

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE TÀRREGA.

RÈGIM JURÍDIC, NORMES URBANÍSTIQUES I EDIFICATÒRIES

RÈGIM JURÍDIC

A)-Determinacions de caràcter general.	Pàgina
1.Naturalesa.....	42
2.Abast territorial.....	42
3.Vigència i revisió.....	42
4.Desenvolupament de les Normes.....	43
5.Règim urbanístic de les Normes.	44
B)-Classificació del sòl, segons el règim jurídic aplicable	
1. Règim jurídic del sòl urbà	
1.1. Definició.....	44
1.2. Solars edificables.....	45
1.3. Règim d'edificacions.....	45
1.4. Règim de cessions.....	46
1.5. Règim de llicències d'obres.....	47
1.6. Estudis de Detall.....	48
1.7. Plans Especials.....	48
1.8. Sistemes d'execució en sòl urbà.....	48
2. Règim jurídic del sòl urbanitzable	
2.1. Règim jurídic.....	49
2.2. Finançament de l'obra d'urbanització.....	50
2.3. Règim d'edificacions.....	51
2.4. Plans Parcials.....	52
2.5. Patrimoni Municipal del Sòl.....	52
3. Règim jurídic del sòl no urbanitzable.....	
	52
4. Altres determinacions.....	
	53

NORMES URBANÍSTIQUES I EDIFICATÒRIES.	Pàgina
Disposicions de caràcter general	54
Disposicions comuns a les diferents categories del sòl	55
Definició, descripció i condicions de l'índex i elements urbanístics-edificatoris.	58
Normes aplicables a l'edificació, segons alineacions del vial	69
Normes aplicables al tipus d'ordenació, segons edificació aï llada	80
Normes aplicables al tipus d'ordenació, segons volumetria específica	85
Disposicions generals sobre usos	91
Disposicions sobre l'ús industrial	96
Disposicions sobre les àrees extractives	104
Disposicions sobre l'estacionament i l'aparcament	105
 ZONES AL SÒL URBÀ:	
Zona de conservació del Centre Històric (1)	109
Zona d'ordenació d'illes tancades (2)	113
Zones d'ordenació en edificacions aï llades { (3a)-(3b) -(3c 9) }.....	116
Zona industrial (4).....	119
Zona d'ordenació, segons anterior ordenació volumètrica (5)	122
 ZONES AL SÒL URBANITZABLE:	
Zona de desenvolupament d'ús residencial:	
. Sub-zona I. Plurifamiliar (6a).....	126
. Sub-zona II. Unifamiliar (6b)	128
. Sub-zona III. Unifamiliar agrupada (6c).....	129
Zona industrial (7)	130
 ZONES AL SÒL NO URBANITZABLE:	
Zona de sòl rústic protegit de valor agrícola (8).....	133
Zona de sòl rústic protegit de valor paisatgístic (9).....	135
Zona de sòl rústic protegit de valor arqueològic (10).....	136
 ZONES SISTEMES	
Sistema viari bàsic (V)	137
Sistema ferroviari (F)	139
Sistema de serveis tècnics (ST)	141
Sistema de parcs i jardins públics (PJ)	142
Sistema d'equipaments i dotacions (ED)	143
Protecció de sistemes generals i servituds (PS)	145
 NORMES ADDICIONALS	 146
 NORMA TRANSITÒRIA	 148

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE TÀRREGA.

RÈGIM JURÍDIC

A)- DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL.

1 - NATURALESA.

La naturalesa jurídica de les Normes Subsidiàries de Tàrrega és la corresponent a la que determina l'article 91, b) del Reglament de Planejament, amb connexió amb els seus articles: 93, 94 i 97; és a dir: Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal que comprenen: SÒL URBÀ, SÒL URBANITZABLE i SÒL NO URBANITZABLE, delimitant l'àmbit territorial de cadascun dels diferents tipus de sòl, establint l'ordenació del sòl urbà i de les àrees aptes per la urbanització que integren el sòl urbanitzable, i fixant les normes per les quals s'ha de regir el sòl no urbanitzable.

2 - ABAST TERRITORIAL

L'àmbit d'actuació que compren les Normes Subsidiàries de Tàrrega és circumscritiu a la totalitat del territori municipal, considerant-se aquest com una unitat orgànica i funcional integrada, amb plena autonomia urbanística, sense menyscapse de les interrelacions que necessàriament es produeixen amb els termes municipals limítrofs.

3 - VIGÈNCIA, AMB EXPRESSIÓ DELS MOTIUS EN VIRTUT DELS QUALS S'HAURÀ DE PROMOURE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE TÀRREGA

Les presents Normes Subsidiàries tenen vigència indefinida de conformitat amb el que s'estableix a l'article 160,1 del Reglament de Planejament, en la mesura que l'Ajuntament no ha previst un termini per la seva substitució per un Pla General d'Ordenació Urbana. No obstant això, si les circumstàncies del municipi ho aconsellessin, l'Ajuntament, en qualsevol moment, podrà acordar i encarregar la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana que substitueixi les presents Normes Subsidiàries, tot això a l'empara de la interpretació que es donaria a l'article 93.1. a) del Reglament de Planejament.

Amb independència del caràcter de vigència indefinida de les Normes Subsidiàries de Tàrrega, l'Ajuntament podrà acordar la seva revisió quan es donin totes o algunes de les circumstàncies que s'estableixen als apartats: c) i/o d) de l'article 156 del Reglament de Planejament, i que es concreten tot seguit:

“c)- Quan el Pla resulti afectat per les determinacions establertes en un Pla Director Territorial de Coordinació. El termini per promoure la revisió serà d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest darrer.

d)- Quan altres circumstàncies així ho exigeixin.”

Si bé els paràgrafs transcrits es refereixen als Plans Generals, són també d'aplicació a les Normes Subsidiàries a l'empara del que s'estableix a l'article 160.4 del Reglament de Planejament.

També per altres circumstàncies com: el creixement de la població, recursos, usos i intensitat d'ocupació que exigeixin la revisió de les presents Normes Subsidiàries o bé que s'esgotin les previsions contingudes a les mateixes.

Amb independència de la revisió total de les Normes Subsidiàries, l'Ajuntament podrà modificar alguns aspectes de les mateixes en qualsevol moment, de conformitat al procediment que s'estableix en els articles 49 i 50 del Text Refós de la Llei del Sòl; i 161 i 162 del Reglament de Planejament.

4 - DESENVOLUPAMENT DE LES PRESENTS NORMES.

Les Normes Subsidiàries de Tàrraga es desenvoluparan mitjançant els següents instruments urbanístics:

- Plans Especials.
- Plans Parcials.
- Estudis de Detall.

Al sòl urbà delimitat, que no necessita pel seu desenvolupament ni Plans Especials, ni Estudis de Detalls, podrà edificar-s'hi de conformitat a l'establert a l'article 82 del Text Refós de la Llei del Sòl que regula el règim dels solars i al que s'estableix al Reglament de Gestió Urbanística.

Si per l'edificació del sòl urbà fos necessària la delimitació de polígons o unitats d'actuació urbanística, s'aplicarà el procediment previst als articles 117 i 118 del Text Refós de la Llei del Sòl.

El sòl apte per urbanitzar es desenvoluparà mitjançant els corresponents Plans Parcials.

5- RÈGIM URBANÍSTIC DE LES NORMES.

Quan a la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori ens hem de remetre al contingut gràfic dels corresponents Plans d'Ordenació a escala 1/5.000, i desenvolupat en l'apartat específic de la Memòria.

Qualsevol actuació urbanística que afecti a la xarxa general de carreteres haurà de tenir en compte, en tot cas, la Llei reguladora de 19 de desembre de 1974 i el Reglament que la desenvolupa aprovat per Decret del 8 de febrer de 1977.

Si l'actuació urbanística afectes a les aigües i lleres públiques, s'haurà de tenir en compte la Llei d'aigües, el Reglament de policia d'aigües i les seves Lleres de 14 de novembre de 1958, modificada pel Decret 1.375 / 1972 de 25 de maig.

En tot cas, l'Ajuntament de Tàrraga a l'inicià qualsevol actuació urbanística que pogués incidir sobre muntanyes, mines o hidrocarburs, sense que aquesta relació es consideri exhaustiva, haurà de tenir en compte les seves Lleis reguladores.

B)- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL EN TIPUS, SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

1- RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL URBÀ.

1.1.- DEFINICIÓ.

El sòl urbà delimitat per les presents Normes Subsidiàries reuneix tots els requisits que estableix l'article 78 del Text Refós de la Llei del Sòl, desenvolupat per l'article 21 del Reglament de Planejament.

“Article 21.: A fi efecte que el Pla General classifiqui terrenys com urbans, incloent-los dins la delimitació que a tal efecte estableixi, caldrà que reuneixin alguns dels següents requisits:

a)- Que els terrenys estiguin dotats d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, tenint aquests serveis les característiques escaients per servir a l'edificació que sobre ells existeixi o s'hagi de construir.

b)- Que els terrenys, encara mancats d'alguns dels serveis anomenats al paràgraf anterior tinguin la seva ordenació consolidada per ocupar l'edificació, -al menys- dues tercers parts dels espais aptes per la mateixa, segons l'ordenació que el Pla General proposi.

El Pla assenyalara les operacions de reforma interior i/o accions concretes d'urbanitzacions necessàries per aconseguir els nivells de dotació adequat dels serveis mínims assenyalats a l'apartat a) d'aquest article”.

Els terrenys que, tot i comptant amb els elements d'infraestructura o d'edificació, es considerés que aquests són insuficients per servir a l'edificació que sobre ells existís, queden fora de la normativa del sòl urbà; d'acord amb la interpretació de l'article 21 del Reglament de Planejament. Pel desenvolupament d'aquests terrenys s'haurà de redactar un Pla Parcial.

1.2.- SOLARS EDIFICABLES.

Als efectes de les presents Normes Subsidiàries s'entendran per solars edificables els terrenys que reuneixin els requisits establerts a l'article 82 del Text Refós, amb connexió amb l'article 39.1 del Reglament de Gestió Urbanística quan el sentit de l'edificació.

En tot cas, perquè una superfície de sòl es consideri solar edificable haurà de comptar amb els següents elements d'infraestructura: accés rodat, abastament i evacuació d'aigües, subministrament d'energia elèctrica i que la via a la qual la parcel·la doni front tingui la calçada pavimentada i la vorada de les voreres.

En el supòsit que no estiguessin assenyalades les alineacions i les rasants s'hauran de fixar mitjançant el corresponent Estudi de Detall.

1.3. RÈGIM D'EDIFICACIONS.

El sòl urbà no podrà ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, excepte que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, complint a més a més amb els requisits que s'estableixen als articles 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística, segons s'inclouin o no en polígons o unitat d'actuació urbanística.

