

# Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries

## **ALMOSTER**

## **INDEX**

Normes urbanístiques

**1**

## **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

### **CAP. I- DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.**

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries	7
Art. 2 - Marc legal	7
Art. 3 - Contingut i interpretació	7
Art. 4 - Vigència	8
Art. 5 - Modificació i revisió.	8

### **CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.**

Art. 6 - Iniciativa i competències	8
Art. 7 - Planejament derivat	8
Art. 8 - Desplegament en el sòl urbà	9
Art. 9 - Desplegament en Sòl urbanitzable	9
Art. 10 - Desplegament en Sòl no urbanitzable	9
Art. 11 - Desplegament respecte als sistemes generals	9

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

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació	9
Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació	10
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà	10
Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl urbanitzable.	10

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

### **CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

Art. 16 - Regulació de l'edificació	10
Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació	10

#### **Sec. 1. Disposicions d'aplicació general**

Art. 18 - Planta baixa	11
Art. 19 - Plantes soterrànies	11
Art. 20 - Planta pis	11
Art. 21 - Planta golfa	11
Art. 22 - Planta coberta	11
Art. 23 - Finestres i llucanes sobre la coberta	11
Art. 24 - Entresolat	11
Art. 25 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers	12
Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà	12
Art. 27 - Ventilació i il·luminació	12
Art. 28 - Celoberts	13
Art. 29 - Patis de ventilació	13

#### **Sec. 2. Regulació de l'edificació alineada a vial**

Art. 30 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial	13
Art. 31 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer	14
Art. 32 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer	14
Art. 33 - Regles sobre determinació d'alçades	14
Art. 34 - Regles sobre mitgeres	14
Art. 35 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la	14
Art. 36 - Edificació en el pati d'illa	15
Art. 37 - Cossos sortints	15
Art. 38 - Elements sortints	15

#### **Sec. 3. Regulació de l'edificació aïllada**

Art. 39 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	15
Art. 40 - Ocupació màxima de parcel·la	16
Art. 41 - Sòl lliure d'edificació	16

Art. 42 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	16
Art. 43 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	16
Art. 44 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	16
Art. 45 - Separacions mínimes i tanques	16
Art. 46 - Adaptació topogràfica del terreny	16
Art. 47 - Construccions auxiliars	17
<b>CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS</b>	
Art. 48 - Zonificació i usos	17
Art. 49 - Regulació d'usos segons l'activitat	17
Art. 50 - Regulació de les activitats industrials	19
Art. 51 - Disposicions referents a les activitats industrials de categoria superior a la segona	19
Art. 52 - Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial	19
Art. 53 - Límits màxims a cada categoria	20
<b>TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	
<b>CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS</b>	
Art. 54 - Classificació i Qualificació del sòl	20
Art. 55 - Els sistemes	20
Art. 56 - Les zones	20
<b>CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES</b>	
<b>Sec.1. Disposicions generals</b>	
Art. 57 - Definició dels sistemes generals	20
Art. 58 - Execució dels sistemes	21
Art. 59 - Titularitat i afectació del sòl	21
<b>Sec.2. Sistemes generals de comunicació</b>	
Art. 60 - Disposicions generals	21
Art. 61 - Sistema viari (V)	21
Art. 62 - Sistema hidrogràfic (H)	22
Art. 63 - Sistema de protecció de sistemes (P)	22
<b>Sec.3. Sistema general d'espais lliures</b>	
Art. 64 - Disposicions generals	22
Art. 65 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)	23
<b>Sec.4. Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics</b>	
Art. 66 - Disposicions generals	23
Art. 67 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)	23
Art. 68 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)	23
<b>CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ</b>	
<b>Sec. 1. Disposicions generals</b>	
Art. 69 - Definició	24
Art. 70 - Determinació i ordenació en el sòl urbà	24
Art. 71 - Cessions gratuïtes en sòl urbà	24
<b>Sec. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà</b>	
Art. 72 - Definició de zones	24
Art. 73 - Zona de nucli antic (clau 1)	24
Art. 74 - Zona d'eixample urbà (clau 2)	26
Art. 75 - Zona de cases en filera (clau 4)	27
Art. 76 - Ciutat jardí (Clau 5)	28

<b>Sec. 3. Polígons de desenvolupament en sòl urbà</b>	
Art. 77 - Unitats d'actuació	29
Art. 78.- Plans especials	30

#### **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

##### **Sec.1. Disposicions generals**

Art. 79- Definició i tipus	30
Art. 80- Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable	30
Art. 81 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable	30
Art. 82 - Gestió del Sòl urbanitzable	30

##### **Sec. 2. Zones d'ordenació del sòl urbanitzable**

Art. 83 - Sectors	31
-------------------	----

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

##### **Sec.1. Disposicions generals**

Art. 84 - Definició i tipus	32
Art. 85 - Desenvolupament de les NN.SS. en SNU	33
Art. 86 - Finques mínimes	33
Art. 87 - Camins rurals.	33
Art. 88 - Tanques	33
Art. 89 - Conreus	33
Art. 90 - Nucli de població	33
Art. 91 - Usos permesos i usos prohibits	33

##### **Sec.2. Construccions en sòl no urbanitzable**

Art. 92 - Disposicions generals	34
Art. 93 - Construccions ramaderes	34
Art. 94 - Magatzems	34
Art. 95 - Petits magatzems agrícoles	35
Art. 96 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social	35
Art. 97 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques	35
Art. 98 - Habitatges	35

##### **Sec 3. Zonificació en sòl no urbanitzable**

Art. 99 - Definició de zones	36
Art. 100 - Zona agrícola SA	36
Art. 101 - Sòl rural SR	36
Art. 102 - Sòl forestal SF	36
Art. 103 - Zona de protecció natural i paisatgística	37

#### **TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

Art. 104 - Definició	37
Art. 105 - Pre-catàleg	37
Art. 106 - Contingut del Pla especial	38
Art. 107 - Condicions del Pla especial	39

#### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

Primera.- Usos disconformes	40
-----------------------------	----

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació	40
Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació	40
Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni	40
Cinquena - Pla Especial de millora del medi rural de les Mustreres	40
<b>ANNEX 1: GRÀFICS</b>	41
<b>ANNEX 2: DEFINICIONS</b>	42
<u>DEFINICIONS:</u>	
PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS	
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ	
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ	
DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ	
<b>ANNEX 3: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ</b>	48
<b>INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: L·LICÈNCIES</b>	49
Actes subjectes a llicència	
Procediment	
Contingut de les llicències	
Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències	
Condicions d'atorgament de llicències	
Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	
Seguiment	
Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament	
Infraccions urbanístiques	
<b>REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS</b>	52
Àmbit d'aplicació	
Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura	
Directrius generals	
Condicions exigibles a elements constructius	
Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions	
Condicions exigibles a activitats de nova implantació	
Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit	
<b>REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS</b>	55
Objecte i àmbit d'aplicació	
Definicions, notacions i unitats	
Compatibilitat d'activitats en situacions relatives	
Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals	
Quadre de compatibilitats	
Documentació per a llicències i inspeccions	
<b>REGULACIÓ DELS APARCAMENTS</b>	59
Règim aplicable	
Superfície computable	
Superfície de la plaça	
Llicències	
Activitat industrial	
Relació amb la circulació	
Supòsit especial	
Altura lliure mínima	
Disposició de les places	

Passadissos i accessos  
Rampes i accessos  
Pendent de les rampes  
Accés i sortida de vianants  
Prevenió d'incendis i serveis de guarda  
Ventilació  
Lavabos

**CONDICIONS D'HABITABILITAT**

62

**EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

Declaració de ruïna i acord de demolició  
Expedient  
Procediment general  
Procediment en altres supòsits  
Ruïna imminent i desperfectes reparables  
Apuntament de l'edifici  
Enderrocs d'edificis  
Runes

70

## **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAP. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries**

La present Norma Subsidiària constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d' Almostrer, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### **Art. 2 - Marc legal**

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

- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.

- el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

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

3. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

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

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)

- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana ( publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)

- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)

- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)

- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)

- Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm 557 de 3.7.85) (RM)

#### **Art. 3 - Contingut i interpretació**

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan integrades pels següents documents:

. Memòria i estudis complementaris

. Plànols d'informació

. Plànols d'ordenació urbanística.

- Estructura general i orgànica del territori, Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (escala 1/5000).

- Zonificació de sòl urbà i sòl urbanitzable (escala 1/1000).

- Normes urbanístiques.

