservació i millorament, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria i prèvia llicència municipal.

2. Mai no serà permesa a les àrees forestals l'obertura de vies o altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals.

ZONA INDÚSTRIES EXISTENTS (CLAU 13)

Art. 200 - Definició.

Comprèn els sòls no urbanitzables ocupats per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses com són la indústria Paperera Noya, S.A. Paperera Fidel, Paperera Esteve, Mediterráneo Carton, Molí Cube, Paperera Creixell, Embalatges Industrials, Can Berenguer, Paperera J. Creixell Magatzems i Molí Parellada.

Art. 201 - Indústries existents en sòl no urbanitzables.

1. S'estableix un inventari d'indústries en sòl no urbanitzable. Es causarà baixa per finalització d'ús, i alta prèvia legalització de l'activitat. L'activitat industrial en sòl no urbanitzable té que complir les condicions especials que preveu el Art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística i l'art. 127 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, justificant la utilitat pública o l'interès social, així com la necessitat del seu emplaçament en medi rural.

2. Inventari de les indústries existents en sòl no urbanitzable.

<u>Indústria</u>	<u>Sup. Construïda</u>
Embalatges Industrials	1.327 m ²
Can Berenguer (no funciona actualment)	4.006 m ²
Paperera Noya (Molí del Mlg)	14.759 m ²
Molí Cube	2.290 m ²
Paperera Fidel, S.A	2.623 m ²
Paperera Esteve (Molí Pelleter)	2.482 m ²
Mediterráneo Carton	14.020 m ²
Molí Cardús	3.344 m ²
Paperera J.Creixell Magatzems	256 m ²
Molí Parellada	3.999 m ²

Art. 202 - Regulació de les indústries existents en sòl no urbanitzable.

S'admet la millora i adequació dels locals existents, i pot ampliar-se fins a un màxim del 50 % del sostre construït, sempre que es trobi inscrita al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació provisional del present Pla.

Art. 203 - Condicions comunes d'ordenació, edificació i usos permesos.

Seràn les corresponents a les establertes per a la zona clau 7 indústria segons sigui el tipus d'ordenació adoptat.

ZONA DE CAVES, CELLERS I INDÚSTRIES AGRÀRIES VITIVINÍCOLES (CLAU 14).

Art. 204 - Definició.

En aquesta zonificació s'inclou les instal·lacions destinades a la confecció de vins i caves en règim de funcionament, derivades de l'ús agrícola del sector, com són les Caves Nadal, Jean Leon, S.A., Caves Naveran i Bodegas Perbat, S.A.

Art. 205 - Condicions generals.

1. Es permet l'ús de caves, cellers i criança de vins quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
2. S'entén per indústries agràries les activitats industrials d'embotellatge de vins i caves vinculades a la producció agrícola de la finca on s'emplacin. La seva implantació suposarà el previ o simultani establiment de cellers d'elaboració de vi o de criança de cava.
3. En el cas de cellers i indústries agràries promoguts per societats cooperatives, es justificarà, igualment, el compliment de la superfície mínima de terreny regulada per a l'edificació, però per a l'acreditació de l'explotació agrícola es computaran les finques disseminades en el terme municipal de Torrelavit de propietat o en arrendament dels socis de la cooperativa, mitjançant declaració jurada notarial del president de la societat interessada.
4. La part de la finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.
5. La grandària i característiques de l'activitat sol·licitada haurà d'estar en consonància amb la potencialitat de producció de l'explotació agrícola que li doni suport.
6. Les sol·licituds de cellers i de la implantació d'indústries agràries d'embotellatge de vins i caves han d'acompanyar-se d'un informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Art. 206 - Condicions d'ordenació i edificació.

Les construccions destinades a cellers i a indústries agràries d'embotellatge de vins i caves elaborats en els propis cellers compliran les següents condicions:

1. S'acreditarà una explotació mínima de 3 Ha de terres de cultiu en règim de propietat o masoveria exigint-se una superfície mínima de concentració de 0,5 Hes en una única extensió.
2. L'ocupació màxima admesa serà del 10% de la part de superfície adscrita a l'edificació segons fitxes annexes. En el ben entés, la superfície adscrita a l'edificació mai serà inferior a 5.000 m² i el sostre edificable podrà arribar com a mínim a 1.500 m².
3. L'alçada màxima serà de 8 m corresponent a planta baixa i un pis, excepte les instal·lacions annexes per les quals sigui tècnicament necessari una major alçada. A l'interior dels edificis s'admetrà la construcció d'entresolats de suport d'instal·lacions tècniques o destinats a oficines o a laboratoris, d'una superfície màxima, en conjunt, del 25% de l'ocupació per l'edifici.
4. Les explanacions no podran superar, com a màxim, l'alçada de 1,30 m per sobre i 2,20 m per sota les diferents cotes del perfil natural del terreny, preses verticalment en les línies perimetrals de les àrees explanades.

Per sobre de la planta primera només es permetrà la coberta terminal de l'edifici, de pendent màxim del 50%, marquesines, torres-miradors, dipòsits i elements tècnics de les instal·lacions amagats sota coberta i els elements d'acabament i coronament decoratius de les façanes.

5. Els dipòsits o elements industrials similars hauran d'integrar-se en les edificacions.
6. Les separacions mínimes de les construccions als límits perimetrals de la part de finca adscrita a l'edificació seran de 10,00 m. Només s'admetrà la construcció de la porteria de control d'accés al recinte en l'espai dels 10 m no edificables.

7. Els cellers de criaça soterrats (caves) no tindran limitació de superfície, profunditat ni volum però, en qualsevol cas, respectaran, en projecció vertical, la separació de 10,00 m del límit de propietat veïna.

8. Totes les construccions, incloses les estacions transformadores d'energia elèctrica, hauran de dissenyar-se tenint en compte la seva integració al paisatge. No s'admetran les cobertes planes ni les planxes metàl·liques o de fibrociment per a les cobertes en pendent. Els materials de façana i els colors seran, en el possible, els tradicionals del lloc. L'Ajuntament podrà redactar ordenances, segons els casos, per a desenvolupar aquesta norma.

9. Només podran autoritzar-se les construccions que tinguin previst en el projecte el corresponent sistema de depuració i evacuació d'aigües residuals fins a l'indret que l'Ajuntament o, en el seu cas, la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya, determinin.

10. El terreny no ocupat per l'edificació haurà de condicionar-se amb jardineria i arbrat o mantenir-hi el conreu de vinya, prohibint-se la seva pavimentació. No obstant, d'acord amb les necessitats de l'ordenació de l'activitat, s'admetrà una àrea d'accés, maniobra i aparcament pavimentada que se separarà un mínim de 5,00 m dels límits de propietat o del perímetre del recinte en el cas que es tanqui, que es mantindran enjardinats, i que, en conjunt, no superarà la superfície ocupada per l'edificació. Es prohibeix l'emmagatzegatge de qualsevol tipus de mercaderia i embalatge a l'exterior, que pugui degradar el paisatge.

11. Les parets de tancament del recinte només s'admetrà, com a màxim, una paret de 50 cm d'alçada i una tanca metàl·lica -reixa o filat o elements calats o vegetals- de 1,50 m per sobre de la paret amb excepció d'aquells tancaments existents en la data de l'aprovació provisional del present Pla, en aquest cas.