Si les presents Normes Subsidiàries, i per determinats sectors del sòl urbà, no delimitessin els polígons o unitats d'actuació urbanística, l'Ajuntament procedirà a la seva delimitació mitjançant les tècniques contingudes als articles 117 i 118 del Text Refós i 38 del Reglament de Gestió Urbanística.

Tanmateix, es podran autoritzar construccions destinades a fins industrials a les zones que ho permetin les Normes Subsidiàries quan la seguretat, salubritat i no contaminació quedin suficientment ateses, i el propietari assumeixi les obligacions establertes als articles 46,2 del Reglament de Gestió Urbanística i 83,3,1) del Text Refós, mitjançant la inscripció al registre de la propietat.

En tot cas, i amb independència de les limitacions que imposin les Normes Subsidiàries, s'hauran de respectar els continguts dels articles 72 i 73 del Text Refós i el 98 del Reglament de Planejament, quan a normes d'aplicació directa a l'ordre edificador.

1.4. RÈGIM DE CESSIONS.

Els propietaris de sòl urbà hauran d'efectuar les cessions obligatòries i gratuïtes que al respecte s'estableix als articles 83,3 del Text Refós i al 46,2 del Reglament de Gestió Urbanística, referint-se als terrenys destinats a vials, parcs, jardins públics i centres d'Educació General Bàsica, sempre que a la delimitació dels polígons o unitats d'actuació fos necessari la implantació dels esmentats equipaments al servei dels mateixos, la qual cosa permet a l'Ajuntament interpretar el disposat pel legislador segons les necessitats del desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

Els propietaris de sòl urbà, amb independència de les cessions gratuïtes i obligatòries a favor de l'Ajuntament, hauran de costejar la urbanització; entenen per costos d'urbanització els regulats a l'article 122 del Text Refós.

El pagament d'aquests costos es podrà realitzar, previ acord amb els propietaris interessats, cedint aquests gratuïtament i lliures de càrregues, terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-los. Les obligacions i càrregues dels propietaris de sòl urbà seran objecte de distribució justa entre els mateixos, juntament amb els beneficis, de la forma que lliurement convinguin mitjançant compensació o reparcel·lació, segons es disposa a l'article 124,1 del Text Refós.

L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei, habilitarà a l'administració competent per expropiar els terrenys afectats. No obstant això, l'Ajuntament haurà d'establir una indemnització substitutòria entre els afectats, en relació a l'ordre de cessions en sòl urbà, quan les circumstàncies d'edificació impedissin portar a termini la reparcel·lació material dels terrenys de conformitat als criteris establerts a l'article 125,2 del Text Refós.

En tot cas, i si la delimitació del polígon o unitat d'actuació urbanística no oferís el suficient grau de definició en ordre a les cessions obligatòries i gratuïtes en sòl urbà, s'haurà d'acudir a l'elaboració de Plans Especials d'Equipaments, supòsit en què es comprendrà un àmbit territorial de major extensió superficial perquè puguin portar-se a la pràctica les operacions de compensació voluntària o de reparcel·lació dels terrenys.

1.5. RÈGIM DE LLICÈNCIES D'OBRES.

Quan els propietaris de terrenys que reuneixin els requisits exigits pel sòl urbà volguessin sol·licitar llicència d'obres d'edificació per comptar amb tots els elements necessaris perquè aquells mereixin la qualificació de solar, hauran de regir-se per l'establert a l'article 178 del Text refós de la Llei del Sòl i concordants del Reglament de Disciplina Urbanística.

El procediment per la concessió de la llicència s'ajustarà a l'establert a l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals i a les condicions establertes als articles 16 i 21 .

Els propietaris de terrenys classificats com sòl urbà, que no reuneixin tots o alguns dels elements d'infraestructura que pels solars s'exigeix a l'article 82 del Text Refós, podran sol·licitar llicències d'obres de construcció, de conformitat als requisits establerts als articles 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística, segons els casos.

Si no estigués redactat el Projecte d'Urbanització que afectes al sector on es volgués edificar, l'Ajuntament, abans de concedir la llicència municipal, podrà elaborar l'esmentat projecte amb càrrec als propietaris com a cost d'urbanització o, altrament, exigir un projecte d'obres ordinàries al peticionari de la llicència que observi els elements d'infraestructura que s'hagin de completar, a l'empara del que s'estableix a l'article 67,3 del Reglament de planejament.

En tot cas, si es tractés d'edificacions que per les seves característiques estiguessin relacionades amb establiments hotelers o turístics, en les seves diverses especificacions, l'Ajuntament haurà d'exigir el compliment del Decret d'infraestructures de 19 de desembre de 1970.

A les àrees del casc poblacional, o de primera residència, s'exigirà l'acompliment de la legislació vigent amb matèria d'habitatge.

Com a norma general l'execució de les presents Normes Subsidiàries al sòl urbà es realitzarà mitjançant polígons complerts, excepte quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o alguns dels seus elements o de realitzar actuacions aïllades.

Quan es tracti d'executar actuacions aïllades en sòl urbà, la Corporació podrà concedir llicència d'obres directament, sense menyscar d'exigir, als efectes compensadors, que aquestes llicències quedin condicionades a les reparcel·lacions necessàries per les actuacions urbanístiques d'àmbit superior i amb la finalitat que el repartiment de càrregues imposades per l'article 83 del Text refós sigui equitatiu.

1.6. ESTUDIS DE DETALL.

De conformitat amb l'establert a l'article 14 del Text Refós i 65 del Reglament de Planejament, es podran formular Estudis de Detall per completar, o al seu cas, adaptar les determinacions establertes a les presents Normes Subsidiàries pel sòl urbà, i en tots els Plans parcials, pel sòl urbanitzable.

El seu contingut tindrà per finalitat:

- a) Establir alineacions i rasants, tot completant les que s'assenyalen a les Normes Subsidiàries, reajustant i adaptant les mateixes.
- b) Ordenar els volums d'acord amb les especificacions de les Normes Subsidiàries.

El procediment per l'aprovació dels Estudis de Detall és el contingut a l'article 140 del Reglament de Planejament en relació a l'article 40.2 del Text Refós.

1.7. PLANS ESPECIALS.

En aquells sectors en els quals les presents Normes Subsidiàries prevegin la redacció de Plans Especials s'hauran de tenir en compte les previsions contingudes, per aquest tipus de planejament, al Text Refós de la Llei del sòl i el Reglament de Planejament.

1.8. SISTEMES D'EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.

L'execució de les presents Normes Subsidiàries de Tàrrega en sòl urbà, s'efectuarà per qualsevol dels sistemes d'actuació previstos pel legislador, és a dir:

- a) Compensació
- b) Cooperació.
- c) Expropiació.

A la posada en pràctica dels anteriors sistemes, els propietaris afectats per una actuació urbanística estan subjectes al compliment de les següents càrregues:

- a. Efectuar les cessions de terrenys que s'estableixin a la Llei del sòl.
- b. Pagar els costos de la urbanització.

2- RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL URBANITZABLE.

2.1. RÈGIM JURÍDIC.

Els terrenys que es classifiquin com a sòl urbanitzable per les Normes Subsidiàries de Tàrrrega estaran subjectes a les limitacions i prescripcions contingudes a l'article 84 del Text Refós de la Llei del sòl.

Aquests terrenys no podran ésser urbanitzats fins que no s'aprovi el corresponent Pla Parcial segons el procediment previst a l'article 41, i sense menyscapte de la obligatorietat de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització, segons estableix l'article 15 del Text Refós.

Mentre no s'aprovi el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització no es podran realitzar en sòl urbanitzable obres o instal·lacions, excepte les que s'hagin d'executar mitjançant la redacció de Plans Especials, tot recordant a més a més la possibilitat prevista pel legislador a l'article 93, c) del Reglament de Planejament.

El planejament especial anteriorment esmentat que afecti a sòl urbanitzable haurà de referir-se a l'execució directa d'obres d'infraestructura o als elements determinants del desenvolupament urbà previst al número 2 paràgraf d) de l'article 8, i al número 1 paràgraf b) de l'article 12 del Text Refós, que es concreta en:

- a)- Assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i altres anàlogues, i
- b)- Estructura general i orgànica del territori, integrada pels elements determinants del desenvolupament urbà i en particular, els sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció, els espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes en proporció no inferior a 5 m² per habitant i l'equipament comunitari i per centres públics.

Els Plans Especials esmentats, en cap cas podran substituir a les Normes Subsidiàries quant a instrument d'ordenació integral del territori.

Així doncs el sòl urbanitzable, mentre no es redacti el Pla Parcial corresponent, podrà ésser objecte d'obres o instal·lacions de caràcter provisional previstes a l'article 58,2 del Text Refós. En aquest sentit podran autoritzar-se sobre els esmentats terrenys, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, aquells usos i obres justificades de caràcter provisional, que s'hauran d'enderrocar quan així ho acordi l'Ajuntament sense dret a indemnització, i l'autorització, acceptada pel propietari, haurà d'inscriure's amb aquestes condicions al registre de la propietat.

Si al sòl urbanitzable, i abans de l'aprovació del Pla Parcial, existissin edificis o instal·lacions disconformes amb aquest, o amb les presents Normes Subsidiàries, seran qualificats com fora d'ordenació. En aquest últim cas no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però tanmateix s'hi podran fer petits arranjaments que manquessin per la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble. Tanmateix, i en casos excepcionals, es podran autoritzar obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigués prevista l'expropiació o demolició de la finca en un termini de 15 anys, a comptar de la data en què es volguessin realitzar.

Els Plans parcials hauran de contenir els documents que estableix l'article 45 del Reglament de Planejament en connexió amb l'article 13 del Text Refós.

Als Plans parcials que es redactin pel desenvolupament del sòl urbanitzable, s'hauran de tenir en compte les determinacions establertes per la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà, de conformitat a les disposicions contingudes a l'article 84 del Text Refós.

Quan als propietaris de sòl urbanitzable, hauran de:

- a)- Cedir obligatòria i gratuïtament en favor de l'Ajuntament o, en el seu cas, l'òrgan urbanístic actuant els terrenys que es destinin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo-expandiment, centres culturals i docents a més a més dels serveis públics necessaris.
- b)- Cedir obligatòriament i gratuïtament el 10 % (deu per cent) restant a l'aprofitament mitjà del sector en què es troba la finca.
- c)- Costejar la urbanització
- d)- Edificar els solars quan el Pla així ho estableixi, i en el termini que assenyali, o en el seu defecte, en els terminis fixats al capítol primer del Títol IV de la Llei del Sòl.