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d' Almostrer i prevalen sobre els restants documents de les NN.SS. En allò no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

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

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

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

#### **Art. 4 - Vigència**

Aquestes NN.SS. entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### **Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries.**

1. L'alteració del contingut de les NN. SS. es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes NN.SS. les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

## **CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **Art. 6 - Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquestes NN.SS. correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes NN.SS.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

#### **Art. 7 - Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les NN. SS., s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall i Projectes d'urbanització.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.

4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.

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

#### **Art. 8 - Desplegament en el sòl urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions de les NN.SS. en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits les NN.SS. determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les NN.SS. es poden delimitar noves Unitats d'actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del Pla.

2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

#### **Art. 9 - Desplegament en Sòl urbanitzable**

1. En Sòl urbanitzable les NN:SS es despleguen necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquestes NN.SS. en els plànols d'ordenació.

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

#### **Art. 10 - Desplegament en Sòl no urbanitzable**

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

#### **Art. 11 - Desplegament respecte als sistemes generals**

Les previsions de les NN.SS. respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials.

### **CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació**

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

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquestes NN.SS. es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

#### **Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació**

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

2. La delimitació, conservant la coherència de les NN.SS., tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquestes, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

#### **Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà**

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes NN.SS. o en un pla especial.

#### **Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable**

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

2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

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

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

#### **CAP. 1. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

#### **Art. 16 - Regulació de l'edificació**

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 2: Definicions.

#### **Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació**

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes NN.SS. són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

#### **Sec. 1. Disposicions d'aplicació general**

#### **Art. 18 - Planta baixa**

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

#### **Art. 19 - Plantes soterrànies**

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui a les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

#### **Art. 20 - Planta pis**

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

#### **Art. 21 - Planta golfa**

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1)

#### **Art. 22 - Planta coberta**

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. **fig. 3** de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrat (v. **fig. 2 i 4** de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

#### **Art. 23 - Finestres i llucanes sobre la coberta**

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

#### **Art. 24 - Entresolat**

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres. (v. **fig. 5** de l'annex 1)

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

#### **Art. 25 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers**

En els casos on les NN.SS. determinin l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure **fig. 6** de l'annex 1).

2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. **fig. 6** de l'annex 1).

3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).

4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).
5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

#### **Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà**

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:
  - En carrers d'amplària menor de 8 m.
  - Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°
3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

#### **Art. 27 - Ventilació i il·luminació**

1. Els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

#### **Art. 28- Celoberts**

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes siguin de nou metres quadrats (9m<sup>2</sup>).
3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

#### **Art. 29- Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats (5m<sup>2</sup>)

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

### **Sec. 2. Regulació de l'edificació alineada a vial**

#### **Art. 30 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial**

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

#### **Art. 31 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

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

#### **Art. 32 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. fig. 2, 3 i 4 de l'annex 1).

#### **Art. 33 - Regles sobre determinació d'alçades**

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. **fig. 7** de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. **fig. 8** de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. **fig. 9** de l'annex 1).

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 condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. **fig. 10** de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. **fig. 11** de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la. D'igual forma es procedirà en el cas d'edificis amb façana posterior real o possible coincident amb el límit del sòl urbà o bé amb el límit d'espais lliures públics. En aquest supòsit la rasant a considerar serà la del terreny natural en aquest límit.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

#### **Art. 34 - Regles sobre mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

#### **Art. 35 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la**

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

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

#### **Art. 36 - Edificació en el pati d'illa**

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçaria de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. **fig. 12** de l'annex 1).

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-

cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. **fig. 13** de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

#### **Art. 37 - Cossos sortints**

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

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. **fig. 14** de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 6,00 metres.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - el 10% de l'amplària del vial
  - l'amplària de la vorera menys 30 cm
  - una longitud de vol de 1,20 metres
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

#### **Art. 38 - Elements sortints**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regulen a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 70 cm. (v. **fig. 14** de l'annex 1)

Les aigües pluvials sobre la coberta no podran caure lliurement al carrer.

### **Sec. 3. Regulació de l'edificació aïllada**

#### **Art. 39 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada**

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

#### **Art. 40 - Ocupació màxima de parcel·la**

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

#### **Art. 41 - Sòl lliure d'edificació**

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

#### **Art. 42 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. **fig. 15** de l'annex 1).

#### **Art. 43 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. **fig. 16** de l'annex 1).

#### **Art. 44 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

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

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. **fig. 17 i 18** de l'annex 1).

#### **Art. 45 - Separacions mínimes i tanques**

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres sobre la cota del terreny interior acabat. Les de carrer es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres i s'acabaran amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Les de veïns podran ser opaques en tota la seva alçada. En cap cas, degut als pendents, es podran sobrepassar les esmentades alçades màximes, i s'haurà d'esgraonar la tanca per tal de respectar-les.

#### **Art. 46 - Adaptació topogràfica del terreny**

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llandes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda (v **fig. 19** de l'annex 1).

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llandes (v. **fig. 20** de l'annex 1).

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

A la façana de la parcel·la al carrer, l'altura del mur de contenció de terres, si n'hi hagués, no podrà sobrepassar en cap punt l'alçada de 1,50 m sobre la rasant del carrer.

#### **Art. 47.- Construccions auxiliars**

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

No afecten a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes quan es justifiqui acord amb el veí afectat. No obstant, no podran estar en el front de façana, excepte en els sectors on s'indiqui expressament.

## CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT

### Art. 48 - Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades per l'article següent.

La definició dels diferents usos es pot consultar a l'Annex 2: Definicions.

### Art. 49 - Regulació d'usos segons l'activitat

1. Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles. S'exceptuen d'aquesta regla les edificacions al casc antic (clau 1), amb parcel·la de façana inferior a 6 m.

2. Regulació de l'ús hoteler. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m<sup>2</sup> edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

2.1. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

a) Per a hotels i -hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

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

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

d. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hoteler.

3. Regulació de l'ús comercial. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. comerç a la menuda. Local comercial fins a 250 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

II. comerç amb superfície de venda major de 250 m<sup>2</sup> i menor de 1.000 m<sup>2</sup> i una superfície edificada inferior a 1.400 m<sup>2</sup>. Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 1.000 m<sup>2</sup> de venda o d'una superfície edificada total superior a 1.400 m<sup>2</sup>. Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> de superfície edificada. L'aparcament i accés de clients serà separat de l'espai corresponent al subministrament.

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m<sup>2</sup> construïts.

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

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Regulació de l'ús d'indústria. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades (v. article següent: Regulació de les activitats industrials).

7. Regulació de l'ús pecuari. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.

8. Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics i els cursos d'aigua.

9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

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

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

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

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

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

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m<sup>2</sup> de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

#### **Art. 50 - Regulació de les activitats industrials**

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

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

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

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

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

6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i

accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

**Art. 51 - Disposicions referents a les activitats industrials de categoria superior a la segona**

1. Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:
  - a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
  - b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
  - d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.
2. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14 m d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

**Art. 52 - Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial**

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

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

**Art. 53 - Límits màxims a cada categoria**

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula 3
  - a) Densitat de potència contractada(en  $w/m^2$ ).
  - b) Total Potència màxima contractada (kw).

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5	
Primera	10	100 40	100 40	125 50						densitat de potència Potència Total màxima
Segona	no no	no no	100 40	125 50	ilm. 375	ilm. 375	ilm. ilm.	ilm. ilm.	ilm.	densitat de potència Potència Total màxima
Tercera	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	
Quarta	no	no	no	no	no	no	no	ilm.	ilm.	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	ilm.	

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

### **CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Art. 54 - Classificació i qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 23 del TR, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR i dels articles 19 al 24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts a les NN.SS. mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

#### **Art. 55 - Els sistemes**

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

#### **Art. 56 - Les zones**

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

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

### **Sec. 1. Disposicions generals**

#### **Art. 57 - Definició dels sistemes generals**

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les NN.SS. no en determinen l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla general a un equipament concret.

#### **Art. 58 - Desenvolupament dels sistemes generals**

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 al 126 del TR.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria si se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.
4. Els sòls que les NN.SS. adscriuen per a sistemes generals, s'executaran per actuacions

aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 196 del TR.

#### **Art. 59 - Afectació del sòl**

1. Els sòls que les NN.SS. afecten com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada

#### **Sec. 2. Sistemes de comunicació**

##### **Art. 60 - Disposicions generals**

Les NN.SS. estableixen les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. És el sistema viari (V).