12. En les caves Naveran, atès l'existència de l'equipament religiós, edifici protegit de la capella de Sant Martí de Sadevesa. Les futures construccions admissibles segons regulació d'aquest article, hauran de situar-se de forma que es mantingui com a protecció de verd privat lliure de qualsevol construcció al jardí existent entre la Masia de Can Parellada i la capella de Sant Martí de Sadevesa. En la fitxa corresponent a les caves Naveran que consta en l'inventari definit a l'art. 208 s'adjunta l'àmbit de la capella i l'entorn de respecte.

Art. 207 - Usos permesos.

S'admeten els següents usos:

- a) celler d'elaboració de vi.
- b) celler de criaça de cava.
- c) industrial vinculat als cellers d'elaboració i criaça en categories 1^a, 2^a i 3^a.
- d) oficines vinculades a l'activitat vitivinícola principal.
- e) habitatge tipus 1 i 2 per a residència de la propietat i de la masoveria de la factoria.
- f) comercial per a la venda exclusiva del producte elaborat en la factoria.
- g) garatge-magatzem d'utilitatges per els vehicles propis de la factoria, de la propietat i de la masoveria.
- h) bar-restaurant per a servei exclusiu del personal i de les visites turístiques de la factoria.

Art. 208 - Inventari de les caves, cellers i indústries agràries vitivinícoles existents en sòl no urbanitzable.

<u>Cava</u>	<u>Sup. Adscrita a l'Art. 206.2</u>	<u>Sup. Construïda</u>
Caves Nadal (inclòs habitatge)	6.000 m ²	5.527 m ²

Jean Leon, .S.A.	23.000 m ²	1.637 m ²
Caves Naveran (inclòs habitatge)	20.955 m ²	955 m ²
Bodegas Perbat S.A. (inclòs habitatge)	14.000 m ²	1.231 m ²

CAPITOL VII - PROTECCIONS

PROTECCIÓ DE VERD PRIVAT

Art. 209 - Definició.

- Es refereix als àmbits ajardinats o espais lliures de domini privat que per les seves característiques ambientals estan subjectes a protecció.
- En els plànols d'ordenació a escala 1/500, delimitem l'edificació associada a la zona de protecció de verd privat.

Art. 210 - Instal.lacions admeses

- No es permet cap tipus d'edificació.
- S'ha de protegir l'arbrat existent, no permeten la construcció d'instal.lacions esportives: fronton, tennis...
- Les façanes que donen al verd privat, es podran obrir obertures i accesos privats al jardí.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I HISTÒRIC I DEL SEU ENTORN.

Art. 211 - Definició.

1. Comprén aquells edificis, manantals, etc que pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de mantenir o respectar, segons els casos, els elements bàsics de l'edifici principal a part d'aquest i el seu entorn.
2. Als plànols d'ordenació queden assenyalats els edificis històrics o d'interès arquitectònic. Alguns d'aquests elements patrimonials s'envolten d'un àrea de protecció on no s'admet cap actuació que alteri l'entorn tradicional.

Art. 212 - El patrimoni arquitectònic.

1. Les Normes Subsidiàries estableixen un pre-catàleg per tal de protegir el Patrimoni Arquitectònic de Torrelavit ja a partir del moment de l'aprovació inicial.

En el termini de dos anys, l'Ajuntament haurà de tenir fet el catàleg definitiu mitjançant el corresponent Pla Especial que regularà tots els aspectes referents a la protecció d'aquest Patrimoni i també les compensacions adequades a la càrrega o servei que això significa.

De moment, doncs, la relació que més endavant es fa, és un resum del que, pel cap baix, haurà de formar part del catàleg definitiu.

2. La inclusió d'una finca en la relació de pre-catàleg significa una especial protecció de l'edificació existent, una previsió d'acurada revisió per part de l'Ajuntament de tots aquells permisos d'obres que se sol.licitin en aquella finca, paratge o entorn, i la facultat municipal de rebutjar tots aquells projectes que, al seu criteri, signifiquin una degradació de l'ambient, l'entorn o de les característiques històriques i artístiques de la finca concreta.

Art. 213 - Condicions del Pla Especial.

1. Condicions d'edificabilitat:

- 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 cadascun dels elements en forma individualitzada i concreta.

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

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

- El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ preceptiu de l'equip tècnic municipal. Així mateix, el Pla preveurà la possibilitat de sol·licitud en qualsevol cas d'un informe a la Direcció General del Patrimoni Històric i Artístic de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit:

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació:

- En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent es podran autoritzar únicament obres de conservació de caràcter vigent. L'autorització de les obres en Bens d'Interès Cultural l'ha d'atorgar en virtut de la Llei 16/85, la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posta en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i si s'escau, de llur propis entorns ambientals.

Art. 214 - Norma transitòria

En tant no sigui vigent el Pla Especial, podran redactar-se Plans Especials de Protecció de Patrimoni Arquitectònic de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements del precatàleg.

Art. 215 - Relació d'elements inclosos en el pre-catàleg en sòl urbà.

1. Es declara inclòs en el pre-catàleg d'aquestes Normes Subsidiàries tot el barri o sector urbà de Terrassola, i també el seu entorn:

- Formen part del patrimoni a conservar com a interessant:

- a) cal Sr. Lluís, carrer Joan i Jaume Rafols, 12
- b) cal Feliu, carrer Joan i Jaume Rafols, 11
- c) cal Vidal, carrer del Molí, 32 (1910)
- d) cal Gomis, carrer del Molí (1916)
- e) torre Sala de la Font, carrer del Castell, 2 (1901)
- f) cal Rovira, carrer Bonavista, 10 (1861)
- g) ca l'Andalus, carrer St. Pau, 1 (1912)
- h) ca l'Olive, pl St. Marsal
- i) cal Font
- h) ca la Julia, carrer Major

2. També es declaren en aquest pre-catàleg: - Església de Sant Marçal, ubicada a l'antic municipi de Terrassola. És una església romànica de planta trevolada amb tres absis de les mateixes dimensions amb arcs bombards; construcció de pedra de carreu i teulada de teula àrab; interior amb volta de canó i el centre de la nau apuntada. L'advocació a Sant Marçal ja és coneguda l'any 1209.

- Església de Santa Maria de Lavit, a l'antic municipi de Lavit. És romànica d'origen del segle XII però molt modificada posteriorment en època barroca, al segle XVII. És una nau sobrealçada i absis semicircular, coberta amb volta de canó sobre llunetes i arcs torals.

- Casa Rectorial de Lavit, situada al costal de l'Església de Santa Maria, al cim del poble i davant del riu de Bitlles. És d'origen medieval, però ampliat al segle XVIII. La façana presenta una galeria d'arcades de mig punt sobre columnes salomòniques, que constitueixen l'element més remarcable.

Qualsevol permís d'obres a les cases i entorns inclosos en aquest pre-catàleg requerirà una documentació complementària demostrativa del respecte i de la voluntat de preservar els valors de patrimoni de què gaudeixen aquelles construccions de la degradació o desambientació.

Art. 216 - Relació d'elements inclosos en el pre-catàleg en sòl no urbanitzable.

1. Es declara inclòs en el pre-catàleg d'aquestes Normes Subsidiàries, formant part del patrimoni a conservar com a interessant:

a) Molí de l'Alcover, ctra. BP-2151, km 12, a 1 km. (actualment habitatge i molí paperer en desús)

b) Capella de la Masia Ribalta, ctra. BP-2151, km 10,40 a 1,5 km (ús religiós, propietat de l'Arquebisbat de Barcelona)

c) Capella de Sant Martí Sadevesa, ctra. C-244, km 24,7 a 1 km.