2.2 EL COSTEJAMENT DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ.

Els propietaris de sòl urbanitzable hauran de sufragar les despeses d'urbanització, segons les disposicions previstes a l'article 122 del Text Refós, i 59 i següents del Reglament de Gestió Urbanística i que comprenen els següents conceptes:

- a) Les obres de viabilitat, sanejament, subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, que estiguin previstes als Plans i Projectes i siguin d'interès pel sector o àrees d'actuació.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions, destruccions de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels Plans.
- c) El cost dels Plans parcials i dels Projectes d'Urbanització i Parcel·lació.

No obstant això, el pagament d'aquests costos podrà realitzar-se previ acord amb els propietaris interessats, cedint aquests gratuïtament terrenys en la proporció que s'estimi suficient per compensar-los. Dites compensacions podran efectuar-se lliurement o mitjançant la tècnica de reparcel·lació.

En tot cas, quan la gestió urbanística de determinats polígons o unitats d'actuació, resultants del Pla Parcial definitivament aprovat pel sòl urbanitzable, no sigui presumiblement rentable per resultar excessives les càrregues en relació a l'aprofitament previst per les zones edificables, es podrà concedir una reducció de la contribució dels propietaris a les mateixes, o una compensació econòmica a càrrec de l'Administració, mitjançant el procediment de l'article 121.

2.3. RÈGIM D'EDIFICACIONS.

Una vegada aprovats els Plans Parcials que desenvoluparan el sòl urbanitzable, així com també els Projectes d'Urbanització, no es podrà edificar, ni l'Ajuntament concedir llicències d'obres, sense que prèviament s'hagi efectuat el Projecte de Parcel·lació previst a l'article 96 del Text Refós, que quedarà subjecte a l'aprovació corresponent mitjançant llicència. Al respecte, no es consideraran solars, ni es permetrà edificar els lots resultants d'una parcel·lació efectuada, sense l'obtenció de la prèvia llicència. En el mateix sentit, si no s'efectués la reparcel·lació quan així ho determinessin les característiques de les finques en relació al que s'estableix al Pla Parcial.

En tot Pla Parcial, s'hauran de fixar les parcel·les determinades com a mínimes als efectes de la seva indivisibilitat, seguint-se les normes contingudes a l'article 95 del Text Refós i al 71 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

En atorgar-se llicència d'edificació per a una parcel·la compresa a l'apartat d) del paràgraf 1º (primer) de l'article 95 es comunicarà al registre de la propietat per la seva constància a la inscripció de la finca.

Els solars s'hauran d'edificar dins els terminis concedits a les llicències d'obra que s'expedeixin per l'Ajuntament o, en el seu defecte, segons els terminis assenyalats al Capítol Primer del Títol IV del Text Refós de la Llei del sòl.

2.4. PLANS PARCIAIS.

L'activitat urbanística en ordre al planejament parcial haurà de desenvolupar-se, primordialment, per l'Ajuntament de Tàrraga.

Quan no existeixi iniciativa pública, els particulars podran formular Plans Parciais de conformitat al que disposen els articles 52, 53, 54 del Text Refós, i el 46 del Reglament de Planejament. La documentació corresponent a aquests instruments urbanístics serà, a més a més de la que conté l'article 13 del Text Refós i concordant del Reglament de Planejament, l'exigit per l'article 53,2 del mateix Text Refós, complementat amb els requisits de l'article 46 de la norma reglamentària.

2.5. PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL.

Els terrenys que en virtut de l'establert a l'article 84 de Text Refós s'incorporin al Patrimoni Municipal del Sòl es destinaran preferentment als fins previstos als articles 65 i 166 de l'esmentada norma; a aquests efectes l'Ajuntament de Tàrraga podrà cedir terrenys del Patrimoni Municipal de Sòl per ésser edificats o destinats, en general, a fins socials.

Tota cessió de terrenys a títol gratuït o per un preu inferior al seu cost caldrà que siguin destinats a atendre necessitats d'habitatges de caràcter social i se sotmetrà a l'autorització de la Generalitat de Catalunya.

Les cessions a títol oneros dels terrenys del Patrimoni Municipal del Sòl estaran exceptuades de l'autorització de la Generalitat de Catalunya.

3. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Constituiran el sòl no urbanitzable, aquells terrenys que a les Normes Subsidiàries de Tàrraga no s'incloguin ni com a sòl urbà ni com a sòl urbanitzable. En aquest tipus de sòl no s'hi podrà efectuar cap tipus d'activitat urbanística, salvat el previst a l'article 86 del Text Refós que reenvia a l'establert a l'article 85 de la mateixa norma, i als articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística.

A aquests efectes serà d'aplicació al sòl no urbanitzable el que disposen els apartats 2n i 4t de l'article 85 sense perjudici de les limitacions que resultin aplicables amb virtut d'altres Lleis:

“2º . No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la natura i destí de la finca i s’ajustin en tot cas als plans o normes del Ministeri d’Agricultura; així com les construccions i instal·lacions vinculades a l’execució, entreteniment i serveis de les obres públiques. Tanmateix però, podran autoritzar-se, tot seguint el procediment previst a l’article 43,3 edificacions i instal·lacions d’utilitat pública o interès social que s’hagin d’establir al medi rural, així com edificis aïllats destinats a habitatge familiar en llocs que no existeixi possibilitat de formació d’un nucli de població.

4º En la transferència de propietat, divisions i segregacions de terrenys rústics no podran efectuar-se fraccionaments en contra del disposat a la legislació agrària “

4.- ALTRES DETERMINACIONS .

Les mesures per a la protecció del medi ambient, conservació de la natura i defensa del paisatge, elements naturals i conjunts urbans i històric - artístics seran les pròpies d’aquestes Normes i, en defecte, la legislació específica. A títol enunciatiu: el Reglament d’activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses del 24 d’abril de 1961; La Llei de protecció de l’ambient atmosfèric del 22 de desembre de 1971; La Llei d’espais naturals protegits del 2 de maig de 1975 i el seu Reglament del 4 de març de 1977.

En relació al Patrimoni històric - artístic, a més de la seva regulació específica, el Decret Llei de 12 de juny de 1953 i concretament la Llei del sòl del 2 de maig de 1975 i per últim l’Ordre de 19 de desembre de 1973 de Conjunts històric - artístics a l’àmbit d’urbanisme i habitatge.

NORMES URBANÍSTIQUES I EDIFICATÒRIES .

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

ARTICLE 1 . ÀMBIT TERRITORIAL DE LES NORMES.

Comprèn la superfície de l'actual terme municipal de Tàrraga, és dir, l'històricament conegut com a aquest, ampliat amb els antics municipis agregats amb posterioritat, per tant cal assenyalar que són d'aplicació al conjunt del territori dels nuclis de població de Tàrraga -com a cap de municipi- Talladell, Claravalls, Altet, Figuerosa, Riudovelles i Santa Maria de Montmagastrell, i Conill.

ARTICLE 2 . CODI D'IDENTIFICACIÓ.

En relació als plànols que s'adjunten a les presents Normes, el codi d'identificació és el següent:

CONCEPTE. -----	CLAU. -----
SISTEMES	
Viari Bàsic	V
Ferrovitari	F
De Serveis Tècnics	ST
De Parcs i Jardins Urbans	PJ
D'Equipaments i Dotacions	ED
De Protecció de Sistemes Generals i Servituds.....	PS
 ZONES EN SÒL URBÀ.	
De conservació del Centre Històric	1
D'ordenació en illa tancada	2
D'ordenació en edificacions aï llada	
Sub-zona I : Residencial plurifamiliar	3a
Sub-zona II : Residencial unifamiliar	3b
Sub-zona III : Residencial unifamiliar agrupada.....	3c
Industrial.....	4
D'ordenació, segons anterior ordenació volumètrica	5

ZONES EN SÒL URBANITZABLE

De desenvolupament de l'ús residencial

Sub-zona I: Plurifamiliar	6a
Sub-zona II: Unifamiliar.....	6b
Sub-zona III: Unifamiliar agrupada	6c
Industrial	7

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Rústic protegit de valor agrícola	8
Rústic protegit de valor paisatgístic	9
Rústic protegit de valor arqueològic	10

DISPOSICIONS COMUNS A LES DIVERSES CATEGORIES DE SÒL.

ARTICLE 3 : CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

A efecte de l'aplicació de les presents Normes, el sòl del terme municipal de Tàrrega es classifica en: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La delimitació dels esmentats tipus de sòl apareix grafiada als plànols d'ordenació a escala 1/5.000 .

ARTICLE 4 : DESTÍ DEL SÒL.

Pel seu destí a l'ordenació del territori, dins les presents Normes, el sòl queda adscrit a alguns dels fins següents:

- A)-Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció.
- B)-Espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes.
- C)-Equipaments i dotacions comunitàries i per centres públics.
- D)-Instal.lacions per serveis tècnics d'interès general.
- E)-Zones de protecció de llera, del paisatge i de zones d'interès arqueològic.
- F)-Sistemes viaris, d'estacionament i d'espais lliures de dotacions comunitàries de caràcter local.
- G)-Edificació i usos públics, privats i col· lectius, una vegada que el corresponent sòl compti amb tots els elements d'urbanització i s'hagin dotat dels sistemes reglamentàriament determinats.

ARTICLE 5 : SISTEMES GENERALS.

L'estructura general i orgànica del territori del terme municipal està constituïda pels elements següents:

- A)-Sistemes generals de comunicacions.
- B)-Espais lliures destinats a parcs i jardins urbans.
- C)-Equipaments i dotacions comunitàries.
- D)-Serveis tècnics de captació, tractament, acumulació i abastament d'aigua; transformació i subministrament d'energia elèctrica; recollida, tractament i evacuació d'aigües residuals; servei telefònic i altres de naturalesa anàloga.
- E)-Espais de protecció de sistemes generals.

ARTICLE 6 : SISTEMES LOCALS.

L'estructura orgànica del territori del terme municipal es complementa a nivell local pels següents elements, determinants del procés de desenvolupament urbà:

- A)-Sistema viari local.
- B)-Espais lliures i jardins públics.
- C)-Estacionaments.
- D)-Equipaments i dotacions comunitàries.

ARTICLE 7 : DETERMINACIÓ DEL SÒL ADSCRIT A SISTEMES LOCALS.

La determinació del sòl adscrit a sistemes locals, segons el que s'especifica a les presents Normes, s'efectuarà pels respectius Plans Especials i Plans Parcials, subjectant-se als mòduls mínims que s'estableixen al quadre de l'article 10 de l'Annex al Reglament de Planejament o, en el seu cas, als que s'estableixin per cada zona dins les presents Normes.

Amb la finalitat de poder disposar d'una coherent reserva de sòl destinat a la creació dels esmentats sistemes locals l'edificació haurà d'ordenar-se adequadament en funció de l'esmentat requisit.

ARTICLE 8 : COMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA DEL TERRITORI.