##### **Art. 61 - Sistema viari (V)**

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1. - Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3.- Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions de les NN.SS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí. Les tanques s'hauran de construir a una distància no inferior a 4 metres de l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

#### **Sec. 3. Sistema d'espais lliures**

##### **Art. 62 - Disposicions generals**

Les NN.SS. estableixen les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), l'hidrogràfic (H) i el de protecció de sistemes (P).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

#### **Art. 63 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)**

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m i almenys un 50% de la seva superfície tindrà un pendent inferior al 20% . Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

#### **Art. 64 - Sistema hidrogràfic (H)**

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Junta d'Aigües. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Junta d'Aigües.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

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

5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

#### **Art. 65 - Sistema de protecció de sistemes (P)**

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

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

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

4. Les zones de protecció de sistemes es grafien als plànols d'ordenació sense perjudici de la legislació sectorial específica en el cas que, puntualment, sigui més restrictiva.

5. La protecció de la infraestructura de portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona es fixa en una faixa de 10 m a cada costat de l'eix de la conducció. Els moviments de terres i obres en el subsòl hauran d'obtenir permís de l'Agència Catalana de l'Aigua, previ a la llicència municipal. En el cas de travessar sòl urbà, la faixa de protecció coincidirà amb l'alineació del carrer d'acord amb el que se senyala als plànols d'ordenació a escala 1/1000.

### **Sec. 4. Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics**

#### **Art. 66 - Disposicions generals**

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

#### **Art. 67 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)**

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
  - E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
  - E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.
  - E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
  - E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
  - E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
  - E.7. Cementiri.
  - E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

#### **Art. 68 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes NN.SS., es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG. 16

### **Cap III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ**

#### **Sec. 1. Disposicions generals**

##### **Art. 69 - Definició**

Aquestes NN.SS. delimiten com a SU aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

##### **Art. 70 - Determinació i ordenació en el sòl urbà**

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació de les NN.SS., en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió de les NN.SS., en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.
- 6.- En sòl urbà es prohibeixen noves xarxes aèries de baixa tensió i telefonia.

### Art. 71 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.120 del TR.

### Sec. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

#### Art. 72.- Definició de zones.

Aquestes NN.SS. estableixen les següents zones:

- Nucli antic (Clau 1)
- Eixampla urbà (Clau 2)
- Cases en filera (Clau 3)
- Ciutat jardí (Clau 4)

#### Art. 73- Zona de nucli antic (clau 1)

##### 1.-DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

##### 2.- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

No es defineixen paràmetres mínims.

##### 3.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	100% a la planta baixa; 15 m a la resta de plantes
Planta baixa	d'acord amb l'art. 31
Alçada reguladora	10 m
Punt d'aplicació de l'alçada	d'acord amb l'art. 32
Nombre màxim de plantes	3
Alçada lliure mínima: - Soterrani - Planta Baixa - Planta Pis	2,20 m 2,50 m 2,50 m
Entresolat de la planta baixa	Permès
Sotacoberta habitable	Permès
Pendent màxim de la coberta (%)	30
Cossos sortints	La longitud i volada dels cossos sortints de les plantes terceres no serà més gran que la de les plantes segones. La llosana dels balcons ha de: - Tenir un gruix màxim de 15 cm. - Ser de planta rectangular. - Tenir una amplada que no superi la de la balconera en més d'un metre. - No acostar-se a la llosana següent més de 0,5 m.
Proporcions de les obertures	La suma de superfícies de les obertures de la façana principal no podrà ser superior al 30 % de la superfície de tota la façana entre la rasant del carrer i la línia d'alçada màxima que assoleixi l'edificació. Les portes d'accés a la planta baixa seran d'amplada inferior a 3,00 m i entre dos forats hi haurà al menys 0,45 m. La relació alçada /amplada serà com a mínim igual a 2 a les balconeres i com a mínim igual a 1 a les finestres. S'exceptuen d'aquesta regla les obertures de l'última planta - sempre que sigui la tercera- que podrà tenir un disseny més lliure. Es respectaran les proporcions i els ritmes de buits i plens de les cases de l'entorn. S'evitaran els arcs i formes arrodonies a no ser que siguin preexistents.
Material i color de façanes	Qualsevol actuació ha de mantenir-se dins les constants tipològiques, ambientals i cromàtiques de l'arquitectura de la zona. Tot i així, podran ser utilitzats elements, tècniques i materials propis de l'arquitectura contemporània sempre que el seu objectiu

	<p>sigui la integració en el medi i siguin degudament justificats pel tècnic redactor del projecte.</p> <p>Podran ser refusats aquells projectes que malgrat complimentar la lletra dels present article, resultin incoherents amb els criteris generals exposats.</p> <p>No seran admeses les còpies mimètiques de l'arquitectura tradicional.</p> <p>En general, als exteriors s'utilitzaran materials nobles que, pel seu color i textura no signifiquin un contrast violent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les teulades han de ser de teula àrab vermella.</li> <li>- Les baranes de balcons han de ser de ferro, calades.</li> <li>- Les obertures i persianes, de color blanc o negre, o bé de fusta envernissada.</li> <li>- La pedra que s'utilitzi ha de ser natural, del país, de cares llises no polides. S'evitaran els emmarcats de pedra a les noves obertures o a les preexistents que no en tinguin.</li> <li>- No es permet l'obra vista ni l'aplatat que no sigui pedra natural. Les canals i baixants vistes han de ser metàl·liques.</li> </ul>
Altres	<p>A les sol·licituds de llicència d'obres es justificarà el tractament dels elements d'interès arquitectònic, arqueològic o històric de cada edifici o solar. En general es conservaran els arcs de pedra, pous i brocals de pous, sitges, etc. Si la conservació fos tècnicament o bé econòmicament desaconsellable, podrà utilitzar-se la demolició previ informe favorable de l'Arquitecte municipal i aixecament de plànols.</p>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	<p>1 a 12 (inclosos) i 19 de l'annex de definició d'usos.</p> <p>Indústria: Categoria primera i segona en les situacions 1 i 2 de la taula de l'art. 53</p> <p>Comercial: Categoria I de l'art.49</p>
--------------	---

### Art. 74 - Zona d'eixample urbà (Clau 2)

#### 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Front mínim de parcel·la	7 m
Parcel·la mínima	70 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima parcel·la	10 m

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	15 m
Fondària edificable planta baixa (%)	100
Planta baixa	d'acord amb l'art. 31
Alçada reguladora	10 m
Punt d'aplicació de l'alçada	d'acord amb l'art. 32
Nombre màxim de plantes	3
Alçada lliure mínima: - Soterrani - Planta Baixa - Planta Pis	2,20 m 3,50 m 2,50 m
Entresolat de la planta baixa	Prohibit
Sotacoberta habitable	Permès
Pendent màxim de la coberta (%)	30
Elements sortints	permesos
Cossos sortints	permesos
Composició de façanes	lliure
Proporcions de les obertures	lliure

Material i color de façanes	lliure
Material i color de la coberta	lliure, però es prohibeix la teula de color negra.
Fusteria	lliure

#### 4.CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	1 a 12 (inclosos) i 19 de l'annex de definició d'usos. Indústria: Categoria primera i segona en les situacions 1 i 2 de la taula de l'art. 53 Comercial: Categoria I de l'art.49
--------------	--

### Art. 75 - Zona de cases en filera (Clau 3)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Front mínim de parcel·la	6 m
Parcel·la mínima	135 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima parcel·la	15 m

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació	alineada a vial
Fondària edificable	12 m
Planta baixa	d'acord amb l'art. 31
Alçada reguladora	9 m
Punt d'aplicació de l'alçada	d'acord amb l'art. 32
Nombre màxim de plantes	3
Alçada lliure	2.50 m
Separacions mínimes: - A carrer i fons de la parcel·la	3,00 m
Tanques	d'acord amb l'art. 45
Sotacoberta habitable	permès
Pendent màxim de la coberta (%)	30
Cossos sortints	prohibits
Composició de façanes	lliure
Proporcions de les obertures	lliure
Material i color de façanes	lliure
Material i color de la coberta	lliure
Fusteria	lliure

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	1.-habitatgera. Indústria: Categoria primera i segona en les situacions 1 i 2 de la taula de l'art.53 Comercial: Categoria I de l'art.49.
Dotació mínima d'aparcament	1/ habitatge

## Art. 76 - Ciutat jardí (Clau 4)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

### 2. SUBZONES.

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a
- Ciutat jardí, clau 4b

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	4a	4b
Front mínim de parcel·la	15m	15 m
Parcel·la mínima	500 m2	segons pendent: fins al 20% 1000m2 del 20 al 40% 1200 m2 més del 40% 2000 m2