- No es permet la substitució dels elements compositius i estructurals definibles com a bàsics de l'edifici principal o l'alteració estructural dels mateixos, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de la millora o condicionament dels serveis.

2. Protecció de les Masies.

- Les masies són les construccions tradicionals de cases agrícoles aïllades que tenen terres de conreu adscrites i que en el moment de redacció d'aquestes Normes existeixen al terme i s'han destinat tradicionalment a habitatge i estatges d'ús agrícola i ramader, habitatge de segona residència, etc.

- Formen part del patrimoni a conservar com a interessant:

- Can Raspall dels Horts, Can Cardús, Masia Ribalta, Can Parellada de la Mata, Heretat Segura Viudas, Can Parellada, La Torre de Guarro.

- Les ampliacions d'aquestes es regiran pels criteris d'atendre la necessitat de locals destinats a magatzem, o d'altres usos agrícoles, o ampliació de la vivenda. Les ampliacions d'aquestes masies s'autoritzaran fins a un 50% de la superfície existent. En les ampliacions o modificacions es prohibeixen l'utilització d'elements i materials que desfigurin la unitat compositiva de l'edifici original.

3. Protecció de les fonts i canals d'aigua.

- Formen part del patrimoni a conservar com a interessant:

- La font o brollador de Sant Isidre i el pou artesà annex situat a l'heretat "Casa Parellada de la Mata".

- Pou a l'entitat de Can Rosell.

- Les fonts i canals d'aigua s'hauran de mantenir en perfectes condicions de salubritat i seguretat. L'Ajuntament en exercici de les seves funcions, o a instància de qualsevol interessat, ordenarà l'execució de les obres necessàries per a assolir aquelles condicions, i quan es tracti de propietat privada, carregant els costos a la propietat segons s'estableix a l'article 106 de la Llei de Procediment Administratiu.

CAPÍTOL VIII - GESTIÓ URBANÍSTICA

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS PARTICULARS

Art. 217 - Actes subjectes a les llicències municipals.

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal: les parcel·lacions; les obres d'urbanització; els moviments de terres (buidat, excavació i rebaixament, terraplè i cales d'exploració); les obres d'edificació tant les de nova planta com les d'ampliació o de reforma, així com les de conservació, reparació, o millorament, excepció feta, pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o sostres, ni en la distribució interior de l'edifici; la primera utilització dels edificis i la modificació de llur ús; els enderrocaments i demolicions, totals o parcials; l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres; l'establiment de jardins, no éssent els privats complementaris de l'edificació de la parcel·la; La modificació de les característiques físiques del sòl; la col·locació de rètols de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis o llur modificació, i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials.

2.- La subjecció a prèvia llicència abraça totes les operacions iniciades a l'apartat anterior, realitzades dins l'àmbit territorial d'aquestes Normes, i en general, dins la totalitat del terme municipal, encara que sobre l'acte de què es tracti sigui exigida autorització d'una altra Administració.

Art. 218 - Actes promoguts per altres Administracions públiques.

1.- També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 250 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol.

2.- L'òrgan de l'Administració de l'Estat o l'Entitat de Dret Públic que pretengui de realitzar algun dels actes que s'enumeren en l'article anterior haurà de sol·licitar-ne la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria.

Art. 219 - Silenci administratiu.

En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària al Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, i a les Normes Subsidiàries.

Art. 220 - Llicència en sòl no urbanitzable.

En les sol·licituds de llicències per edificar en sòl no urbanitzable, es dirigiran a l'Ajuntament, a fi de que amb el preceptiu informe les remeti a la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb allò que disposen els articles 68, 127 i 128 i del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. a més a més s'acompanyarà plànol amb descripció de les finques colindants, indicant els seus titulars.

GESTIÓ ESPECÍFICA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 221 - Execució de les Normes Subsidiàries.

L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions de les Normes Subsidiàries poden ésser executades per l'Administració de l'Estat i de la Generalitat i Diputació.

Les entitats de gestió que es constitueixin entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran també executar el planejament.

Art. 222 - Concessions per equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Administració hagi adquirit per qualsevol títol de Dret civil o administratiu, inclosa la cessió obligatòria gratuïta, l'Administració titular podrà atorgar una concessió perquè el susdit sòl sigui destinat a l'equipament comunitari previst en el Pla. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.

Art. 223 - Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueix el sistema de compensació.

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió gratuïta obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, així com de les obres d'urbanització realitzades, es produirà per ministeri de la Llei en els supòsits de sistema de compensació, quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva.

2. Un cop enllestida l'obra d'urbanització, serà rebuda per l'Administració. La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, en què intervendran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

Art. 224 - Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueix el sistema de cooperació.

1. Quan el Pla s'executarà mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria gratuïta, previstos en el Pla segons la classe de sòl, es produirà per ministeri de la Llei per aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

2. Si la reparcel·lació fos innecessària, per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat.

3. L'Administració actuant procedirà a estendre actes administratives o notariais indistintament, en què amb referència al Pla i pel que fa al projecte, es delimitarà el sòl cedit.

4. Quan sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix en el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i en les disposicions que la desenvolupin.

Art. 225 - Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria en les promocions privades.

1. En els Plans de promoció privada sobre terrenys que pertanyin a un sol titular, o a diversos que actuïn sota formes privades associatives o comunitàries, el sòl destinat a vials, parcs i jardins públics i d'altres sistemes o equipaments que s'hagi de transferir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració serà cedit per ministeri de la Llei per l'aprovació definitiva del Pla.

2. No obstant això, l'ocupació d'aquest sòl quedarà diferida fins a l'efectiva execució del projecte d'urbanització, o de cadascuna de les seves etapes o fases.

Art. 226 - Caducitat.

Les llicències caducan a l'any del seu atorgament si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades. També caducan a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres i activitats per un període superior a un any.

Art. 227 - Impossibilitat de concessió de llicències.

No podran concedir-se llicències per edificacions i obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Art. 228 - Contingut de la sol·licitud de llicència.

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

a) Nom, cognoms i domicili dels interessats, i, a més a més, els de la persona que els representa, quan n'hi hagi.

b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.

c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents.

d) Lloc, data i signatura.

e) Corporació o Autoritat a què es dirigeix.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

a) Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, i integrat per:

1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència,

2. Plànols de situació i d'emplaçament fets, respectivament a les escales de 1:2.000 i 1:500, o, excepcionalment, més reduïdes, si les mesures del dibuix ho exigien,

3. Plànol d'informació a l'escala de 1:500, o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien,

4. Plànol o plànols que presenti allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior de 1:100, o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que se sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del Projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar en la Memòria la raó del contingut que hom dona al Projecte.

b) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3. Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix a l'article 9 del Reglament de Servei de les Corporacions Locals i a les Ordenances Municipals.

Art. 229 - Projectes d'urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries i als instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que

preveuen els articles 27 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol i 67 i següents del Reglament de Planejament. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic. En cada cas, la tramitació de projectes seguirà la fórmula i camins establerts per la llei vigent.

Art. 230 - Requisits d'urbanització.

1. Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

2. No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

1º Que l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:

- a) accés rodat
- b) proveïment d'aigües
- c) evacuació d'aigües, i
- d) xarxa elèctrica de baixa tensió.

3. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics, dipositats a la Caixa General de Dipòsits, o a les de la Corporació Local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, a aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

Art. 231 - Execució del Planejament en sòl urbà.

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà es delimiten polígons o unitats d'actuació amb diferents propòsits o finalitats, però que almenys permeten una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

2. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació de diverses unitats d'actuació, que més endavant s'especifiquen, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren ben delimitats als plànols corresponents.

3. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es poden delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament a les Normes Subsidiàries.

4. L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel·lador produint els efectes previstos als articles 148 del Decret Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

5. S'assenyalen els polígons dimanants de les ampliacions del límit estricte de sòl urbà tant per acabat d'espais per a sòl residencial com d'obtenció de sòl de sistemes d'equipaments i espais lliures. També se n'assenyalen en sòl industrial amb la finalitat de determinar aspectes d'infraestructura de serveis i de sanejament pendents de resoldre fins ara.

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

7. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

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

Art. 232 - Unitats d'actuació en sòl urbà.

1. Les Normes Subsidiàries seran un instrument per a la resolució dels dèficits d'infraestructura i serveis urbans, zones lliures i sòls per a equipaments que presenta en general el Municipi.

2. La solució que s'adopta ha estat pensada per tal d'evitar greuges comparatius entre àrees diverses del territori, alhora que s'intenta no carregar al municipi la resolució de la problemàtica esmentada que superaria les seves possibilitats financeres i de gestió tècnica.

3. Així doncs, s'han dissenyat unes unitats d'actuació en sòl urbà que permetin la resolució d'aquest dèficit al seu interior tot repartint càrregues i beneficis entre els respectius propietaris.

4. Als plànols corresponents s'assenyalen els diferents tipus de sectors d'actuació -residencial i industrial- i en quadre resum annex es determinen el seu nombre i determinacions.

5. El sistema prioritari d'actuació serà el de compensació, podent ésser substituït pel de cooperació en funció dels interessos municipals.

6. L'Ajuntament pot considerar imprescindible l'execució de les unitats d'actuació que signifiquin resolució dels dèficits infraestructurals del municipi i podrà determinar en moment oportú l'obligatorietat de dur a terme aquelles unitats d'actuació que cregui que són d'interès municipal ineludible, encara que s'hagi demostrat la manca d'interès dels propietats afectats.

Art. 233 - Relació d'unitats d'actuació en sòl urbà residencial.

En el sòl urbà residencial es desenvolupen 8 unitats d'actuació que venen recollides en els plànols corresponents de la documentació gràfica.

Les determinacions de cada unitat d'actuació són les següents:

U.A. R.1. - Té per objectiu l'obtenció per cessió d'espais lliures en el barri de La Pineda, mitjançant el sistema de cooperació el sector comprén una superfície total de 8.990 m² repartits en 2.336 m² de zona clau 4B, i 2.225 m² de clau 3B 1.724 m² de zona clau ELL i 2.705 m² de vials. Pel desenvolupament d'aquesta U.A. no és necessari PERI ni ED. La cessió dels espais dels espais públics serà immediata una vegada aprovada les Normes Subsidiàries, caldrà únicament efectuar un projecte de reparcel·lació i el d'urbanització.

U.A. R.2. - Té per objectiu l'obtenció per cessió d'espais lliures en el barri de La Pineda, mitjançant el sistema de compensació. El sector comprén una superfície de 13.137 m² repartits en 4.097 m² de zona clau 3B, 7.206 m² de zona clau ELL i 1.830 m² de vials. El sostre màxim edificable és de 9.793 m² i el nombre màxim d'habitatges de 80. Caldrà únicament efectuar un projecte de parcel·lació i el d'urbanització.

U.A. R.3. - Té per objectiu la definició de l'àrea edificable i l'àrea de sòl lliure i de cessió en els terrenys situats entre el barri de Lavit i la piscina Municipal junt a la carretera d'accés al barri del carrer del Bosc, mitjançant el sistema de compensació.

El sector comprèn una superfície de 6.880 m² repartits en 4.250 m² de zona amb clau 4A; 1.620 m² amb zona clau ELL i 1.010 m² de vials. Caldrà únicament efectuar un Estudi de Detall Projecte de Parcel·lació i projecte d'urbanització per desenvolupar l'àrea. El repartiment de càrregues i beneficis es considera acceptable tota vegada que el sòl edificable privat és de l'ordre del 60% de l'àrea total de la U.A.

U.A. R.4. - Té per objectiu la definició de l'àrea edificable i l'àrea de sòl lliure i d'equipaments de cessió en els terrenys que constitueixen la connexió entre el Barri del carrer del Bosc i l'àrea d'equipament de Torrelavit, mitjançant el sistema de compensació.

El sector compren una superfície de 30.080 m² repartits en 17.739 m² de zona clau 4B, 4.182 m² de zona clau DE, 2.269 m² de zona clau ELL i 5.899 m² de vials.

El repartiment de càrregues i beneficis es considera acceptable tota vegada que el sòl privat edificable és de l'ordre del 60% de l'àrea total de la U.A aproximadament.

Pel desenvolupament de la U.A. serà necessari el corresponent projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

U.A. R.5. - Té per objecte la definició de l'àrea edificable i l'àrea de sòl lliure de cessió en els terrenys d'ampliació del barri del carrer del Bosc per la banda oest, mitjançant el sistema de cooperació.

El sector comprèn una superfície de 8.872 m² repartits en 4.909 m² de zona clau 4B; 2.204 m² de zona ELL i 1.759 m² de zona de vials.

Pel desenvolupament de l'àrea necessari al corresponent projecte d'urbanització que podrà formar part del barri del carrer del Bosc.

U.A. R.6. - Té per objecte la definició de sòl lliure i el sòl edificable en l'àrea d'ampliació del nucli de Can Rosell així com l'obtenció dels corresponents espais verds i equipaments, mitjançant el sistema de compensació.

El sector comprèn una superfície de 13.311 m² repartits en 4.902 m² de sòl clau 4, 2.889 m² de sòl amb clau 5, 1.912 m² de sòl amb clau ELL, 1.159 m² de sòl amb clau DE i 2.449 m² de sòl per a vials.

Es considera raonable el repartiment de càrregues i beneficis ja que el sòl privat és aproximadament el 60% de l'àrea de la UA i donada la particularitat de cada àrea edificable i la seva propietat. Es necessari el projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.

U.A.R.7. Té per objecte la definició de sòl lliure i sòl edificable en l'àrea d'ampliació del nucli de can Rosell així com l'obtenció dels corresponents espais verds, mitjançant el sistema de compensació.

El sector comprèn una superfície de 1.952 m² repartits en 830 m² de sòl amb clau 1, i 1.122 m² de sòl per a vials.

Per al desenvolupament de la U.A. serà necessari un projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.

U.A. R.8. - Té per objecte la definició del sòl lliure i sòl edificable de nucli de Can Bassó, mitjançant el sistema de cooperació.

El sector comprèn una superfície de 3.375 m² dels quals 1.831 m² són edificables amb clau 1 i la resta repartits entre espais lliures i vials.

No calen altres projectes que el d'urbanització per a desenvolupar la UA.

U.A.R.9. Té per objecte la definició de sòl lliure i el sòl edificable en els terrenys que donen a la carretera BV-2246 i carrer de Mossén Segimon Pomen en el nucli urbà de Torrelavit.