L'estructura del territori del terme municipal, determinada pels sistemes generals, es completa al sòl urbà i al sòl urbanitzable mitjançant la corresponent zonificació.

Les zones contemplades en les presents Normes, apareixen grafiades als corresponents plànols d'ordenació a escala 1 / 2.000 a fi d'orientar el procés d'urbanització i edificació es distingeixen inequívocament les zones destinades a aquest fins, de les destinades a sistemes d'altres tipus.

ARTICLE 9 : TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Els tipus d'ordenació física de les diferents zones contemplades a les presents Normes són les següents:

A)- Edificació, segons alineacions dels vials.

Corresponen a una tipologia d'edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers i vials, determinada bàsicament per l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes en funció de l'amplada del carrer o vial al qual donen front i per la profunditat edificable determinada per l'alineació oficial al pati interior de l'illa.

B)- Edificació aï llada.

Compren una tipologia d'edificació establerta atenent a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament per l'alçada màxima, l'índex net d'edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distància mínima als límits de la mateixa.

C)- Composició de volums.

És un tipus d'ordenació en el qual l'edificació originada per mitjà del coeficient d'edificabilitat brut, es configura en última instància mitjançant el coeficient d'edificabilitat net.

Per concretar-se es precisa del pertinent Pla Parcial, Pla Especial o, en tot cas, Estudi de Detall per mitjà de la composició formal dels volums.

DEFINICIÓ, DESCRIPCIÓ I CONDICIONS DE L'ÍNDIX I ELEMENTS URBANÍSTICS - EDIFICATORIS .

ARTICLE 10 : PARCEL·LA.

És tota porció del sòl urbà potencialment edificable.

ARTICLE 11 : SOLAR.

És tota parcel·la que, per reunir les condicions de superfície i de grau d'urbanització establertes a les presents Normes a l'empara de la legislació vigent, és immediatament apta per l'edificació.

ARTICLE 12 : ALINEACIÓ DE FAÇANA.

És el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les edificacions.

Les alineacions de vies, places i altres àrees públiques fixen el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

Les alineacions de façana podran no coincidir amb les vies i àrees públiques, segons els tipus d'ordenació.

ARTICLE 13 : RECOLADA

En els tipus d'ordenació que sigui obligatori la separació de l'edificació dels marges del solar, l'esmentada separació o reculada es mesurarà des dels respectius marges fins a les parts que més sobresortin de l'edifici. A efectes de la mesura s'inclouran els voladissos i altres cossos sobresortits tot exceptuant les barbacanes, cobertes i altres elements sobresortits el vol dels quals no superi els 90 cm.

ARTICLE 14 : COSSOS QUE SOBRESURTEN.

Són els que sobresurten de l'alineació de la façana, ja sigui al carrer o a un pati interior de l'illa o de l'alineació de l'edificació, i tenen el caràcter d'ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.

ARTICLE 15 : ELEMENTS SOBRESORTINTS.

Són parts integrants de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de les alineacions de façana o de les alineacions de l'edifici.

ARTICLE 16 : PATI DE LLUMS.

És tot espai no edificat situat dintre del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

ARTICLE 17 : PATI DE VENTILACIÓ.

És tot espai no edificat, d'igual significació que el pati de llums, però destinat a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estances.

S'entén per estança l'habitable, sala, o habitació normalment habitable i no destinat a dormitori tal com poden ésser el menjador, sala d'estar, despatx, biblioteca, etc...

ARTICLE 18 : PLANTA BAIXA.

És el pis baix de l'edifici a nivell del sòl o rasant, o tal vegada comprés dintre dels límits que amb referència a la rasant admetessin les Normes.

ARTICLE 19 : PLANTA DEL SOTERRANI.

És qualsevol pis situat per sota de la planta baixa.

ARTICLE 20 : PLANTA PIS.

És tota planta d'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

ARTICLE 21 : PLANTA EDIFICADA.

S'entén per planta edificada la projecció horitzontal de tot espai habitable o practicable limitat per la solera inferior sobre el sòl o terreny i el sostre, per dos sostres de pisos consecutius, o per sostre de pis i coberta.

S'inclouran al còmput els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llum i els patis de ventilació.

ARTICLE 22 : SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICABLE.

La suma de les superfícies edificables de totes i cadascuna de les plantes de l'edifici, situades per damunt de la planta del soterrani, mesurades dintre dels límits perimetrals de les façanes i, en el seu cas, pels eixos de les parets mitgeres, i tenint en compte el preceptuat a l'article anterior, determinarà la superfície total edificable.

ARTICLE 23 : SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ DEL SOLAR.

La projecció horitzontal de la superfície edificable de totes les plantes, o del seu envolvent si són diferents, determina la superfície d'ocupació del solar per l'edificació i s'expressa en un percentatge respecte a la superfície del solar.

Tots els cossos sobresortits, tal com s'han definit a l'article 14 es comptabilitzaran a la superfície d'ocupació.

ARTICLE 24 : COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NETA.

El coeficient entre la superfície total edificable i la superfície del respectiu solar determina el coeficient d'edificabilitat neta de l'esmentat solar.

ARTICLE 25 : COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUTA.

El coeficient entre el total de metres quadrats de sostre edificable assignat a un determinat sector, polígon, illa o unitat urbanística considerada, i la seva total superfície, on s'inclouen les àrees no edificables, determina el coeficient d'edificabilitat bruta.

ARTICLE 26 : ÍNDEXS URBANÍSTICS.

Es coneixen amb aquest nom tots els conceptes que determinen, regulen o limiten les condicions de l'edificació, entre els quals s'inclouen els definits en els articles anteriors. Tots els índexs urbanístics hauran de complir-se simultàniament.

ARTICLE 27 : CONDICIONS DE LES PLANTES BAIXES.

1. La planta baixa és la primera planta por damunt de la planta del soterrani, ja sigui real o possible.

Tanmateix, en el tipus d'ordenació, segons alineació del vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella on el paviment es troba situat entre 0,60 m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant del vial, als punts de menor i major cota respectivament que correspongui a la parcel·la.

Per aquest tipus d'ordenació, en als casos de parcel·la que tinguin front a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de distintes parcel·les, la profunditat de les quals arribi al punt mig de l'illa.

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

TIPUS D'ORDENACIÓ	ALTRES REFERÈNCIES	ALÇADA
Edificacions segons alienacions de vial.		2, 75 m
Edificació aïllada.....	pl. baixa oberta.....	3, 00 m
	pl. baixa tancada	2, 50 m
Composició de volums		3, 00 m

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: semisoterrani i entresol; ni cossos sobresortits a l'alineació del vial, si no és a partir de 3,30 m mesurats tal com s'indica a l'article 40, exceptuant els trams de perllongació de les carreteres N-II i C -240, que aleshores serà com a mínim de 4,00 m.

4. Els altells es permeten a la planta baixa quan aquests formin part del local situat a l'esmentada planta i no tinguin accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de porteria o consergeria quan aquest no siguin utilitzables com a habitatge. Condicions dels altells:

- a) Se separaran un mínim de 3 m de la façana que tingui l'accés principal a l'edifici,
- b) La seva alçada lliure mínima, a baix i a d'alt, serà de 2,50 m. Si la part superior es destinés a dipòsit de material, no caldrà que compleixin aquesta condició.

ARTICLE 28 : CONDICIONS DELS SOTERRANIS.

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

2. Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenacions, és tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre del qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà en aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en la forma residencial i sanitària.

Els soterranis, per sota del primer, solament es podran destinar a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. No obstant això es podrà autoritzar altres usos diferents de l'habitatge i del residencial, si el local s'acondiciona a les mesures tècniques de seguretat que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres, en el desallotjament, -amb seguretat-, de les persones en aquestes eventualitats.

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

ARTICLE 29 : ALÇADA LLIURE DE LES PLANTES DE PIS.

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2 '50 m. S'entén per alçada lliure la distància compresa entre el pla superior del paviment en el seu punt més alt i el corresponent pla inferior del sostre en el seu punt més baix.

ARTICLE 30 : CONDICIONS DELS COSSOS QUE SOBRESURTEN.

1. Els cossos sobresortits habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa, o de l'alineació de l'edificació, compliran en tot cas el que disposa aquest article.

2. Són cossos sobresortits tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments no desmuntables.

Són cossos sobresortits semitancats els cossos envolats que tinguin tancats totalment alguns dels seus corresponents laterals mitjançant tanques no desmuntables i opaques, com són les galeries i similars que tinguin aquestes característiques.

Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

3. Comput dels cossos que sobresurtin:

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

b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sobresortits semitancats. Tanmateix, a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable, es deixarà de computar la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de la façana.

c) Els cossos sobresortits oberts no computaran a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més a més als efectes de separacions dels marges de les parcel·les.

4. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen a la planta baixa els cossos que sobresurten.

5. S'admeten amb les excepcions o restriccions establertes a les normes aplicables a cada zona, els cossos que sobresurten a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sobresortits a la planta pis. Aquest pla límit de vol és situat a un metre de la mitgera.

ARTICLE 31: VOL MÀXIM DELS COSSOS QUE SOBRESURTEN.

El vol màxim dels cossos que sobresurten tancats, semitancats o oberts, és el que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenacions.

1r. Tipus d'ordenació d'edificació, segons alineacions de vial:

A les zones les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, tret de la de conservació del Centre Històric que té una normativa específica per consideracions especials, regiran les següents prescripcions:

a) El vol màxim mesurat normalment en el pla de la façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1'50 m, s'aplicarà aquesta mida com a màxim vol permès. Si l'edificació dona per davant a vials o trams de vials de diferents amplades, per cadascun dels cossos sobresortits s'aplicarà la regla de l'amplada corresponent al vial o tram de vial que recaigui, amb el límit màxim de 1'50 m.

b) El vol màxim dels cossos que sobresurten oberts a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en l'espai lliure de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas de 1'50 m.

Dins l'espai lliure interior de l'illa, no es permeten cossos que sobresurtin tancats o semitancats que superin la profunditat edificable.

c) Els cossos sobresortits oberts podran ocupar amb la seva totalitat la longitud de la façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de l'esmentada longitud. A un cas i altre, els cossos venen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la mitgera.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm podran ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no se superi la superfície que li correspondria en cas màxim de vol.

2n- Tipus d'ordenació d'edificacions aï llades:

En aquest tipus d'ordenacions, el vol dels cossos que sobresurten, ja siguin tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i a les separacions als límits de parcel·la, es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

ARTICLE 32 : CONDICIONS DELS ELEMENTS SOBRESORTINTS.