### 3.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	4a	4b
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	
Edificabilitat màxima	0.45 m2/m2	segons pendent: fins al 20% 0.30 m2/m2 del 20 al 40% 0.25 m2/m2 més del 40% 0.20 m2/m2
Ocupació màxima (%)	30	segons pendent: fins al 20% 30 del 20 al 40% 20 més del 40% 15
Planta baixa	d'acord amb l'art. 43.	
Alçada reguladora	7 m	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada	d'acord amb l'art.44	
Separacions mínimes: - Al carrer - Als laterals de la parcel·la	5 m 3m	5 m 3 m
Tanques	d'acord amb l'art. 45. Norma específica per les tanques posteriors de les finques 14, 16, 18, 20 i 22 del C/ Aubareda: seran de bloc de formigó Split beig col·locat a trencajunt; per les finques 14, 16 i 18 l'altura serà de 3 m sobre la làmina d'aigua de la piscina pública; per les restants serà de 2 m.	
Sotacoberta habitable	Permès. Sobre la planta segona, els terrats i les obertures verticals s'han de retirar, com a mínim, 1,5 m del perímetre de la coberta.	
Alçada construcció auxiliar	3	3
Ocupació construcció auxiliar (%)	5 (al PP mas Carreres no s'exigeix separació de carrer).	5
Nombre màxim de plantes	2	2
Alçada lliure mínima: - Soterrani - Planta Baixa - Planta Pis	2.20 m 2.50 m 2.50 m	2.20 m 2.50 m 2.50 m
Composició de façanes	Lliure	lliure

Material i color de la coberta	Teula vermella si la coberta és inclinada.	
Núm. vivendes/ parcel·la mín.	1	1

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	1 a 12 (inclosos) de l'annex de definició d'usos. Indústria: categoria primera. Comercial: categoria I
Dotació mínima d'aparcament	1 per vivenda

### Sec. 3. Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà

#### Art. 77.- Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquestes NN.SS. en el sòl urbà són les següents:

##### UA.1

1. OBJECTIUS.- Cessions i urbanització dels carrers.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 4.468 m<sup>2</sup>.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- Ciutat jardí (Clau 4a). Excepcionalment, es permeten dues parcel·les de superfície inferior a 500 m<sup>2</sup>, on s'hauran de construir dues vivendes aparellades.
5. CESSIONS.- 1.146 m<sup>2</sup> de carrer.
6. CONDICIONS DE GESTIÓ.- Compensació. La parcel·lació està grafiada als plànols d'ordenació.

##### UA.2

1. OBJECTIUS.- Cessions i urbanització.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 9.615 m<sup>2</sup>.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- Ciutat jardí (clau 4b)
5. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. L'aprofitament net corresponent a la clau 4b tindrà caràcter indicatiu.
6. CESSIONS.- 519 m<sup>2</sup> vialitat i 10% de parcs i jardins.
7. CONDICIONS DE GESTIÓ.- Compensació. S'haurà de redactar un pla especial de reforma interior.

##### UA.3

1. OBJECTIUS.- Cessions i urbanització.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 3.580 m<sup>2</sup>
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- Ciutat jardí (clau 4a)
5. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. L'aprofitament net corresponent a la clau 4a tindrà caràcter indicatiu.
7. CESSIONS.- 1.182 m<sup>2</sup> de vialitat.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ.- Compensació.

##### UA. 4

1. OBJECTIUS.- Cessions i urbanització.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 35.713 m<sup>2</sup>.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- Ciutat jardí (clau 4b). Màxim un habitatge per parcel·la cadastral existent.
5. SOSTRE MÀXIM.- 300 m<sup>2</sup>/habitatge.
6. CESSIONS.- 15% de parcs i jardins.
- 7.- CONDICIONS DE GESTIÓ.- Compensació.

##### UA. 5

1. OBJECTIUS.- Bàsicament la urbanització del camí de la font.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 5.060 m<sup>2</sup>.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- eixample urbà (clau 2)
5. CESSIONS.- 748 m2 amb destí a equipament, 301 m2 amb destí a vialitat.
- 6.-URBANITZACIÓ.- 1.095 m2 del camí de la font i obertura i urbanització de 301 m2 de la vialitat d'accés al sector veí.

#### **Art.78 - Sòl urbà procedent de plans parcials.**

- 1.- El sòl urbà que hagi adquirit la condició de tal com a conseqüència de l'aprovació de plans parcials o especials continuarà vinculat a les seves determinacions pel que fa a la gestió.
- 2.- Els propietaris hauran de mantenir neta una franja de 25 metres a l'entorn del sector, als efectes de la protecció contra incendis. En aquesta franja es podrà permetre una densitat màxima de 150 pin per hectàrea.

### **CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

#### **Sec.1. Disposicions generals**

##### **Art. 79 - Definició i tipus**

1. El sòl urbanitzables són els que les NN.SS. declaren com a tals. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
  2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NN.SS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
- Les NN.SS. estableixen i delimiten els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable a l'objecte del seu desenvolupament parcial. Els àmbits dels sectors podran ser modificats per tal d'adaptar-los millor als límits de les finques sempre que la variació de la seva superfície sigui inferior al 5%.

##### **Art. 80 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable**

1. Aquestes NN.SS. assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 25 del TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.
2. En sòl urbanitzable es prohibeixen les xarxes aèries de baixa tensió i telefonia.

##### **Art. 81 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar la totalitat de les obres d'urbanització.
4. Edificar els solars.

##### **Art. 82 - Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector. Els plans parcials hauran d'obtenir l'informe favorable del departament de Medi Ambient als efectes de protecció contra incendis, i també de l'Agència Catalana de l'Aigua.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 63 del TR.
3. El pla parcial s'executarà per polígons complets, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.
5. Les Juntes de Compensació, en el mateix acte de la seva dissolució, hauran de constituir-se en Entitats de Conservació, que tindran caràcter indefinit.

#### **Sec. 2. Zones d'ordenació del sòl urbanitzable**

### **Art. 83 - Sectors**

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable que s'estableixen en aquestes NN.SS. són els següents:

#### **PP-1**

1. OBJECTIUS .- Permetre el desenvolupament urbà del poble al sud del casc antic i possibilitar una via alternativa de circumval·lació cap a la Selva.
2. ÀMBIT.- Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE.- 4,4422 hes.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.- La tipologia edificatòria serà la d'eixampla de cases en filera d'acord amb la clau 2 del sòl urbà.
5. DENSITAT MÀXIMA BRUTA. - 20 viv/ha, que representen un total màxim de 99 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,45 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES.- Els estàndars del Reglament de Planejament.
- 8.-CONDICIONS DE GESTIÓ.- Cooperació.

#### **PP-2a**

1. OBJECTIUS. Facilitar les connexions amb Castellmoster i completar la xarxa viària de l'actual PP3.
2. ÀMBIT. Definit en els plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE. 4,5422 hes.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. La tipologia edificatòria serà la de ciutat jardí d'acord amb la clau 4a del sòl urbà.
5. DENSITAT MÀXIMA BRUTA. 10 viv/ha, que representen un total màxim de 45 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,25 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES. Els estàndars del Reglament de Planejament, que se situaran al límit sud del sector. La part del sector a ponent del vial més proper al barranc haurà de ser zona de parcs i jardins.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ. Compensació. El sector haurà de participar en un 39,46% en la construcció del pont sobre el barranc inclòs a l'àmbit del sector PP-2b

#### **PP-2b**

1. OBJECTIUS. Facilitar les connexions amb Castellmoster i el Picarany.
2. ÀMBIT. Definit en els plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE. 6,9687 hes.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. La tipologia edificatòria serà la de ciutat jardí d'acord amb la clau 4a del sòl urbà.
5. DENSITAT MÀXIMA BRUTA. 10 viv/ha, que representen un total màxim de 70 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,25 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES. Els estàndars del Reglament de Planejament, que se situaran amb façana al vial que connecta amb Castellmoster. La part del sector a ponent del vial més proper al barranc haurà de ser zona de parcs i jardins.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ. Compensació. El sector PP-2a haurà de participar en un 60,54% en la construcció del pont sobre el barranc inclòs a l'àmbit del present sector.
9. L'àmbit del PP-2b 'incrementa amb terrenys de la senyora Montserrat Font Gavaldà delimitats als plànols.