El sector comprèn una superfície de 3.598 m² repartits en 1.414 m² de sòl amb clau 5, 746,6 m² de sòl amb clau ELL i 676 m² de sòl per a vials.

Per al desenvolupament de la U.A. serà necessari un projecte de parcel·lació i projecte d'urbanització.

U.A.R.10. Té per objecte la definició de l'àrea edificable i l'àrea de cessió de sòl lliure en els terrenys situats en el nucli del Maset.

El sector comprèn una superfície de 11.659 m² repartits en 7.263 m² de zona de clau 4A, 1.925 m² de sòl amb clau ELL i 2.471 m² de sòl per a vials.

Per al desenvolupament de la U.A. serà necessari un projecte de parcel·lació i projecte d'urbanització.

1. En repartiment de càrregues i beneficis de cada UA i la corresponent delimitació de sòls d'edificació privada i sòls de cessió, s'han tingut en compte coeficients correctors dependents de la situació i característiques del terreny per tal que siguin equiparables els resultats finals de cada unitat i no puguin haver-hi greuges comparatius.

2. La cessió dels sòls assenyalats en cada UA (equipaments, espais lliures i vials) serà sempre prèvia a la parcel·lació de l'àrea d'edificació privada i a la seva comercialització.

3. L'ordre de prioritats en el desenvolupament de les UA dependrà en cada cas de la tipologia i preferències del mercat però les unitats d'actuació n° 1 i 2 del barri de la Pineda seran de desenvolupament immediat com a conseqüència de la comercialització ja efectuada del barri i el mateix s'ha de considerar per a l'UA núm R.5 del barri del carrer del Bosc. Per aquestes UA, les cessions es duran a terme amb l'aprovació de les Normes Subsidiàries.

En les altres UA els propietaris afectats hauran de presentar els adequats documents de compromís quan a l'Ajuntament així ho estimi convenient tal com en altres articles anteriors d'aquest capítol ja s'ha especificat.

Art. 234 - Relació d'unitats d'actuació en sòl urbà industrial.

En el sòl urbà industrial es desenvolupen 4 unitats d'actuació que venen recollides en els plànols corresponents de la documentació gràfica.

U.A. I.1 - Comprèn una superfície de 62.597 m² situada al sector de El Maset i té per objectiu definir l'àrea industrial anomenada "Cartonatges del Penedès", així com també l'obtenció per cessió de la zona verda i vials, mitjançant el sistema de cooperació. Es reparteix en 44.993 m² de sòl amb clau 7; 6.576 m² de sòl amb clau ELL; i 11.028 m² de vials.

U.A.I. 2. Comprèn una superfície de 25.413 m² situada al sector de El Maset, i té per objectiu definir l'àrea industrial anomenada "Paperera Sabater, S.A.", així com també l'obtenció per cessió de la terra verda i vials, mitjançant el sistema de compensació. Es reparteix en 20.274 m² de sòl amb clau 7, 1.761 m² de sòl amb clau ELL i 3.378 m² de vials.

U.A. I.3 - Comprèn una superfície de 42.921 m² al sector de la carretera i té per objectiu definir l'àrea industrial denominada "Cartonatges Font" així com també l'obtenció per cessió d'espais lliures i vials mitjançant el sistema de compensació. Es reparteix en 35.245 m² de sòl amb clau 7, 7.017 m² de sòl amb clau ELL, i 659 m² de vials.

U.A.I.4 Comprèn una superfície de 13.341 m² situada al costat de la U.A. I.3, i té per objectiu definir l'àrea industrial pròxima a la carretera BV-2246 i carrer de Mossén Segimon Pomen, així com també l'obtenció per cessió d'espais lliures i vials mitjançant el sistema de compensació. Es reparteix en 9.867 m² de sòl amb clau 7, 2.406 m² de sòl amb clau ELL i 1.068 m² de vials.

Art. 235 - El nou carrer situat al nucli El Maset a llevant de la U.A.R.10, U.A.I.1 i U.A.I.2, i que dona accés conjuntament a aquestes unitats, té la consideració de sistema general, en les parts no incloses en alguna d'aquestes unitats.

Aquest nou carrer s'obtindrà mitjançant expropiació seguint les determinacions de l'art. 120.5 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, essent l'àmbit urbà beneficiari de la millora de format per a les tres unitats d'actuació, U.A.R.10, U.A.I.1 i U.A.I.2.

CAPITOL IX - DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.

Les edificacions existents, anteriors a la vigència d'aquestes Normes, que resultin contràries a les determinacions sobre sistemes, queden fora d'ordenació. Els hi seran aplicables les disposicions de l'art. 93 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Segona.

Quan existeixi contradicció entre les característiques de les edificacions preexistents i la regulació d'aquestes Normes, referides a profunditats edificables, alçades, pati interior lliure d'edificacions, ocupació de parcel·la, separacions, dimensió de façana i altres condicions sobre paràmetres d'edificació, es podran autoritzar, així no obstant, obres de reforma i consolidació -sempre que no impliquin augment de volum-. Es permetrà, també, la continuïtat de l'ús actual i la seva adequació als criteris tècnics d'aquestes Normes. En cas d'enderroc i nova edificació, aquesta haurà d'adaptar-se a les disposicions d'aquestes Normes.

Tercera.

Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes, que no vinguin regulades o no compleixin la normativa sobre superfície mínima de la finca adscrita a les construccions, no es consideraran fora d'ordenació. En aquestes edificacions es podran realitzar obres de reforma i consolidació -sempre que no impliquin augment de volum- es permetrà també la continuïtat de l'ús actual exigint-se l'adequació als criteris tècnics d'aquestes Normes.

Aquesta disposició serà d'aplicació només als edificis i construccions que disposin de la corresponent llicència d'edificació o document urbanístic suficient.

Quarta.

Totes les indústries existents en sòl urbà amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes, que no vinguin regulades o no compleixin la normativa sobre separacions a vials o llinars de parcel·la, no es considerarà fora d'ordenació. En aquestes edificacions es podran realitzar obres de reforma i consolidació -sempre que no impliquin augment de volum- es permetrà també la continuïtat de l'ús actual exigint-se l'adequació als criteris tècnics d'aquestes Normes.

Aquesta disposició serà d'aplicació només a les indústries que disposin de la corresponent llicència d'edificació o document urbanístic suficient.

Cinquèna

Totes les indústries situades als marges de les rieres i torrents, tenen obligació de demanar a la Junta d'Aigües de la Generalitat de Catalunya un informe de les mesures de protecció que cal tenir en compte per cada una d'aquestes indústries.

Sisena

Quan s'hagi produït l'atermenament dels terrenys de domini públic hidràulic, s'incorporarà a la documentació tècnica de les normes i si cal es tramitarà els ajustos de zonificació corresponents.

Setena

Quan s'hagi produït la resolució per part de "Fuerzas Hidroelèctricas del Segre S.A." de la ubicació del nou centre transformació elèctrica en un altre lloc del municipi, s'incorporarà a la documentació tècnica de les normes, i si cal es tramitarà els ajustos de zonificació corresponents.

Vuitena

Quan s'hagi produït l'aprovació definitiva del projecte de Sanejament del riu de Bitlles de les aigües residuals industrials, per part de la Junta de Sanejament, s'incorporarà a la documentació tècnica de les normes i si cal es tramitarà els ajustos de zonificació corresponents.