1. Els elements que sobresurten, tal com sòcols, pilars, barbicanes, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres de similars fixes es limitaran quan al seu vol al que es disposa pels cossos sobresortits, amb les següents particularitats aplicables a tots els tipus d'ordenació:

a) S'admeten els elements sobresortits a la planta baixa en edificacions que tinguin front a carrer que tingui més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'ample del vial, d'una desena part de l'ample de la vorera i de 0'40 m quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0'15 m si ocupen més d'una cinquena part de la façana.

b) S'admeten els elements sobresortits que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una l'alçada inferior als 2'50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a l'ample de la vorera menys 0'60m amb una limitació màxima de 1'5 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin transparents.

c) Les barbicanes podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0 '45 m en els carrers de menys de 20 m i fins un màxim de 0'90 m en els carrers de 20 o més metres.

2. Els elements sobresortits no permanents, com ara: tendals, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sobresortits regulats en aquestes Normes. Es regiran per les Ordenances Municipals.

ARTICLE 33 : VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ .

1.a) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i habitacions interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il· luminació per mitjà, al menys, de patis de llum.

La ventilació i il· luminació d'altres sales diferents de les originals de dormitori o habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podran fer-se per mitjà de patis de ventilació.

b) La ventilació i il· luminació mitjançant sistemes tècnics sense la utilització de patis de llum o de ventilació, s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris ni habitacions, quan s'assegurin les condicions higièniques, i aquestes estiguin autoritzades per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i il· luminació dels locals de treball i dependències destinades a l'ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant patis de llum o de ventilació. Es permetrà la ventilació o il· luminació per mitjà d'elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) L'ús dels esmentats mitjans tècnics hauria d'estar regulada per les Ordenances Municipals de construcció.

2. El que es disposa en aquest article sobre els patis i el que s'estableix als articles següents referents a patis de llums i de ventilació es aplicable a les obres d'ampliació, per addició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, -en els casos que estigui admesa-, serà requisit, a més a més, l'adequació de les característiques i dimensions dels patis.

ARTICLE 34 : CONDICIONS DELS PATIS DE LLUM.

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

Són interiors els patis de llum que no s'obren a altres espais lliures o vials; són mixtes els oberts a aquests espais.

2. Per les edificacions de nova planta o a les d'addició regiran les condicions següents:

a)La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llum interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del pati interior serà la que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) i que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i les seves superfícies mínimes segueixin la taula següent:

ALÇADA DEL PATI núm. de pl. pis)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (m2)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
Més 7	22

b)Els patis de llum mixtes, que són aquells oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, han de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrivible que s'esmenta a l'apartat anterior.

No serà aplicable, a aquests patis, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels patis de llum mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

c)El pati de llums serà mancomunat quan aquest pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que l'anomenada mancomunitat del pati s'estableixi en escriptura pública, inscrita al registre de la propietat. Els patis mancomunats es regiran, quan a la seva forma i dimensions, pel que es disposa pels patis interiors i mixtes.

d)A efectes del que es disposa en aquest article sobre els patis de llum interiors, es tindran en compte, a més a més, les següents regles:

-Les llums mínimes entre murs del pati no podrà reduir-se amb cap mena de sortints o altres elements de servei, com són els rentadors.

-L'alçada del pati a efectes de determinació de la superfície, es mesurarà pel número de plantes des de la més baixa que el necessiti- i sigui servida pel pati -fins la més alta.

-El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

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

ARTICLE 35 : CONDICIONS DELS PATIS DE VENTILACIÓ.

1.Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes, a l'igual que els de llums.

2.Per les edificacions de nova planta o d'addició regiran les següents condicions:

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

ALÇADA DEL PATI (núm. de pl. pis)	SUPERFÍCIE MÍNIMA (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
Més de 7	17

b) Regiran respecte als patis de ventilació les següents regles:

-No es permet reduir les llums mínimes interiors amb cossos que sobresurtin.

-L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà pel número de plantes, des de la més baixa que ho necessiti fins la més alta que estigui servida pel pati.

-El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

c) Els patis de ventilació mixta compliran condicions anàlogues a les establertes pels patis de llums mixtes.

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

NORMES APLICABLES A L' EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

ARTICLE 36 : PARÀMETRES ESPECÍFICS.

1. Al tipus d'ordenació d'edificació, segons alineacions de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són de caràcter principal i de caràcter secundari.

Relació de paràmetres de caràcter principal:

- A - Alineació de vial
- B - Línia de façana
- C - Amplada del carrer o del vial
- D - Alçada reguladora màxima.
- E - Número màxim de plantes
- F - Mitgeres
- G - Illes
- H - Profunditat edificable
- I - Espai lliure interior de l'illa

2. Els conceptes esmentats anteriorment tindran el significat següent:

A) Alineació de vial: És la línia que s'estableix al llarg dels vials límits a l'edificació.

B) Línia de façana: És el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.

C) Amplada del carrer o del vial: És la mida lineal que, com a distància entre els dos costats del carrer, es pren com constant o paràmetre que serveix per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

D) Alçada reguladora màxima: Fins la que poden arribar les edificacions, salvat excepcions expresses.

E) Número màxim de plantes: Número màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dos constants: -Alçada- i -nombre de plantes-.

F) Mitgera: És la paret lateral, límit entre dos edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, tal vegada que la seva continuïtat s'interrompés o es vegi afectada per patis de llum o de ventilació, de caràcter mancomunat.

G) Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

H) Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.

I) Espai lliure interior de l'illa: És l'espai lliure de l'edificació o edificable, en aquest cas, sols a la planta baixa i soterrani que resulti d'aplicar les profunditats edificables.

ARTICLE 37 : ALINEACIÓ DE VIAL.

En aquest tipus d'ordenació, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, tret dels casos de reculada permesos corresponents a la Zona de Conservació del Centre Històric, que es regeixen per les reculades actuals recollides als plànols a escala 1/2.000, tret de que es modifiquin, en el seu cas, mitjançant Estudis de Detall.

ARTICLE 38 : AMPLADA DE VIAL.

1. a) Si les alineacions de la vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles, la distància de les quals sigui constant en tot un tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com ample del vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com ample del vial per cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim d'ample puntual al costat i tram que es tracti.

c) S'entendrà per ample puntual de vial per un punt d'una alineació de vialitat la més petita de les distàncies entre l'esmentat punt i els punts de l'alineació contrària del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la norma anterior resultin amples de vial diferent per a fronts contraris i trams pròxims d'un mateix vial, i amb sòl d'igual zonificació, es prendran com a amples de vial l'ample mitjana que asseguri un número màxim de planta uniforme.

2. L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'ample de vial serà el que amb virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi tot subjectant-se a les normes d'execució.

Únicament els vials efectivament urbanitzats, o aquells pels qui s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

ARTICLE 39 : ALÇADA.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el número màxim de plantes és l'establert en les normes aplicables a cada zona, atenent l'amplada del carrer on tinguin front els edificis o a la qualificació urbanística de la zona.

2. L'alçada es mesurarà verticalment al pla exterior de la façana, fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrancada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, únicament es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30 %) i l'arrancada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol de la barbacana. La golfa resultant no serà habitable.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en supòsits de terrats o coberta plana, amb alçada total màxima de seixanta centímetres (60 cm).

c) Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors, que s'aixequin directament per damunt de l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir del 1'80 m.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir del 1'80m si són opacs i de 2'50 m si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de la instal·lació.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

ARTICLE 40 : REGLES SOBRE LA DETERMINACIÓ D'ALÇADES.

L'alçada es mesurà d'acord amb el que disposa el número 2n. de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per cadascun dels supòsits següents:

1. Edificacions que tinguin front a una sola via:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de la façana és tal que la diferència de nivells entre els extrems de la façana de major cota i el centre de la mateixa, és menor de 0'60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

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

c) Quan l'aplicació d'aquesta norma doni lloc a que en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera que es situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà amb els trams necessaris perquè això no passi. A cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb les regles abans esmentades, com si cada tram fos una façana independent.

2. Edificis amb front a dos o més vies, formant cantonades o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicarà el que es disposa al número 1r. anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, la més gran podrà continuar pels carrers més estrets adjacents, fins una longitud màxima, comptat a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menys amplada que, amb un límit màxim de trenta metres, sigui la més gran de les dos següents; una vegada amidada l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menys amplada, de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir d'aquest punt determinat per la longitud màxima a que es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada corresponent a l'ample del vial que correspongui, com si aquesta resta constituís una unitat independent.

3. Edificació amb front a dos o més vies que no siguin ni cantonada ni xamfrà:

Els edificis que es trobin en solars amb front a dos o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà i llur edificació a cada front vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior de l'illa, es regularà, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificació en illes que no disposin parcialment de l'espai lliure interior:

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'ample de vial al que donin front cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte de l'edificació i de la del front oposat. Si l'illa no arriba en algun punt a una amplada de vint metres mesurats per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat anteriorment a les alineacions dels fronts de vial oposats, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per tot el sector de l'illa considerada i igual a la que correspon al vial de més amplada.

b) Els casos particulars que donin lloc a alineacions molt irregulars seran resolts per analogia amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificacions que tinguin front davant places:

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

Per la determinació de l'alçada en aquests casos, no es tindrà en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça.

Els creuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. Edificis que donin front a parcs, jardins, equipament i dotacions:

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més gran de les corresponents a ambdós fronts de la mateixa illa continua a la que es tracti.

7. Edificis enfront, mitjançant vials, a sòls destinats a altres sistemes:

Quan el solar, mitjançant vial, doni front a sòl destinat a altres sistemes, com ara ferrocarril, línies de transport d'energia o gasoductes, lleres de riu, l'alçada reguladora serà la corresponent a un ample de vial doble del vial que recau el solar. Les majors amplades per l'existència d'aquells sistemes, o d'altres vials al costat contrari, no es tindrà en compte, en cap cas, als efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

ARTICLE 41 : REGLES SOBRE MITGERES.

1. Si com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o alguna altra causa, apareguin mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana o, optativament, retirar-se la distància suficient per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars un al costat de l'altre no és normal a la línia de la façana, solament podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb el normal de la façana en el seu punt d'intersecció sigui inferior a 25° graus.

En la resta de casos, per poder edificar hauran de regularitzar-se els solars a fi efecte de complir la condició indicada. Els casos especials o que donin lloc a límits de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles d'aquest article.

El present apartat solament serà d'aplicació a aquells solars la mitgera del qual o dels quals no estiguin edificades.

ARTICLE 42 : PROFUNDITAT EDIFICABLE.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant dels fronts de via pública, d'una figura semblant a la de l'illa, les dimensions de la qual tindran com a màxima i mínima, respectivament: 20 i 11 m.