#### **PP-3**

1. OBJECTIUS. Completar la trama urbana fins la carretera de Reus.
2. ÀMBIT. Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE. 3,2948 hes.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. La tipologia edificatòria serà la de ciutat jardí d'acord amb la clau 4a del sòl urbà.
5. DENSITAT BRUTA MÀXIMA. 10 viv/ha, que representen un total màxim de 33 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,25 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES. Els estàndards del Reglament de Planejament. Els parcs i jardins i l'equipament s'hauran de situar sobre la carretera de Reus. La part del sector a ponent del vial més proper al barranc haurà de ser zona de parcs i jardins.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ. Compensació.

#### PP-4

1. OBJECTIUS. Permetre l'ampliació de Castellmoster i facilitar les connexions amb la part del sòl urbanitzable a l'altre costat del barranc.
2. ÀMBIT. Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE. 6,4664 hes.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. La tipologia edificatòria serà la de ciutat jardí d'acord amb la clau 4a del sòl urbà.
5. DENSITAT BRUTA MÀXIMA. 10 viv/ha, que representa un total màxim de 65 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,25 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES. Els estàndards del Reglament de Planejament, que se situaran estratègicament a la vora de la zona on arriba el vial més meridional que travessa el barranc.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ. Compensació. El sector es farà càrrec de la construcció del pont sobre el barranc inclòs en el seu àmbit.

#### PP-5-6

1. OBJECTIUS. Disposar d'un sector de ciutat jardí de prestigi a la vora del casc antic.
2. ÀMBIT. Definit als plànols d'ordenació.
3. SUPERFÍCIE. 8,4795 hes.
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. La tipologia edificatòria serà la de ciutat jardí d'acord amb la clau 4a del sòl urbà.
5. DENSITAT BRUTA MÀXIMA. 6,5 viv/ha, que representa un total màxim de 56 vivendes.
6. EDIFICABILITAT BRUTA.- 0,20 m2/m2
7. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES. Les definides als plànols d'ordenació, amb un mínim del 4% d'equipament.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ. Compensació.

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

### Sec.1. Disposicions generals

#### Art. 84 - Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

#### Art. 85 - Desenvolupament de les NN.SS. en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes NN.SS., sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de les NN.SS., excepte per regular

més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

#### **Art. 86- Finques**

1. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR.
2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 41 del RPL.

#### **Art. 87 - 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 NN.SS., en els Plans especials que desenvolupin, en els Plans parcials o bé en el Plans redactats per les administracions competents.
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 negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

#### **Art. 88 - Tanques**

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen. Seran de filat metàl·lic d'una alçada màxima de 2 metres o bé vegetals. Se situaran a 3 metres de l'eix dels camins, excepte en els camins ramaders de la Colada de la riera d'Almóster, de la Colada de Prades i de la Colada de Reus on se situaran, com a mínim a 6 metres en el primer cas i a 5 metres de l'eix en els altres dos.

#### **Art. 89- Conreus**

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

#### **Art. 90 - Nucli de població**

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

#### **Art. 91 - Usos permesos i usos prohibits**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) ús comercial.
  - c) ús d'oficines.
  - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
  - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
  - f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

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

### **Art. 92 - Disposicions generals**

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

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplantar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplantin.

### **Art. 93 - Construccions ramaderes**

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquestes NN.SS. determinin per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha en una única finca.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació. En el cas d'explotacions porcínes i avícoles hi ha d'haver 1000 m, i 500 m si es tracta de granges per a conills, excepte si pertanyen a la mateixa agrupació ramadera, d'acord amb l'Ordre del 7 d'abril de 1994.
- d) El sostre màxim és de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m.
- e) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

### **Art. 94 - Magatzems**

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes NN.SS. determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'hort o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.
- d) El màxim volum edificable serà de 400 m<sup>3</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.
- e) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció

### **Art. 95 - Petits magatzems agrícoles.**

Els magatzems agrícoles de superfície inferior a 25 metres quadrats i altura inferior a 3 metres,

hauran de complir els apartats a i d de l'article anterior, però podran ser admesos en finques d'una extensió mínima de 1000 m<sup>2</sup> sempre que se separin almenys 30 m de l'eix de les carreteres i 10 m dels camins existents. En aquests casos, no s'admetrà cap tipus de divisió interior ni elements afegits com ara pèrgoles, rafals, coberts, etc. A més, els exteriors s'hauran de revestir i pintar i la coberta haurà de ser inclinada de teula àrab de color vermell.

#### **Art. 96 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social**

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

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

Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

#### **Art. 97 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

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

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

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

#### **Art. 98 - Habitatges**

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sens perjudici del que aquestes NN.SS. determinen per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i els límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

2. Els habitatges en SNU, sens perjudici del que aquesta Revisió determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Les sol·licituds d'autorització per edificar hauran de fer-se sobre finques que no hagin estat objecte de segregació en un termini de cinc anys comptats des de la data d'aquesta sol·licitud. La finca comptarà amb accés a través d'un camí públic existent als plànols cadastrals, i no a través de camins de nova obertura.
- b) Situar-se en finca de més de 25 hes en sòl forestal, 4,5 hes en sòl de secà i 1,5 hes si és de regadiu. En el cas de regadiu, la superfície mínima podrà aportar-se en finques menors independents situades en el mateix municipi.
- c) Cap edificació en sòl no urbanitzable donarà dret a requerir serveis a l'ajuntament que siguin propis d'unitats residencials agrupades.

### Sec 3. Zonificació en sol no urbanitzable

#### Art. 99- Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable les NN.SS. estableixen les següents zones:

- 1- zona de protecció natural i paisatgística
- 2- zona forestal
- 3- zona agrícola
- 4- zona rural

#### Art. 100- Zona agrícola SA

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge només és permet a les masies existents

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

5. S'admeten les activitats industrials fins la categoria segona a les edificacions existents.

#### Art. 101- Sòl rural SR

1. Definició: Sòls que no tenen un especial valor agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà i no es preveu la seva transformació en reg.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'agrícola, ramader, forestal, càmping i \*caravàning. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet la unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes a l'article que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (secció 2). A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu.

4. S'admeten les activitats industrials fins la categoria segona a les edificacions existents.

#### Art. 102 - Sòl forestal SF

1. Definició: D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes NN.SS qualifiquen com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustines, de matolls i d'herbes, els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Aquesta àrea se subdivideix en dues subàrees:

- SF.1 Sòl Forestal de Conservació

- SF.2 Sòl Forestal de Repoblació

Per a la subzona SF.2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl per a l'ús forestal.

---

#### • Acord CUT 13.06.2001

Vies pecuàries de domini públic que afecten al terme municipal d'Almóster classificades segons l'Ordre Ministerial d'1 de febrer de 1973 en:

Colada Riera d'Almóster	longitud 3000 m	amplada 10m
Colada Frades	longitud 2000 m	amplada 10m
Colada Picarany	longitud 1000 m	amplada 10 m
Colada Reus	longitud 3000 m	amplada 6 m
Colada de la Serra	longitud 3000 m	amplada 6 m

Els usos compatibles i complementaris seran els permesos per la Llei 3/1995 de 23 de març sobre vies pecuàries.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mímines Forestals.

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR.

4. Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

#### **Art. 103- Zona de protecció natural i paisatgística SP**

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

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

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge unifamiliar.

### **TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

#### **Art. 104 - Definició**

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP.

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

#### **Art. 105 - Precatàleg**

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

- Nivell 1- Bé Cultural d'Interès Nacional. Els B.C.I.N. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

- Nivell 2- Bé Cultural d'Interès Local. Els B.C.I.L. són elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre-catàleg.

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

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà

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

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

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

Adreça:	Element a protegir	Nivell
1.- Pare Aymamí, 16	Portalada	2
2.- Pare Aymamí, 4	Portalada	2
3.- Pare Aymamí, 2	Portalada	2
4.- Església	Edifici	2
5.- Plaça de l'Església, 2	Façana del xamfrà	2
6.- Plaça de l'Església, 1	Portalada	2
7.- Plaça de l'Església, 11	Façana	2
8.- Plaça de l'Església, 10	Portalada, finestrals de pedra i escala interior	2
9.- Major, 4	Portalada	2
10.- Major, 1-3	Façana	2
11.- Major, 10	Portalada i balcó	2
12.- Raval, 2	Façana de la 1ª planta	2
13.- Major, 26	Portalada	2
14.- Font, 4	Façana	2
15.- Font, 10	Façana	2
16.- Font, 7	Portalada	2
17.- Cementiri	Porta d'entrada	2
18.- P. Josep Roselló, 7	Façana principal	2

#### **Art. 106 - Contingut del Pla especial**

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès :
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements

inclosos en el pre-catàleg.