CAPITOL X - ANNEX

NORMES URBANÍSTIQUES SECTOR D'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON INDUSTRIAL TORRELAVIT

Article 1 Definició

Les Normes Urbanístiques que integren aquest document formen part de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit, Sector d'ampliació del Polígon Industrial Torrelavit i seran d'aplicació en el seu àmbit territorial.

Article 2 Objecte i delimitació del sector

1. La Modificació Puntual esmentada classifica de sòl urbanitzable delimitat els terrenys situats a l'est del terme municipal de Torrelavit, amb accés a través de la carretera BP-2151 i colindants amb Polígon Industrial Torrelavit, l'àmbit dels quals queda delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1:1000, constituint el SECTOR D'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON INDUSTRIAL TORRELAVIT.
2. La Modificació Puntual assigna usos detallats al sòl classificat mitjançant la qualificació d'aquests en sistemes i zones, així com estableix les condicions d'ordenació i d'edificació.

Article 3 Marc legal

La Modificació Puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei d'Urbanisme, s'han d'entendre fetes a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, modificada en part per la Llei 10/2004, de 24 de desembre. Les referències a la taula de vigència, s'han d'entendre fetes al Decret 166/2000 d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. Les referències al Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'han d'entendre fetes al Decret 287/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme. Les referències a les Normes Subsidiàries s'han d'entendre fetes a les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 3 de novembre de 1993.

La resta de disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa.

Article 4 Obligatorietat

1. Els particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en la Llei d'Urbanisme i els instruments de planejament i de gestió que en derivin.
2. Igualment, estan obligats a complir les disposicions i determinacions de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, en particular el contingut de les presents Normes Urbanístiques.
3. És nul·la de ple dret qualsevol reserva de dispensació que pogués concedir-se pel compliment de la Modificació Puntual, sigui en favors de particulars o de l'Administració pública.

Article 5 Normes de referència

1. Les presents Normes Urbanístiques hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les contingudes en les Normes Subsidiàries vigents, les quals seran d'aplicació obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu incompliment per raons de falta de reproducció de l'articulat de referència en el present document.
2. Les determinacions de la Modificació Puntual, així com les de les Normes Subsidiàries, s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

3. En els aspectes no previstos per aquestes Normes Urbanístiques i en general, per les Normes Subsidiàries, seran d'aplicació les normes vigents en matèria industrial, medi ambient i estètica.

Article 6 Interpretació

1. Les determinacions de la Modificació Puntual i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que la mateixa Modificació Puntual pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de la Modificació Puntual en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públics més amplis i un índex d'aprofitament privat menor. Les determinacions de text escrit prevaldran sobre les gràfiques. En tot cas seran d'aplicació les regles d'interpretació contingudes en els articles 10 i 11 de la Llei d'Urbanisme.

Article 7 Contingut

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit, Sector d'ampliació del Polígon Industrial de Torrelavit, Sector d'ampliació del Polígon Industrial Torrelavit consta dels següents documents:

Document núm. 1	Memòria descriptiva i justificativa
Document núm. 2	Normes urbanístiques
Document núm. 3	Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
Document núm. 4	Informe mediambiental
Document núm. 5	Plànols

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL SECTOR

Article 8 Règim general

1. La present Modificació Puntual classifica i delimita un sector de sòl urbanitzable i determina els principals elements d'ordenació així com els principals paràmetres d'ordenació i d'edificació.

El desenvolupament del sector es farà a través del corresponent Pla Parcial Urbanístic, el qual ha de qualificar el sòl, regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i les rasants, definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, establir les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació. La precisió de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i l'avaluació del cost, amb grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'Urbanització tal i com preveu l'article 65 de la Llei d'Urbanisme.

2. El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector localitzarà les reserves mínimes per a zona verda i equipaments que estableix l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme.

Article 9 Sistema d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del sector de sòl urbanitzable delimitat s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Serà d'aplicació el que s'estableix en els articles 115 al 128 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 10 Regulació del règim urbanístic

A través del present document, del qual en formen part aquestes Normes Urbanístiques, s'efectua una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit, amb l'objecte de classificar una petita part del sòl no urbanitzable com a sòl urbanitzable delimitat, definint el sector d'ampliació del Polígon Industrial Torrelavit.

En la Modificació Puntual s'assignen usos al sòl classificat mitjançant la qualificació d'aquest sòl en zones i sistemes, així com s'estableixen les condicions d'ordenació i d'edificació.

Article 11 Deures i càrregues derivades de la delimitació del sector en sòl urbanitzable

1. Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen els deures següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals.
- Costejar i executar les obres d'urbanització i d'implantació de serveis previstos en l'expedient de Modificació Puntual i en el Pla Parcial Urbanístic que el desenvoluparà, incloses les que estan fora d'àmbit i que garanteixen la viabilitat del Polígon.
- Cedir gratuïtament a l'Ajuntament dins el sector, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, el qual podrà ser substituït pels valors equivalents que estableix la Llei d'Urbanisme.

2. L'Ajuntament participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb l'aprofitament urbanístic que rebrà en compliment dels deures de cessió dels propietaris a què s'ha fet referència en l'apartat anterior.

CAPÍTOL IV REGULACIÓ DE SISTEMES

SISTEMA VIARI (CLAU V)

Article 12 Definició

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària de comunicacions, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat, d'accessibilitat.

Dins del Sistema viari, s'inclouen les àrees d'aparcament.

Article 13 Condicions d'ordenació i d'urbanització

1. En la regulació del Sistema viari s'aplicaran els criteris normatius definits en les Normes Subsidiàries, així com les dimensions fixades en els plànols d'ordenació, en els quals s'ha definit la secció bàsica.
2. Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991 de 15 de novembre de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)

Article 14 Definició i contingut

1. Comprèn els sòls afectats per a la localització de tota classe d'instal·lacions i serveis per dotar a l'àmbit del sector de les infraestructures necessàries per a generar la seva activitat.

2. El Sistema de serveis tècnics es compon de:

- a) El sistema bàsic de subministrament i distribució d'aigua potable i reg. Comprèn les línies de conducció i les seves instal·lacions auxiliars, així com també la xarxa de distribució.
- b) El sistema bàsic d'evacuació d'aigües i sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres i l'estació depuradora.
- c) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport.
- d) El sistema bàsic de telecomunicacions comprèn la xarxa de telefonia.

Article 15 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

S'estableixen com a condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús les fixades en les Normes Subsidiàries, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC (CLAU ELL)

Article 16 Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública reservades a espais lliures o zones verdes destinades a parcs i jardins.

Article 17 Condicions d'ordenació i ús

1. En la regulació del Sistema d'espais lliures d'ús públic s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'espais lliures de les Normes Subsidiàries.

2. Els sòls destinats a espais lliures d'ús públic mantindran la vegetació existent sempre que sigui compatible amb l'ordenació.

3. Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei de 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

SISTEMA DE DOTACIONS I EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU D)

Art. 18 Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública reservades per a la construcció d'equipaments col·lectius d'interès públic i social.

Art. 19 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació es regularà pel tipus d'edificació aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament a construir i al paisatge de l'entorn. En la regulació d'aquest sistema s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'equipaments de les Normes Subsidiàries, així com els d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. L'espai lliure que no s'ocupi per construccions o instal·lacions del sistema d'equipaments, haurà de mantenir les característiques del paisatge actual.
3. Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei 20/1191 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Art. 20 Usos admesos

Els usos que s'admeten dins el Sistema d'equipaments, en l'àmbit de la present Modificació Puntual, són els següents:

- a) educatiu
- b) esportiu i recreatiu
- c) sanitari-assistencial
- d) sociocultural i religiós
- e) tècnic-administratiu
- f) abast i subministrament
- g) deixalleria

CAPÍTOL V REGULACIÓ DE ZONES

DEFINICIÓ I ZONIFICACIÓ

Art. 21 Definició

Comprèn els sòls per als quals es preveu un desenvolupament a través d'edificacions aïllades destinades a ser ocupades per indústries.