La figura interior que compleixi l'anterior condició de superfície haurà de complir a la vegada, entre alineacions interiors de l'edificació, les separacions mínimes que a continuació es fixen en base al diàmetre de la màxima circumferència inscrivible. La dimensió del diàmetre, funció del major número màxim de plantes d'una qualsevol de les façanes de l'espai lliure interior de l'illa a les quals s'hagi de comprovar el compliment de la separació mínima, serà la següent:

Num. total plantes	fins PB + 2P	PB + 3P i PB + 4P	Més de PB + 4P
Diàmetre mínim (en metres)	8	12	20

Quan amb l'aplicació dels criteris anteriors no s'arribés a l'acompliment de la distància mínima entre façanes interiors, aquesta s'obtindrà per disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda, fins que la translació, paral·lelament a elles mateixes de totes les cares de l'espai lliure a l'interior de l'illa, entre les que no es complís aquesta exigència, permeti la inscripció.

Quan dos cares de l'espai lliure interior formin angle menor de 60° graus, encara que, l'angle estigui truncat, la inscripció de la circumferència anteriorment esmentada, haurà de complir-se situant el centre al punt de la bisectriu que estigui separat del vèrtex (real o virtual) dos vegades el diàmetre de la circumferència que li correspondria. Si no es pogués inscriure la circumferència traçada amb aquest centre i aquest diàmetre, les alineacions que ho impedeixin es traslladaran paral·lelament en tota la seva longitud a fi efecte que, mantenint-se immòbil el centre de la circumferència, allò succeeixi.

Els angles aguts menors de quaranta-cinc graus (45°) hauran de truncar-se de manera que resulti una línia de façana no inferior a sis metres (6 m).

3. Pels casos d'illes irregulars i amb alineacions amb trobades agudes o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable podrà trobar-se de forma no paral·lela a la línia de la façana, sempre que no resulti més gran la superfície edificable a la planta baixa. Per a la determinació d'aquesta alineació s'ha d'el·laborar en cada cas i amb referència a tota l'illa, un Estudi de Detall.

4. Quan tot i complint les condicions de l'apartat 2n. resultin, en algunes alineacions, edificacions amb una profunditat edificable inferior als onze metres (11 m) s'agafarà aquesta dimensió com a profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure una circumferència de 8 m de diàmetre.

Quan per raons de les dimensions de l'illa ni tan sols fos possible complir l'última condició, el conjunt de parcel·les, l'amplada total de les quals entre alineacions de viabilitat oposades fossin inferiors a trenta metres (30 m), seran totalment edificables.

5. Per aquelles illes en aquesta situació que superin la dimensió del trenta metres (30 m), la profunditat edificable serà d'onze metres (11 m)

6. Les parcel·les que no fossin totalment edificables per sobrepassar, entre fronts de viabilitat contrària, els amplex dels trenta metres i a la vegada no donessin davant de l'espai lliure interior de l'illa, s'obriran a aquest per una ampliació mitjançant patis de ventilació. Les dimensions d'aquests hauran de permetre la inscripció d'un cercle de vuit metres (8 m) de diàmetre. Els centres dels cercles esmentats anteriorment se situaran al lloc geomètric dels punts equidistant de les alineacions contràries.

7.a) La profunditat edificable a cada parcel·la solament podrà ésser sobrepassada per cossos que sobresurtin oberts i amb elements que surtin.

b) Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior de l'illa. No seran edificables per sobre de la planta baixa, encara que els hi correspongués per altres alineacions de viabilitat. Igual consideració tindran i a la mateixa restricció estaran sotmeses, les parts de solars compreses entre el límit posterior dels solars que no arribin a la profunditat edificable i el límit d'espai lliure interior de l'illa.

El solar que no arribi a la profunditat edificable no podrà construir-se si la seva profunditat té una mitjana inferior a vuit metres (8 m)

c) La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior de l'illa o a alguna de les parcel·les que tinguin vista a la via pública, de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments o verd privat protegit. En aquest cas el càlcul de la profunditat edificable es farà com si les parcel·les fossin edificables per l'ús privat.

8. En cap cas dels contemplats als epígrafs 5è. i 6è. serà possible construir cossos que surtin sobre l'espai lliure interior de l'illa, encara que siguin oberts.

9. En els supòsits de reculada de tot el front d'alineació d'una illa, la profunditat edificable de l'edificació en aquest front vindrà disminuïda en la dimensió de la reculada.

ARTICLE 43 : OCUPACIÓ DE L'ESPAI LLIURE INTERIOR.

1. A les zones en que es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior de l'illa, els límits d'aquests tindran la consideració d'alineacions, la planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable esmentada.

2. L'edificació a l'espai lliure interior de l'illa, solament podrà estendre's, amb referència a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior de l'illa contraria.

Aquesta profunditat límit haurà de reduir-se en supòsits de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de forma que l'edificació a l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponen a la planta baixa. Tampoc sobrepassarà el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a altres fronts de l'illa.

En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que s'esmenta al paràgraf primer d'aquest apartat segon, sense arribar a un altre carrer la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més altura de la que correspondria a un solar amb front d'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest front, per dos perpendiculars al mateix, traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

ARTICLE 44 : RECALADES.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són les següents:

- A)- Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
- B)- Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
- C)- Reculada a plantes pis.
- D)- Reculada a plantes pis al costat de les mitgeres.

2. Les alineacions reculades de la modalitat -A- s'admetran quan l'espai que queda lliure com a conseqüència de la reculada es destini a fer més ample el carrer.

Aquest sòl serà de cessió gratuïta al municipi, per destinar-lo a donar més amplada al vial, i les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari que el cedeix. L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'ample del vial, inclòs l'eixamplament.

La reculada serà uniforme en tota l'alineació; comportarà tot el tram de l'illa entre els carrers; i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. Es determinarà la profunditat partint de l'alineació de viabilitat, i no de l'alineació reculada. De l'alçada reguladora màxima, conseqüència de l'eixamplament, solament es beneficiarà la finca reculada. Als altres trams de carrer i al front oposat a la part reculada, encara que s'edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà atenent a l'ample del vial, anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar els costos d'urbanització, inclòs els del Projecte d'Urbanització.

La cessió es formalitzarà en document administratiu, que facultarà a l'administració per l'ocupació del terreny. Per assegurar l'obligació de satisfer els costos de la urbanització, l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real o personal, suficient. A aquests efectes els serveis tècnics municipals elaboraran un avantprojecte, integrat pel plànol o plànols necessaris i una memòria on s'inclourà una valoració aproximada dels costos d'urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat -B-, o sigui, en totes les plantes, i en part d'un front de l'illa, s'admeten, per regla general quan es compleixin els següents requisits:

- a) Que la reculada s'estengui, al menys, una longitud de vint metres. Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze metres
- b) Que la reculada s'iniciï a més de tres seixanta metres (3 '60 m) de cada mitgera.
- c) Que en la seva execució es diferenciï l'espai de propietat privada i el de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- 1) No donen lloc a cessions gratuïtes i obligatòries del terreny afectat per la reculada.
- 2) No modifiquen la profunditat edificable. Aquesta, s'amidarà des de l'alineació de vial o carrer, i
- 3) No donen lloc a augments de l'alçada reguladora ni a la compensació de volums.

4. Les reculades de la modalitat -C-, o sigui, amb plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan es donin els següents requisits:

- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3 '60 m de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les condicions mínimes establertes pels patis de llums mixtes.

5. Les reculades de la modalitat -D- no s'admetran més que per damunt de la planta baixa, i hauran de complir les següents condicions:

- a) Que solament s'efectuï en una de les mitgeres de la parcel·la.
- b) Que se separi al llarg de tota la mitgera almenys 3 '60 m.
- c) Que a l'espai lliure a l'interior de l'illa es pugui inscriure una circumferència d'almenys deu metres (10 m) de radi.

6. A més a més de les regles i condicions anteriors, tenen vigència els següents condicionals en matèria de reculades:

- a) En planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxades d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la façana sigui com a mínim, 1'80 m i alçada lliure mínima de 3'60 m.
- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen les despeses del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, tret és clar, d'aquelles que alhora s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

ARTICLE 45 : ORDENACIÓ DE VOLUMS.

Mitjançant Estudis de Detall podrà fer-se a una ordenació de volums edificables en els casos següents:

- a)- Que es refereixin a illes senceres.
- b)- Que estiguin previstos en les presents Normes Subsidiàries.
- c)- Que es refereixin a una o varies parcel·les que compleixin les condicions següents:
 - 1ª : La parcel·la mínima conjunta no serà inferior a 2.000 m².
 - 2ª : L'espai lliure interior d'illa, existent o que resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de quinze metres (15 m) de radi.Quan conjuntament amb l'Estudi de Detall s'elabori un projecte arquitectònic que compregui tota l'illa, es podrà prescindir d'aquesta condició.

Mitjançant l'Estudi de Detall podrà realitzar-se una compensació de volums utilitzant algunes de les modalitats següents:

- a) Amb subjecció a l'índex d'edificabilitat neta fixat en aquestes normes per la zona que es tracti.
- b) Amb increment de l'índex d'edificabilitat net correlatiu a l'edificabilitat del sòl edificable que, voluntàriament, se cedeixi gratuïtament al municipi per espais lliures, la edificabilitat total no podrà ultrapassar l'establerta, com a màxim pel terreny objecte de l'Estudi de Detall a les Normes Subsidiàries o, en tot cas, al Pla Parcial.

L'ordenació de volums en els dos supòsits s'ajustarà a les següents regles:

1ª . Respectarà les prescripcions sobre:

- alineacions de viabilitat.
- mitgeres.
- cossos que sobresurten.
- elements que sobresurten.
- patis de llum i ventilació.

2ª .Podrà establir solucions diferents quan els altres paràmetres principals i secundaris del tipus d'ordenació que es reguli en aquesta secció.

3ª .Els cossos d'edificació per sobre de l'alçada reguladora establerta en aquestes Normes no podran ventilar a patis de llum.

4ª .El cos d'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar per planta, segons grandària de parcel·la, el percentatge màxim de la superfície de la parcel·la, situat dintre de la profunditat edificable que s'estableix al quadre següent:

SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA	% MÀXIM D'OCUPACIÓ.
Entre 2.000 i 3.000 m2	60 %
fins 4.000 m2	55 %
fins 5.000 m2	50 %
fins 6.000 m2	46 %
fins 7.000 m2	42 %
fins 8.000 m2	38 %
més 8.000 m2	35 %

5ª . L'alçada dels cossos d'edificació, per damunt de l'alçada reguladora, haurà de ser la que permeti complir les separacions a les edificacions fixades pel tipus d'ordenació volumètrica específica.

NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ, SEGONS EDIFICACIÓ AÏ LLADA.

ARTICLE 46 : PARÀMETRES ESPECÍFICS.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació a les edificacions aï llades són:

- A)- Forma i grandària de la parcel·la
- B)- Ocupació màxima de parcel·la
- C)- Alçada reguladora màxima
- D)- Número màxim de plantes
- E)- Separacions mínimes
- F)- Edificacions auxiliars

ARTICLE 47 : FORMA I GRANDÀRIA DE LA PARCEL·LA

Es precisaran al detall en la reglamentació que es fa de cada zona.