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

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

#### **Art. 107 - Condicions del Pla especial**

1. Condicions d'edificabilitat.

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

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

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

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

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

3. Condicions de l'immoble protegit.

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Primera.- Usos disconformes**

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

### **Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació**

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

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

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

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

### **Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació**

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les NN.SS. per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla.

### **Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni**

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

### **Cinquena - Pla especial de millora del medi rural de les Mustres**

Les determinacions del Pla especial continuaran vigents en el seu àmbit.

## Annex 2: Definicions

## DEFINICIONS:

- \* **Edificació alineada a vial:** correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.
- \* **Edificació aïllada:** Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les lindes de la parcel·la.

## PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

- \* **Coeficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).
- \* **Coeficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).
- \* **Coeficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- \* **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

## PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

- \* **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- \* **Parcel·la mínima:** Es la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)
- \* **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- \* **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes NN.SS. és apta per a ésser edificada immediatament.

## PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

- \* **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).
- \* **Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).
- \* **Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- \* **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- \* **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.
- \* **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
- \* **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NN.SS..
- \* **Plantes soterrànies:** Són les situades a sota de la planta baixa.
- \* **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

- \* **Planta golfa:** És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
- \* **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- \* **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- \* **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.  
Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- \* **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- \* **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- \* **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- \* **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- \* **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- \* **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- \* **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- \* **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- \* **Celobert:** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- \* **Pati de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

## DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

### Criteris de classificació

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

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

### Classificació d'usos segons la permissivitat

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos s'els hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
  - a. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
  - b. Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - c. Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
  - d. Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.
3. Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

### Classificació d'usos segons el domini

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

### Classificació d'usos segons l'activitat

\*1. **Ús d'habitatge** és destinat a l'allotjament o residència familiar

\* **2. Ús hoteler**: El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

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

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

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

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

**\*3. Ús comercial:** El que es refereix als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restaruració i les activitats lúdiques.

**\* 4. Ús d'oficines i serveis privats:** Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.

**\*5. Ús de magatzem:** D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

**\* 6. Ús d'indústria:** Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

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

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

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

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

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

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

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

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

**\*15. Ús pecuari:** Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

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

**\*17. Ús d'activitats extractives:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

**\*18. Ús de càmping i caravàning:** És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.

**\*19. Ús de garatge-aparcament:** comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

**\*20. Edificis independitzats:** Als efectes de compatibilitzar l'ús industrial amb el residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

### **Annex 3: Ordenances de l'edificació**

## INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

### Actes subjectes a llicència

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

### Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

### Contingut de les llicències

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

### Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

1. Als efectes de l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu competent i visat pel corresponent

Col·legi professional, per a les obres següents:

- la col·locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'apuntament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.
- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

### **Condicions d'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a allò que disposen els art. 40-43 del RG

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

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.
2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten a l'art. 249 del TR.

### **Seguiment**

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

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

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 al 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

### **Infraccions urbanístiques**

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

## REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

### Àmbit d'aplicació

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

### Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura

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

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

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

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

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

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

5. Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en  $m/s^2$ , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui  $A$ , segons el límit  $L_A$  fixat en aquesta normativa i la següent relació:  $L_A = 20 \log A/A_0$ . On  $A$  és el límit de l'acceleració admissible en  $m/s^2$  en cada terç d'octava, i  $A_0$  el valor de referència en  $m/s^2$  a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$$

per a ( $1 < f < 4$ )

$$A_0 = 10^{-5}$$

per a ( $4 < f < 8$ )

$$A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f$$

per a ( $8 < f < 80$ )

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

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

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

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

### Directrius generals

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions

adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contigus a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibrators i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

#### **Condicions exigibles a elements constructius**

1. Considerem que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius.

2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats i instal·lacions en funcionament durant l'horari diürn i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn.

#### **Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions**

1. Totes les màquines i instal·lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal·laran sense ancoratges ni adossament directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibrators adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits del capítol 7.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintat la instal·lació corresponent.

#### **Condicions exigibles a activitats de nova implantació**

1. No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o educatius, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la Taula II, ni nivells de vibració superiors als de la Taula III.

Taula II. Nivell sonor max ext.(dB A) Nivell sonor max.int.(dB A)

Zona de recepció	Nivell sonor max ext.(dB A)		Nivell sonor max.int.(dB A)	
	Dia	Nit	Dia	Nit
Zones industrials	55	45	35	30
Zones plurifamiliars	60	50	40	35
Altres zones	70	60	40	35

Taula III. Nivell de vibració max.(L<sub>A</sub>)

Zona de recepció	Nivell de vibració max.(L <sub>A</sub> )	
	Dia	Nit
zones industrials	62	58
zones plurifamiliars	62	58
altres zones	66	62

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

Taula IV.

	Infrasons	Baixes freqüències
Freqüències (Hz)	2 4 8 16	31 63
Nivell sonor (dB)	80 80 80 79	75 67

Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

Sempre que sigui possible, la medició es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

### **Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit**

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions de fins 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres I i II de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà per un període superior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en que es comprovaran els nivells existents i si escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de 3 mesos.

2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, se seguirà el següent procediment:

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

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

c) Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

## **REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.**

### **Objecte i àmbit d'aplicació**

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

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

### **Definicions, notacions i unitats**

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96), la normativa que la desenvolupa i el Decret 64/95 pel qual s'estableixen mesures de protecció dels incendis forestals.

2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció

s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

### Compatibilitat d'activitats en situacions relatives

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

- a) el risc intrínsec de les activitats.
- b) Situacions relatives més comunes.

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

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

Taula V. Risc intrínsec d'incendis

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1	Baix	$Q_p < 100$
2		$100 < Q_p < 200$
3	Mig	$200 < Q_p < 300$
4		$300 < Q_p < 400$
5		$400 < Q_p < 800$
6	Alt	$800 < Q_p < 1600$
7		$1600 < Q_p < 3200$
8		$3200 < Q_p$

2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o magatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent..

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

a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96).

b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:

- processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).

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

- processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

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

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

A - Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials (v. fig. 18 de l'annex). Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

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

A2 - activitat en planta pis.

A3 - activitat en planta baixa.

B - Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials (v. fig. 19 de l'annex).

- C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials (v. fig. 20 de l'annex).
- D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes (v. fig. 21 de l'annex). Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.
- D1 - Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)
- D2 - Activitat en planta intermèdia.
- D3 - Activitat en planta baixa.
- D4 - Activitat en última planta.
- E - Activitat en nau industrial compartimentada (v. fig. 22 de l'annex).
- F - Edificis industrials contigus (v. fig. 23 de l'annex).
- G - Edificis industrials separats (v. fig. 24 de l'annex).

**Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals**

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-96 i el Decret 64/1995.
2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:
  - Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'Emmagatzematge de productes petrolífers.
  - Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
  - Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
  - Reglament de Recipients a Pressió.
3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.
4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula VI. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VII.

Taula VI. Condicions de seguretat mínimes

Situació Relativa art. 85,3		
A1, A2, B, F	NBE-CPI-96	
C, G	$D=C \times (\text{ample de la paret radiant}) + 1,5$	
D1, D3	El terra de l'última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb l'edificació seran mínim RF-60, estanques al fum i tancament automàtic.	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edifici podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D2, D4		

Taula VII. Determinació del coeficient C

	Densitat de foc			1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
	baixa	mitja	alta							
	<30	30-70	>70							
				Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.
% obertures a la paret radiant	20 30 50 100 - -	10 15 25 50 100 -	5 7.5 12.5 25 50 100	0.36 0.60 0.90 1.39 2.05 2.95	0.40 0.66 1.00 1.56 2.30 3.32	0.46 0.79 1.22 1.93 2.97 4.16	0.49 0.88 1.42 2.34 3.55 5.19	0.51 0.93 1.63 2.95 4.74 7.13	0.51 0.94 1.69 3.26 5.56 8.67	0.51 0.95 1.71 3.48 6.56 11.15

Densitat de foc = Kg combustible/m<sup>2</sup>

Coeficient C = relació alçada paret radiant/amplada o viceversa

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

#### Quadre de compatibilitats

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

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

Taula VIII. Compatibilitats

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

- (a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi han més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladís talla focs de 1m de volada i RF60 mínim.
- (b). Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici
- (c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000m<sup>2</sup>

#### **Documentació per a llicències i inspeccions**

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

- a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gama de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.
- b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.
- c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.
- d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.
- e) Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

#### **REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.**

##### **Règim aplicable**

- 1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
- 2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
- 3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

##### **Superfície computable**

- 1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques de les NN.SS. hauran de referir-se a la superfície total construïda, que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
- 2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

##### **Superfície de la plaça**

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

### **Llicències**

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

### **Activitat industrial**

1. D'acord amb les normes urbanístiques de les NN.SS., els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances es regiran, per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

### **Relació amb la circulació**

1. Els estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

### **Supòsit especial**

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no relevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

### **Altura lliure mínima**

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. A l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

### **Disposició de les places**

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

### **Passadissos i accessos**

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'envestida.
3. Els accessos que donen a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes per la Llei.