Art. 22 Zonificació

Per a la regulació de l'ordenació de l'edificació, s'estableixen les zones següents:

- Zona industrial de naus aïllades en parcel·la petita (Clau Y)
- Zona industrial de naus aïllades en parcel·la gran (Clau Z)

NORMES COMUNES A LES DIFERENTS ZONES

Art. 23 Característiques de les parcel·les

1. Les parcel·les es formaran, sempre que sigui possible, amb els límits laterals ortogonals al front de façana. En els plànols d'ordenació es grafia una parcel·lació orientativa que en cap cas s'ha de considerar parcel·lació obligada.

2. La superfície i amplada mínima de la parcel·la es defineix en les condicions específiques de cada zona.

Art. 24 Ocupació de la parcel·la i ús del sòl lliure d'edificació

1. L'ocupació màxima de la parcel·la es determina en les normes específiques per a cada zona. L'ocupació màxima de la parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla longitudinal de tot el volum de l'edificació.

2. El sòl lliure d'edificació, una vegada deduïda l'ocupació autoritzada, només podrà destinar-se a:

- a) Jardins
- b) Vialitat interior
- c) Aparcament (admetent-se el cobriment amb elements de protecció provisionals no tancats per cap costat)
- d) Cossos complementaris destinats a porteria, vigilància o altres serveis, de superfície no superior a 10 m² i amb una alçada no superior a 3 metres.
- e) Emmagatzematge de matèries primeres, a excepció dels espais no edificables a façana resultants de la separació obligatòria a l'alineació de vial.
- f) Centres de transformació d'energia elèctrica

Tots els espais que no tinguin una funció concreta, s'hauran d'enjardinar convenientment i se n'haurà de fer un manteniment periòdic, amb criteris de sostenibilitat (espècies de consum hídric baix, sistemes eficients de reg)

3. El sòl lliure d'edificació haurà de permetre, en tot cas, la circulació rodada al voltant de l'edifici de vehicles d'emergència sanitària i de serveis de bombers.

Art. 25 Plataformes d'anivellament

En els terrenys amb pendent es podran formar plataformes d'anivellament, sempre que no es situïn a més d'1 metre per sobre o per sota de la cota mitja del terreny original en l'àrea esplanada. En cap cas la plataforma resultant sobrepassarà l'alçada d'1 metre mesurada sobre la vorera en el punt mitjà de la tanca de la parcel·la alineada al carrer.

Les plataformes d'anivellament s'hauran de disposar de forma que els talussos no ultrapassin els 45° de pendent. Els possibles talussos que es formin al límit amb les parcel·les veïnes, igualment no ultrapassaran els 45° i s'iniciaran a una alçada màxima de 90 cm.

Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, l'alçada de 3,70 m.

Art. 26 Alineació i disseny de les tanques

1. En els plànols d'ordenació s'estableix l'alineació de les tanques de les parcel·les que és la línia que fixa el límit entre l'espai públic i el privat.
2. No s'admet cap modificació de l'alineació de les tanques de les parcel·les.
3. S'estableixen, com a criteris generals del disseny de les tanques, els següents:
 - a) L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1 metre des de la cota del terreny. La resta fins a 2 metres, haurà de ser calada o vegetal.

- b) Els elements constructius d'instal·lacions i/o serveis com portes, il·luminació privada, bústies, etc., estaran integrats en el disseny de les tanques.
- c) Únicament s'admetran variacions puntuals en els anteriors criteris de disseny per raons derivades de l'específica topografia del terreny.

Art. 27 Alçada i nombre de plantes de l'edificació

1. L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació es defineixen en les condicions específiques de cada zona. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.
2. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en el pla de façana, a partir del paviment de la planta baixa fins al pla superior de l'arrencada dels elements resistents de l'últim forjat.
3. Per sobre de l'alçada màxima de l'edificació només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions i els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental i/o compositiu.
4. Els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, ponts-grua, sitges, conduccions o qualsevol altre tipus d'aquests elements en els quals per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes, en la seva instal·lació a autorització, previ estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que puguin produir.

Art. 28 Alçades lliures

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres.
2. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,60 metres.

Art. 29 Construccions auxiliars

1. S'admetran construccions auxiliars o annexes, independents de cos principal de l'edificació.
2. La superfície ocupada per les construccions auxiliars i el seu sostre construït computarà a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la i de la intensitat neta màxima de l'edificació.

Art. 30 Reserva de places d'aparcament

A l'interior de cada parcel·la, es reservarà una plaça d'aparcament per cada 150 m² de sostre edificat. Com a mínim, es preveurà una plaça d'aparcament cada 3 treballadors.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

Art. 31 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

- a) magatzem
- b) comercial concentrat
- c) oficines al servei de les instal·lacions industrials
- d) esportiu
- e) estacions de servei i garatge
- f) industrial, categories 1, 2 i 3

- g) habitatge, limitat a una unitat per a ús principal adscrit al personal de vigilància o manteniment de l'establiment

NORMES ESPECÍFIQUES PER A LA ZONA INDUSTRIAL DE NAUS AÏLLADES EN PARCEL·LA PETITA (CLAU Y)

Art. 32 Sistema d'ordenació de l'edificació

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.

Art. 33 Característiques de la parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1000 m².
2. La parcel·la tindrà una amplada mínima de façana de 25 m.

Art. 34 Intensitat de l'edificació

La intensitat neta màxima de l'edificació serà de 0,60 m² sostre/m² sòl.

Art 35 Ocupació de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la en totes les plantes de l'edificació, incloses les construccions auxiliars a què fa referència l'article 29, serà del 60% de la seva superfície.

Art. 36 Separació de l'edificació

La separació de l'edificació als vials i als altres límits de la parcel·la serà com a mínim de 5 m.

Art. 37 Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 10 m corresponents a una planta baixa i una planta pis.

Art. 38 Compartimentació dels edificis

Es permet la compartimentació dels edificis construïts en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb les condicions següents:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà com a mínim de 10 metres i la superfície mínima de cada establiment serà de 300 m².
- Els edificis compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Normes Urbanístiques.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

NORMES ESPECÍFIQUES PER A LA ZONA INDUSTRIAL DE NAUS AÏLLADES EN PARCEL·LA GRAN (CLAU Z)

Art. 39 Sistema d'ordenació de l'edificació

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.

Art. 40 Característiques de la parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 10.000 m².
2. La parcel·la tindrà una amplada mínima de façana de 30 m.

Art. 41 Intensitat de l'edificació

La intensitat neta màxima de l'edificació serà de 0,55 m² sostre/m² sòl.

Art. 42 Ocupació de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la en totes les plantes de l'edificació, incloses les construccions auxiliars a què fa referència l'article 29, serà del 50% de la seva superfície.

Art. 43 Separació de l'edificació

La separació mínima de l'edificació als vials serà de 10 m i als altres límits de la parcel·la, 5 m.

Art. 44 Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12 m, corresponents a una planta baixa i una planta pis.