ARTICLE 48 : DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE.

1. El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclòs els vols dels cossos i elements que sobresurten podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o varies edificacions principals i destinar part del volum per edificacions auxiliars.
2. Quan a la regulació de la zona es fixen, en funció de la grandària de la parcel·la, límits màxims al número d'unitats independents de residència o d'habitatge o número màxim d'unitats d'edificacions independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la. Aquests límits hauran de respectar-se, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

ARTICLE 49 : OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA.

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ésser edificada és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona.
L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclòs els cossos que sobresurten.

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

En altres casos també es podrà ocupar fins el 30 % de l'espai restant, sempre que es justifiqui aquesta mesura en un projecte d'acondicionament com jardí de l'espai lliure.

ARTICLE 50 : SÒL LLIURE D'EDIFICACIONS.

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per l'eixamplament de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podrà ésser objecte, en superfície, d'altres aprofitaments que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions, aixecats a la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes pels patis mancomunats.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquest sòl al municipi, la qual cosa comportarà, pel municipi, el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

ARTICLE 51 : ALÇADA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES.

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

En els casos en que per raó de la pendent del terreny, l'edificació és desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectarà l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de les esmentades parts, i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més o menys un metre en relació amb la cota natural del terreny.

Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2. Els valors de les alçades màximes i el número màxim de plantes es determinarà a les normes de cada zona.

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

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30 % i sempre que el seu inici se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i la volada de la qual no superi el màxim admès per les barbacanes. La golfa no resultarà habitable, tret que siguin habitatges unifamiliars.

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

c) Les baranes fins una alçada màxima de 1'80 m.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

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

4. Es tindrà en compte la possibilitat de construir plantes baixes palafítics, les quals no es computaran a efectes d'edificabilitat, en la part de planta que es trobi totalment oberta. Els volums que interrompeixen eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara: cossos d'escala, ascensors, volums tècnics, espais de consergeria, locals comercials i similars, computaran a efectes del càlcul de la superfície màxima del sostre edificable. No es permetran la construcció d'altells.

ARTICLE 52 : SEPARACIONS MÍNIMES.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al front de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves llindes laterals i entre edificacions de la mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que poden situar-se l'edificació i els cossos que sobresurten. Es defineixen per la distància més petita fins als plànols o superfícies reglades verticals, la directriu de la qual és el límit de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació inclosos els cossos que sobresurten.

La separació entre dos cossos d'edificació independent, situats dins una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que s'amida entre cada edifici i els cossos d'edificació pròxima que estan construïts i que siguin els més alts.

2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions hauran, en el cas d'habitatges unifamiliars, de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos als soterranis i sempre que aquesta part no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En cas contrari s'estarà al que es disposa a l'article 49.

ARTICLE 53 : CONSTRUCCIONS AUXILIARS.

1. Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificacions auxiliars al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, local per guardar o dipòsit de material de jardineria, piscines o similars, vestuaris, quadres, rentadors, rebost, hivernacles, garites de guarda o altres similars.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix a la regulació de cada zona i, en tot cas, al que disposa al Pla Parcial quan a sostre edificable, ocupació de planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de parcel·la.

ARTICLE 54 : TANQUES

1. Les tanques de cara a vials públics, dotacions, i espais verds, es regularan quan a l'alçada i materials, segons les disposicions establertes per cada zona o sector en què aquesta es divideixi, a les ordenances del Pla Parcial o Especial.

2. Les tanques que donin front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests; tanmateix, en casos determinats, es permetrà regular-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai entre edificacions i alineació pública, haurà de mantenir-se arranjat amb jardineria a càrrec del propietari del sòl en qüestió.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques en la resta dels límits en cap cas haurà de passar de l'alçada de 1'50 m mesurats des de la cota natural del terreny de l'esmentat límit.

ARTICLE 55 : ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES.

Per les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30 %) que estiguin situades en zones a les quals sigui d'obligació aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions als percentatges d'ocupació permesos:

Del 30 % al 50 % disminueix 1/3
Del 50 % 100 % “ “ 1/2
> 100 %..... es prohibeix l'edificació.

En els casos on sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrats, aquests es disposaran de tal forma que la cota de cadascun d'ells compleixi les següents condicions:

a) Les plataformes d'anivellació al costat dels límits no podran situar-se a més de 1'50 m per damunt o a més de 2'20 m per sota de la cota natural del límit.

b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·les (exceptuant els soterranis) hauran de disposar-se de forma que no sobrepassin un talús ideal de pendent 1 : 3 (altura: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles als límits.

Els murs d'anivellament de terres a les llindes no arribaran, en cap punt, a una alçada superior a 1'50 m per damunt de la cota natural del límit ni a una altura superior a 2'20 m per sota de la cota natural del límit.

Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar, a la part vista, una alçada de 3'70 m.

NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ, SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

ARTICLE 56 : OBJECTIUS D'AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

La composició o ordenació dels volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenacions, es realitzarà per cada sector en el Pla Parcial o Pla Especial i/o Estudi de Detall que correspongui, segons la qualificació del sòl.

Aquests Plans o Estudis de Detall hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per cada zona. Una vegada que per aplicació d'aquestes condicions es determini o fixi el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi efecte d'arribar als següents resultats:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca de la forma de l'edificació, i
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

ARTICLE 57 : DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT NETA. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

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

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

- a) Forma i grandària de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la, i
- c) Longitud mínima de la façana.

ARTICLE 58 : ORDENACIÓ DE LA FORMA D'EDIFICACIÓ. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

1. L'ordenació de la forma d'edificació es realitzarà al Pla Parcial o Pla Especial i/o Estudi de Detall, segons els casos, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) Configuració unívoca, mitjançant la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referència de la planta baixa, i alçada i número màxim de plantes
- b) Configuració flexible, per mitjà de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma d'edificació, determinada amb subjecció a una de les modalitats establertes al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que hauran de construir-se en règim de parets mitgeres.

ARTICLE 59 : PARÀMETRES DE LA LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

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

- a) Separació mínima entre edificacions, i
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de zona i als eixos del vial.

ARTICLE 60 : OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general, per tots els tipus d'ordenació. Les normes de cada zona fixen, en el seu cas, els valors màxims i mínims admesos.

2. Com a excepció al que disposa l'apartat anterior, es fixa específicament, per aquest tipus d'ordenació, el paràmetre del percentatge màxim d'ocupació de la planta baixa.

Aquest percentatge és l'establert a les normes per a cada zona, i en el seu defecte, el que estableixen els Plans o Estudis de Detall que s'aprovin pel desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos que sobresurtin.

3. Les plantes de soterranis resultants de desmunts, anivellaments o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins un 30% de la planta del soterrani del corresponent a l'espai lliure de l'edificació, que sigui de propietat privada.

ARTICLE 61 : COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

1. El Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, segons la qualificació del sòl, completarà el que sigui necessari per quan a l'ordenació, de les següents prescripcions o determinacions:

- a) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització, i
- b) Cotes de referència dels plànols d'anivellament i aterrament on se sistematitzi el sòl edificable.

Aquestes dades es fixaran als plànols d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar també en aquests plànols els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures. Podrà adoptar-se com a plànol d'anivellament, la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació fos necessari modificar la configuració natural del terreny.

2. Les cotes de referència podran variar-se per un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesura de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.

3. Les cotes fixades hauran de ser respectades. Tanmateix, podran augmentar-se o disminuir-se sense ultrapassar, l'un i l'altre cas, els 0'60m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un ajustament, dintre dels límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació major de 0'60m requerirà l'elaboració d'un Estudi de Detall per a justificar el canvi de cota.

ARTICLE 62 : PARÀMETRES A LA CONFIGURACIÓ UNÍVOCA. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

1. Alineacions d'edificacions:

Són alineacions d'edificació les fixades, segons els casos, al Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinin els límits de la planta baixa.

A falta de regla especial sobre les reculades, s'aplicarà en el que sigui compatible amb la regulació específica, les normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i número de plantes:

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

b) Les alçades màximes i el número màxim de plantes, hauran de complir-se conjunta i simultàniament.

c) Per damunt de l'alçada màxima solament es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30 %) i si els seus arrencaments són línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima i sempre i quan, la volada màxima de les quals no superi la dels ràfecs; la golfa resultant no serà habitable.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en supòsits de terrats o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).

Les baranes fins una alçada màxima de 1'80 cm.

Els elements tècnics de les instal·lacions.

Els coronaments decoratius de les façanes.

d) Es tindrà en compte, en determinades zones, la facultat d'edificar de forma palafítica. En aquests casos la planta baixa no es computarà a efectes d'habitabilitats, en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixen habitualment la continuïtat de l'espai obert, com poden ésser cossos d'escala, caixes d'ascensors, volums tècnics, espais de consergeria, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes del càlcul de la superfície màxima del sostre edificable.

ARTICLE 63 : PARÀMETRES DE LA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

1. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides al Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall per determinar la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 80 % de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

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

Quan es pretengui que l'envolvent vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, n'hi haurà prou en limità l'alçada d'aquest pla. Quan l'anomenat límit superior tingui

una altra forma constant per qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil de l'esmentat límit.

En altres casos el Pla Parcial, Pla Especial i/o Estudi de Detall adoptarà els mitjans de representació oportuna per la fixació de les limitacions esmentades.

ARTICLE 64 : LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5)

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

- a) Separacions mínimes entre edificacions, i
- b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de la zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, complementat, en el seu cas, per les determinacions del Pla Parcial, Pla Especial i/o Estudi de Detall.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells il·luminació i assolellada.

a) Als efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims anirà en funció de la major altura d'aquests edificis, d'acord amb la següent taula:

Edificis de Pb; Pb + 1P; i Pb + 2P	4 m.
Edificis de Pb + 3P; i Pb + 4P	10 m.
Edificis de Pb + 5P; Pb + 6P; i Pb + 7P	13 m.
Edificis d'alçada superior a Pb + 7P	20 m.

b) Als efectes il·luminació i assolellada, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, serà la que assegurï a tota la planta baixa de l'edificació com a mínim, una hora de sol amb una projecció de raigs solars de 30°.

Tanmateix, quan es disposi d'habitatges sense donar de front a dos façanes oposades, l'anterior consideració haurà de complir-se per les dos façanes de l'edificació en direcció del seu llarg.

c) Quan una edificació es projecti amb reculades a les façanes, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que els siguin d'aplicació als plans de l'edificació que els delimiten, les anteriors condicions d'assolellada.