### **Rampes i accessos**

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 metres i un pendent màxim de 4%.
2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, si més no als quatre primers metres a partir de l'entrada.
3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se a l'entrada i al tram corresponent, com a mínim, als primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.
7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

### **Pendent de les rampes**

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de corbatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

### **Prevenió d'incendis i serveis de guarda**

1. En matèria de prevenió d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

### **Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície no menor a 5 m<sup>2</sup> per cada 1000 m<sup>2</sup> o fracció de la major planta servida. El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

4. Les obertures de comunicació amb el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locada entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

### **Lavabos**

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un wàter i lavabo com a mínim.

## **CONDICIONS D'HABITABILITAT**

El contingut d'aquesta ordenança s'ha extret del decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. (DOGC núm. 2828 - 16 febrer 1999 - pàg. 1904)

### **Article 1**

De conformitat amb el que disposa la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i als efectes del que estableix aquest Decret, s'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

### **Article 2**

2.1 Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenen per tal les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, hauran de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva d'habitatges de nova edificació, que és el que es defineix a l'apartat 2 de l'annex d'aquest decret.

2.2 Els habitatges de protecció oficial de nova edificació estan subjectes a les prescripcions del nivell d'habitabilitat per als habitatges de nova edificació, definit a l'apartat 2 de l'annex d'aquests Decret, amb les especificitats que es recullen al seu apartat 3, habitatges de protecció oficial.

2.3 La resta d'habitatges han de complir el nivell d'habitabilitat establert per als habitatges usats, definit a l'apartat 4 de l'annex d'aquest Decret.

### **Article 3**

3.1 A la memòria dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la

seva classificació com a habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

3.2 En els plànols del projecte bàsic s'han d'indicar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, que quals es classifiquen, com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B) cuina (C), galeria (G) .

#### **Article 4**

4.1. Perquè es pugui atorgar la llicència d'obres, cal que l'ajuntament hagi realitzat el control relatiu al fet que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva que estableix el present Decret.

4.2. Els municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin podran ser assistits en la realització d'aquest control pel consell comarcal corresponent a la seva demarcació.

#### **Article 5**

No podrà atorgar-se la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin amb el nivell d'habitabilitat que estableix la present disposició.

#### **Article 6**

Els habitatges nous que hagin obtingut cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell que exigeix el present Decret, han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

#### **Annex 1**

-1 Definicions

A efectes del present Decret:

1.1. Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.

1.2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.

1.3. Peces principals són les sales i habitacions.

1.4. Una peça pot definir-se com a sala quan compleix:

a) Tenir una superfície útil no inferior a 12 m<sup>2</sup>, sense estrangulaments inferiors a 1,40 m. en cas d'un habitatge de nova construcció. En el cas d'un habitatge usat, tenir una superfície útil no inferior a 10m

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40 x 2,40 metres.

c) Disposar d'una obertura a un espai exterior obert o a pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçaria tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m<sup>2</sup>. No es pot fer a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

d) No contenir cap aparell higiènic.

e) Si té una superfície inferior a 16 m<sup>2</sup>, o 14 m<sup>2</sup> en cas d'habitatge usat, no contenir l'equip obligatori de cuina.

1.5. Una peça pot definir-se com a habitació quan compleix els requisits següents:

a) Tenir 6 o més m<sup>2</sup> de superfície útil. En el cas d'un habitatge usat tenir 5 o més m<sup>2</sup> de superfície útil.

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90 x 1,90 metres. En el cas d'un habitatge usat admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 m.

- c) Disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,40 m<sup>2</sup> o 0,20 m<sup>2</sup> en el cas d'un habitatge usat.
- d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, un safareig o un abocador.
- e) No contenir l'equip obligatori de cuina.
- f) Es pugui independitzar.

1.6. Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:

- a) Es pot independitzar.
- b) Tenir ventilació al aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
- c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.

1.7. Galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la de la planta de la peça.

1.8. Una obertura és una porta o finestra practicable.

1.9. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o la de la seva superfície translúcida.

1.10. Accés de l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge, o comunitari .

1.11. Superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a 1,50 metres. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,010 m<sup>2</sup>. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

1.12. La superfície útil de l'habitatge s'expressarà necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, les superfícies mínimes que es regulen en la present disposició s'han d'entendre referents a la superfície útil interior.

1.13. Aparells higiènics són els que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà.

### **Nivell d'habitabilitat d'habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els resultants d'una gran rehabilitació**

2.1. Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

#### 2.2. Accés

2.2.1. Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que quan s'hi transita quedi il·luminat.

2.2.2. L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, d'un espai comú o d'un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa manera.

#### 2.2.3. Ascensors

a) El edificis han de disposar d'un ascensor quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits: Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres o més plantes.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o

baixar un desnivell de més de 12 metres.

Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

b) El edificis han de disposar de dos ascensors quan es compleixin aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de sis o més plantes i que en la mateixa caixa d'escala hi hagi vint-i-quatre o més habitatges, per sobre o sota de la planta d'accés.

2.2.4. Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure de 0,80 metres.

2.2.5. Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'un metre, i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 1,90 x 0,50 metres.

2.2.6. Els espais d'accés de l'habitatge han d'estar ventilats de manera que, si es desenvolupen en més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>. L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

2.2.7. La superfície dels paraments dels espais d'accés ha d'ésser soferta als cops, fins a una alçada de 1,50 metres.

2.2.8. En el cas que l'accés disposi d'escales, aquestes han de complir les condicions següents:

a) Que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim, un desnivell de 3,20 metres.

b) Que l'altura del graons sigui com a màxim de 0,185 m.

c) Que l'estesa dels graons sigui com a mínim de 0,28 m.

2.2.9 Els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 0,28 m mesurada a 0,50 m de la línia interior del passamà.

2.2.10. Els punts de l'espai d'accés on hi hagi un desnivell superior a 0,60 m han de disposar de baranes o elements protectors.

2.2.11. Les escales hauran de tenir un element protector o barana que no sigui escalable i d'una alçada mínima de 0,95 metres, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-hi entre elles una separació major a 0,12 metres.

2.3. Construcció: la construcció que el conforma o l'afecta ha de:

2.3.1. Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg per m<sup>2</sup>.

2.3.2. Estar protegida de les humitats del terreny.

2.3.3. Ser estanca a les aigües pluvials.

2.3.4. Evitar la inundació de l'habitatge.

2.3.5. Estar aïllada tèrmicament i acústicament.

2.3.6. Ser accessible als serveis de bombers i estar protegida contra incendis.

2.3.7. El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgastament per l'ús normal.

2.4. Dimensions

2.4.1. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 20 m<sup>2</sup>, i si és complet, de 32 m<sup>2</sup>.

2.4.2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals, ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,50 metres. En el cas cambres higièniques, cuines, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada serà com a mínim de 2,10 metres.

2.4.3. El perímetre de façana (P) d'un habitatge en relació amb la superfície útil (S), de l'habitatge, mesurat respectivament en metres lineals i metres quadrats, complirà la fórmula: P és major o igual que S/8.

El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les seves façanes que donen a un espai obert, un pati d'illa de cases o un pati de parcel·la, mesurats de la següent manera:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

b) En el cas d'una façana d'un habitatge a un espai obert o a un pati d'illa de cases, el perímetre d'una façana és la línia recta que uneix els punts extrems del tros de façana que limita l'habitatge.

Per considerar un front com a façanes diferents, els perímetres d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus.

c) En el cas d'una façana a pati de parcel·la, el perímetre és el màxim polígon còncau inscribible en planta.

Els patis que es considerin pel càlcul del perímetre de façana o els que ventilin peces principals han de:

Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati.

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

En el cas que el pati estigui cobert amb una claraboia, tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran de la seva superfície en planta.

No donaran serveis a aparcaments col·lectius ni industrials.

## 2.5. Peces

2.5.1 Les peces principals de l'habitatge han de complir els següents requisits:

a) Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 m a la sala i de 0,70 m a la resta de peces, inclosos el bany i la cuina.

b) Qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre d'un angle de 90 graus la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 metres.