NORMES URBANÍSTIQUES PAU CARTONAJES ESTEVE I NADAL

CAPÍTOL I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 1 Regulació del règim urbanístic

A través del present document, del qual en formen part aquestes normes urbanístiques, s'efectua una modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit, amb l'objecte de classificar una petita part de sòl no urbanitzable com a sòl urbà no delimitat, definint el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 1.

En la modificació puntual s'assignen usos detallats al sòl classificat mitjançant la qualificació d'aquest en zones i sistemes, així com s'estableixen les condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 2 Deures i càrregues derivades de la delimitació del Polígon d'Actuació en sòl urbà no delimitat.

a) Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el 10% de l'aprofitament dels nous usos que possibilita la modificació puntual de les Normes. Aquesta cessió, donat que es preveu un únic establiment industrial dins de l'àmbit, podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector.

b) Igualment, els propietaris hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics inclosos dins l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística.

c) Els propietaris costejaran l'execució de les obres d'urbanització i d'implantació de serveis previstos en l'expedient de modificació puntual, i el projecte d'urbanització complementari, incloses les que estan fora de l'àmbit i que garanteixen la viabilitat del Polígon.

d) L'Ajuntament participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rebrà en compliment dels deures de cessió dels propietaris a què s'ha fet referència en l'apartat anterior.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Art. 3 Règim general

El present expedient precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b) de la Llei d'urbanisme i n'avalua el cost. Amb la finalitat d'una concreció superior i de desenvolupar les obres d'urbanització que tenen la consideració de bàsiques es formularà el corresponent Projecte d'Urbanització Complementari, el qual haurà de ser aprovat per l'Ajuntament sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

Art. 4 Sistema d'actuació

1. L'execució o la gestió del Polígon d'Actuació Urbanística s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Seran d'aplicació el que s'estableix en els articles 115 i 128 de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL III REGULACIÓ DE SISTEMES

SISTEMA VIARI (CLAU V)

Art. 5 Definició

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària de comunicacions, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat, d'accessibilitat i d'estacionament.

Art. 6 Condicions d'ordenació i d'urbanització

1. En la regulació del sistema viari s'aplicaran els criteris normatius definits en les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit, així com les dimensions fixades en els plànols d'ordenació, en els quals s'ha definit la secció bàsica.

2. Serà d'estricta acompliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei 20/1991 de 15 de novembre de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació dels Codi d'accessibilitat.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. ZONA VERDA (CLAU E.LL)

Art. 7 Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que el Polígon d'Actuació Urbanística reserva per a espais lliures o zones verdes destinades a parcs i jardins.

Art. 8 Condicions d'ordenació i ús

1. En la regulació del sistema d'espais lliures o zona verda s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'espais lliures de les Normes Subsidiàries de Planejament.

2. Els sòls destinats a espais lliures o zona verda mantindran la vegetació existent sempre que sigui compatible amb l'ordenació.

3. Serà d'estricta acompliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei de 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU D)

Art. 9 Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que el Polígon d'Actuació Urbanística reserva per a la construcció d'equipaments col·lectius d'interès públic i social.

Art. 10 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació es regularà pel tipus d'edificació aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'Equipament a construir i al paisatge de l'entorn. En la regulació d'aquest sistema s'aplicaran els criteris normatius establerts en el Sistema d'Equipaments de les Normes Subsidiàries de Planejament.

2. L'espai lliure que no s'ocupi per a construccions o instal·lacions el sistema d'equipaments haurà de mantenir les característiques del paisatge agrícola actual.

3. Serà d'estricta acompliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei de 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Art. 11 Usos admesos

Els usos que s'admeten dins el Sistema d'Equipaments, en l'àmbit del present Pla Parcial, són els següents:

- a) ús d'ensenyament
- b) ús sanitari-assistencial
- c) ús administratiu
- d) ús sociocultural
- e) ús esportiu
- f) ús de proveïment

CAPÍTOL IV: REGULACIÓ DE ZONES

DEFINICIÓ I ZONIFICACIÓ

Art. 12 Definició

Comprèn els sòls per als quals es preveu un desenvolupament a través d'edificacions aïllades destinades a ser ocupades per indústries, les quals es caracteritzen per estar envoltades d'espai lliure d'ús privat, per formar una unitat de projecte i perquè el volum màxim d'edificació es determina, bàsicament, mitjançant un índex d'edificabilitat i unes relacions geomètriques amb la forma de la seva parcel·la.

Art. 13 Zonificació

Per a la regulació de l'ordenació de l'edificació, s'estableix una única zona:

- Zona industrial PAU 1 (Clau 7a)

Les condicions d'ordenació, edificació i ús que s'estableixen en els articles que segueixen, s'adeqüen bàsicament a les que formulen les Normes Subsidiàries de Planejament, per al Sòl urbà, classificat com a Zona Industrial (Clau 7).

ZONA INDUSTRIAL PAU 1 (CLAU 7A)

Art. 14 Condicions d'ordenació i edificació

1. El tipus o sistema d'ordenació és l'edificació aïllada
2. L'edificabilitat neta per parcel·la serà d'1 m² sostre per m² sòl.
3. El volum edificable màxim per parcel·la serà de 8 m³ per m² de sòl
4. La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m² i tindrà una forma tal que permeti d'inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 30 m.

5. El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la per a l'edificació serà del 70% de la seva corresponent superfície.

6. La separació mínima de les edificacions que tenen façana a la carretera BP-2151 serà de 25 m.

En els altres casos, es deixarà 10 m des del front del vial i 5 m des dels altres lindars de parcel·la.

7. L'alçada màxima admissible serà de PB+1 equivalent a 10 m.

8. Els espais lliures resultants, una vegada deduït el 70% destinat a l'edificació, podran contenir:

a. Les ocupacions característiques d'aquests espais tals com matèries primes, sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.

b. Coberts sense parets per a aparcament de vehicles, automòbils, motocicletes i bicicletes.

c. Petits cossos coberts, sense parets ni tancaments laterals destinats a protegir serveis que hagin d'estar a l'exterior, tals com ampolles de gas butà, oxigen, gasòmetres per acetilè, bàscules, etc.

d. En línia de façana, casetes per a serveis públics tals com estacions transformadores, cambres de comptadors, garites o porteries no destinades a habitatge i similars.

e. Els espais lliures restants, hauran de sistematitzar-se amb jardineria i arbrat de les espècies usuals del Penedès. S'acompanyarà el projecte d'edifici industrial el detall gràfic de les plantacions i arbrat, amb expressió del seu número, espècie, alçada i situació en el solar. Les esmentades plantacions i arbrat, amb densitat adequada a l'espècie escollida, havent d'estar acabades al mateix temps que les construccions, i durant tot el temps que funcioni la indústria, havent d'estar en perfecte estat de conservació i neteja.

9. El solar podrà envoltar-se d'una tanca mitjançant murs d'obra o un altre material opac fins a una alçada d'1,00 m sobre el nivell natural del terreny i la resta, fins a 2,00 m amb construccions lleugeres o molt calades o verdissa.

10. A l'interior de cada parcel·la, es reservarà una plaça d'aparcament per a cada 200 m² de sostre edificat.

Art. 15 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

a) magatzems

b) comercial concentrat

c) oficines al servei de les instal·lacions industrials

d) garatges

e) industrial, categories 1, 2 i 3

f) habitatge, limitada a una unitat per a ús principal adscrit al personal de vigilància o manteniment de l'establiment