2.5.2 El nombre (n) màxim de peces de 6 o més m<sup>2</sup> útils en les quals es divideix un habitatge ha de ser igual o inferior al nombre que resulti de dividir per 10 la superfície útil de l'habitatge (S) mesurada en m<sup>2</sup>, és a dir, n és menor o igual que S/10.

2.5.3 Si les peces d'un habitatge estan situades en un local discontinu, la comunicació entre elles s'ha de fer per mitjà d'un espai d'ús exclusiu del mateix habitatge.

2.5.4 L'amplada mínima dels espais interiors de pas serà de 0,90 metres.

2.5.5 Les sales:

2.5.5.1. Han de tenir la superfície útil contínua de 12 m<sup>2</sup>, que s'incrementarà en 4 m<sup>2</sup> si té la cuina incorporada, i en 2 m<sup>2</sup> per cada dormitori.

2.5.5.2 No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter o una dutxa, o banyera.

2.5.6 Les habitacions:

2.5.6.1 La superfície mínima de l'habitació individual serà de 6,00 m<sup>2</sup>.

2.5.6.2 En tots els habitatges complets hi haurà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup>.

2.5.7 La cuina: la peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter, una dutxa o banyera.

## 2.6 Equip

2.6.1 Ha de tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta corrent de manera que:

2.6.1.1 Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

2.6.1.2 Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.

2.6.1.3 Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, que tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.

2.6.1.4 Com a mínim serveixi a un lavabo, la pica de la cuina i una dutxa o banyera.

2.6.2 Ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

2.6.2.1 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

2.6.2.2 Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta; si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

2.6.3 Ha de disposar d'una instal·lació elèctrica que:

2.6.3.1 Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.

- 2.6.3.2 Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
- 2.6.3.3 Tingui dos endolls a la sala i a les habitacions i un a la cambra higiènica. La peça que contingui l'equip de cuina tindrà com a mínim tres endolls.
- 2.6.3.4 No impliqui un risc a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.
- 2.6.4 Disposar d'un equip higiènic de manera que:
- 2.6.4.1 Estigui format com a mínim per un rentamans, un vàter i una dutxa.
- 2.6.4.2. Estigui inclosos en una cambra de servei higiènic el vàter, la dutxa o banyera.
- 2.6.4.3. Si més no, una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.
- 2.6.4.4 Totes les dutxes tinguin impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.
- 2.6.5 Tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:
- 2.6.5.1 Estigui format per una pica, un aparell de cocció i la resta d'elements a què fa referència aquest apartat.
- 2.6.5.2 La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m<sup>2</sup>.
- 2.6.5.3 Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi haurà o s'admetrà directament la instal·lació d'una campana que evacui els fums a un espai exterior obert a través d'un conducte individual en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical, l'extracció pot ser activada estàticament.
- 2.6.6 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:
- 2.6.6.1 La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
- 2.6.6.2 Quan existeixi la possibilitat d'estendre la roba, serà a un espai exterior protegit de vistes del carrer o espai públic.
- 2.6.7 Tenir instal·lada o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.
- 2.6.8 Els desnivells que puguin representar un perill per les persones hauran d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95 m, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-hi entre elles una separació major de 0,12 m.

### 3 Habitatges de protecció oficial

#### 3.1 Habitatges

- 3.1.1 Als habitatges de protecció oficial, s'exigiran, a més a més de les prescripcions establertes a l'apartat 2 d'aquest annex, relatives al nivell d'habitabilitat per habitatges nous, les especificacions d'aquest apartat 3.
- 3.1.2 Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.

#### 3.2 Superfícies

- 3.2.1 La superfície útil màxima serà de 90 m<sup>2</sup>.
- 3.2.2 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar la seva superfície útil fins a un màxim de 110 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Garatges

##### 3.3.1 Superfície:

- 3.3.1.1 La superfície mínima dels garatges serà de 14 m<sup>2</sup> per vehicle, inclosa la part corresponent a rampes, espais de maniobra, però no la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'ascensors.

- 3.3.3.2 La superfície útil màxima admesa serà de 30 m<sup>2</sup>.
- 3.3.2. Dimensions mínimes
  - 3.3.2.1 La dimensió mínima per plaça, sense considerar accessos, serà de 2,20 x 4,50 m.
- 3.3.3 Accessos:
  - 3.3.3.1 Tindran una amplada mínima de 3,00 m.
  - 3.3.3.2 Tindran un pendent màxim del 20%.
  - 3.3.3.3 Si l'accés serveix directament un estacionament en bateria, tindrà una amplada de 4,50 m.
  - 3.3.3.4 Els trams en corba tindran una radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6,00 m.
  - 3.3.3.5 Disposarà d'un espai de connexió amb la via pública que tingui un pendent màxim del 4% i una fondària mínima de 4,50 m.
- 3.3.4. Ventilació
  - 3.3.4.1 La ventilació podrà ser natural o forçada i es dimensionarà de manera que no permeti l'acumulació de fums i gasos.
- 3.4.2 Les xemeneies de ventilació mecànica es perllongaran fins a 1,00 m per damunt de la coberta de l'edifici.
- 3.4.3 La ventilació a través de les obertures de façana garantirà la dispersió de l'aire viciat de manera que no causi molèsties als habitatges superiors.
- 3.4.4 Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa d'evacuació o pou filtrant.

### 3.5 Trasters

- 3.5.1 Es destinaran a aquest ús exclusiu.
- 3.5.2 Tindran l'accés des de l'exterior o des d'un espai d'ús comunitari i no seran incorporables a l'habitatge.
- 3.5.3 La superfície útil no superarà el 15% de la superfície útil de l'habitatge al qual està adscrit.
- 3.5.4 La il·luminació exterior, si en té, estarà situada per damunt d'1,80 m del nivell del local.

## 4 Nivell d'habitabilitat objectiva dels habitatges usats

4.1 Tipus: S'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

4.2 Accés: els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan es transiti per ells quedin il·luminats.

4.3 Construcció: la construcció que els conforma ha de:

- 4.3.1 Ser sòlida.
- 4.3.2 Evitar que traspuï humitat.
- 4.3.3 Ser estanca a les aigües pluvials.
- 4.3.4 Evitar la inundació de l'habitatge.
- 4.3.5. El sòl trepitjable tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser posegós i no implicar perill a les persones.

### 4.4 Dimensions

- 4.4.1 Si és un habitatge reduït, la superfície útil ha de ser com a mínim de 15 m<sup>2</sup>, i si és complet de 24 m<sup>2</sup>.
- 4.4.2 L'altura lliure sobre la superfície útil ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,25 metres.

### 4.5 Equipament.

- 4.5.1 Tenir una instal·lació d'aigua corrent que:
  - 4.5.1.1 Estigui en bon estat.
  - 4.5.1.2 Connecti amb tot l'equip que la requereixi.
  - 4.5.1.3. Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- 4.5.2 Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

- 4.5.2.1 Estigui en bon estat
- 4.5.2.2. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
- 4.5.2.3. Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
- 4.5.2.4 Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.
- 4.5.3 Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d' estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació elèctrica interior de manera que:
  - a) Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
  - b) Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
  - c) Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions i a la peça que contingui l'equip de cuina.
  - d) No impliqui un risc a les persones ni perturbacions en el normal funcionament de les altres instal·lacions.
- 4.5.4 Disposar d'un equip higiènic de manera que:
  - 4.5.4.1 Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa en bon estat.
  - 4.5.4.2 El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.
  - 4.5.4.3 Al menys una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.
  - 4.5.4.4 La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'1,50 metres.
- 4.5.5 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:
  - 4.5.5.1 Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o a gas.
  - 4.5.5.2 Estigui en una mateixa peça.
  - 4.5.5.3 La peça on estigui inclòs no disposi de cap aparell higiènic excepte el safareig.
  - 4.5.5.4. La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

## **EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

### **Declaració de ruïna i acord de demolició**

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà allò que disposa l'article 253 del TR.

### **Expedient**

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.
2. Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

### **Procediment general**

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontants per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2on. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.

3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

### **Procediment en altres supòsits**

El procediment regulat a l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

### **Ruïna imminent i desperfectes reparables**

1. Si la construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentadament una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu pels ocupants, s'els advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

#### **Apuntament de l'edifici**

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

#### **Enderrocs d'edificis**

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locaran apuntaments i estampidors per evitar que els edificis colindants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels apuntaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

#### **Runes**

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que es farà ús de tramuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.