3. Respecte a les edificacions que puguin aixecar-se amb front a la xarxa viària bàsica o a prop dels límits de zona, haurà de preveure's que els seus volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la següent forma: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat al pla vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus (60°).

4. No obstant això, si la façana de l'edificació se situa sobre les alineacions de la vialitat, l'alçada màxima serà la que correspongui en funció de l'amplada del vial, d'acord amb el disposat a l'article 111 per a la zona d'ordenació en illa tancada. Si l'alçada resultant fos inferior a la màxima establerta per a cada zona podrà aconseguir-se aquesta amb la condició de recular l'edificació, totalment o escalonada per plantes, respecte de l'alineació de vial una distància igual a l'increment de l'alçada. L'alçada màxima de l'edificació vindrà limitada en tot cas pels plànols inclinats a 45° traçats des de l'horitzontal situada sobre les alineacions de vialitat i a l'alçada reguladora màxima establerta a l'article 111 per a la zona d'ordenació en illa tancada.

DISPOSICIONS GENERALS SOBRE ELS USOS.

ARTICLE 65 : CLASSES D'USOS.

1. A efectes d'aquestes normes i de les que, en desenvolupament, s'incloguin en els Plans Parcials i als Plans Especials, s'estableixen les següents classes d'usos:

1º.1ª - Usos permesos

1º.2ª - Usos prohibits

2º.1ª - Usos públics

2º.2ª - Usos privats

2º.3ª - Usos col·lectius

3º.1ª - Ús d'habitatge

3º.2ª - Ús residencial

3º.3ª - Ús comercial

3º.4ª - Ús d'oficines

3º.5ª - Ús industrial

3º.6ª - Ús sanitari

3º.7ª - Ús religiós i de cultura

3º.8ª - Ús d'esbarjo

3º.9ª - Ús esportiu

4º.1ª - Ús d'estacionament

4º.2ª - Ús de garatge - aparcament

2. L'ús corresponen a casernes, comissaries de policia i altres utilitzacions similars, s'entenen compatibles amb els usos anteriorment relacionats.

ARTICLE 66 : USOS PERMESOS.

1. Són usos permesos els que siguin admesos expressament en la regulació de les zones o sub-zones, i en tal cas, no estiguin inclosos en alguns dels supòsits d'usos prohibits.

2. Determinats usos requereixen, perquè siguin admesos, certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.:

A -Usos compatibles.

Són usos compatibles els que poden simultanejar o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se, perquè s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè pugui concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

B -Usos condicionals

Són usos condicionals aquells que per les seves característiques requereixin regulacions específiques de l'entorn.

C -Usos condicionats

Són usos condicionats els que precisen de certes limitacions per ésser admesos.

D -Usos temporals

Són usos temporals els establerts per un termini limitat o per un temps indeterminat revocable a voluntat de l'administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

E -Usos provisionals

Són usos provisionals els que no necessiten d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans; poden autoritzar-se amb caràcter provisional, en els termes que disposa l'article 58,2 de la Llei del Sòl.

ARTICLE 67 : USOS PROHIBITS.

1. Són usos prohibits aquells que impedeixen les presents normes, les ordenances dels Plans Parciais o Especials, els Catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estan expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions d'intensitat o forma de l'ús.

ARTICLE 68 : USOS PÚBLICS, PRIVATS, COL·LECTIUS .

1. Són usos públics als efectes d'aquestes normes i de les que contenen els plans de desenvolupament el que es disposa en aquestes Normes Subsidiàries, les referències als usos i serveis públics realitzats per l'administració o per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. Són usos privats els que no estan compresos en l'apartat següent i que es realitzen per particulars en béns de propietat privada.
3. Són usos col·lectius els privats destinats al públic i als que s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació similar.
4. Els usos públics comprenen d'aquesta manera, els realitzats per l'administració sobre béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

ARTICLE 69 : ÚS D'HABITATGE

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar; S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

- a)Habitatge Unifamiliar: És la situada en la parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.
- b)Habitatge Plurifamiliar: És l'edifici constituït per habitatges amb accessos i elements comuns.

ARTICLE 70 : ÚS RESIDENCIAL.

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament comunitari, com són: residències, llars de jubilats, matrimonis o joventut, i a l'allotjament temporal per transeünts com poden ser hotels, apartaments, motels, i en general el ram d'hosteleria.

ARTICLE 71 : ÚS COMERCIAL.

1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat i planxat i similars.
2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o els mitjans utilitzats, originin molèsties o generin risc a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix a l'ús industrial.

ARTICLE 72 : ÚS D'OFICINES.

S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de la banca, borsa, assegurances; el de caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

ARTICLE 73 : ÚS INDUSTRIAL.

1. Es compon aquest ús dels següents apartats:

1^a - Les indústries d'obtenció, transformació i transport.

2^a - Els magatzems destinats a la conservació, guarda, i distribució de productes, amb la finalitat de subministrar a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

3^a - Els tallers de reparació.

4^a - Les estacions de servei i rentat de vehicles o garatges.

5^a - Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o elements tècnics empleats, poden ocasionar molèsties, perilloses o incòmodes a les persones o danys a béns.

2. Diferents dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'exploració de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan pel que es disposa a la legislació específica en la matèria, i en tot cas, pel que es disposa en aquestes normes.

ARTICLE 74 : ÚS CULTURAL.

Comprèn aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social com centres d'associacions, col·legis i similars.

ARTICLE 75 : ÚS RELIGIOS.

Comprèn aquest ús el d'activitats d'ús religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs, així com els seus annexos.

ARTICLE 76 : ÚS ESPORTIU.

S'inclouen en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per la pràctica i ensenyament de cultura física i esports, així com els espais a l'aire lliure que siguin apropiats.

ARTICLE 77 : ÚS RECREATIU.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i el temps lliure, no comprés en una altra qualificació. S'inclouen en aquest ús el d'espectacles de tota índole i per extensió els esportius, ja siguin en locals i edificis o en espais a l'aire lliure.

ARTICLE 78 : SIMULTANEÏ TAT DELS USOS.

1. Quan una activitat compregui diversos dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre ells, cadascun haurà de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.

2. El que es disposa en el paràgraf anterior s'aplicarà també als usos que, per la seva mateixa natura, no solament siguin compatibles sinó que complementin l'activitat considerada.

DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL.

ARTICLE 79 : CLASSIFICACIÓ.

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, es classifiquen les indústries i similars, atenen a les incomoditats, efectes nocius per la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir al medi ambient, i a l'entorn d'on estiguin situades.

2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories; i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

ARTICLE 80 : CLASSIFICACIÓ.

1. La classificació d'indústries per categories és la següent:

1^a -Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.

2^a -Activitat compatible amb l'habitatge.

3^a -Activitat no admesa contigua a habitatge, tret en sectors especialment reglamentats.

4^a -Activitat no admesa continua a habitatge, però sí, contínua a altres usos d'indústria.

5^a -Activitat no admesa en edificis continus a altres usos.

6^a -Activitat perillosa que ha de situar-se apartada de tota altra activitat o habitatge.

2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordància amb els graus de molèstia:

1^a La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 Kw. cadascun.

2^a Les activitats de segona categoria han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin per despreniments de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que poden ser causa de molèsties als veïns. S'inclouen les indústries o tallers quan tinguin menys de vuit empleats i motors de potència inferior a 3 Kw. cadascun.

3^a Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, adoptant encara mesures correctores, poden originar molèsties per l'habitatge, degut a aquest fet en general no s'admetran continues a habitatges, tret de sectors especialment reglamentats.

4ª Les activitats de quarta categoria, són les incòmodes no admeses contigües a habitatges, però sí, contigües a altres tipus d'usos industrials. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda als límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

5ª La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mesures d'acondicionament poden autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.

6ª La categoria sisena comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat han d'instal·lar-se en zones especialment destinades a aquest tipus d'indústries.

3. S'entén per activitats de servei les que han de prestar-se a una comunitat d'habitatges o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, compren bugaderies, túnels de rentat de cotxes, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors i anàlegs.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, tret és clar, que la seva envergadura, les molèsties o perillositat que puguin produir corresponguin a les que s'originarien en una activitat de determinada categoria.

1: S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per una reglamentació pròpia, tant estatal com municipal.

2: Tant les activitats de servei com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides, no es classificaran en categories industrials, tret és clar, que per les seves dimensions volum o natura, o per les molèsties que produeixin, els hi correspongui la inclusió com a activitat de determinada categoria.

3: Els garatges privats per vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i de segona els garatges o aparcaments públics per aquells vehicles, tret que per les presumibles molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior. En tot cas, quan l'ús d'un garatge o aparcament públic, amb que sense estació de servei, es desenvolupés en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà qualificada de segona categoria.

4: Els tallers de reparacions, en especial els de vehicles seran objecte d'una norma específica complementària en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

5: Els magatzems definits a l'article 73,1,2ª es classificaran, en general, com de segona categoria, tret que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerarse d'una categoria superior.

6: Les estacions de servei, en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatges o aparcaments públics es consideraran de 2ª categoria.

Els locals de situació 3ª podran destinar-se a l'ús de garatge públic o d'aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburant.

7:Regulació de l'ús de les estacions de servei: (APARTAT AFEGIT PER LA MN 12)

- a) Les estacions de servei se situaran en solars que formin cantonada com a mínim a dos carrers, els dos d'ample mínim de 15 m, per tal de possibilitar una connexió adequada amb la xarxa viària.
- b) En zones d'edificació en alineació de vial, els testers que facin front a parcel·les ocupades per estacions de servei tindran obligatòriament tractament de façanes.
- c) La parcel·la haurà de tenir forma rectangular i una superfície mínima de 750 m².
- d) És definirà l'ordenació mitjançant un Estudi de Detall.
- e) La instal·lació se situarà exempta d'altres edificacions.

ARTICLE 81 : SITUACIONS.

1. A efectes d'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa, l'immediatament inferior a les plantes pis; i per planta soterrani les inferiors a la planta baixa.

2. S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, el que les seves parets de separació amb els predis limítrofs a partir dels fonaments, deixin un espai lliure mig de quinze centímetres (15 cm), sense que en cap punt pugui ésser inferior a 5 cm no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior en la qual es disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, a fi efecte d'evitar la introducció de runa i aigua de pluja a l'espai entremig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

3. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

- a) L'accés haurà d'ésser independent del corresponent al dels habitatges, a excepció de la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent de la del personal fins la línia de la façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobra a la via pública.
- d) Hauran de situar-se en carrers d'amplada no inferior als deu metres (10 m).

4. Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació a l'entorn, les situacions es classificaran en:

Situació 1^a :

- a) En planta pis en edificis d'habitatges, i en plantes inferiors dels mateixos amb accés mitjançant espais comuns.
- b) En planta pis d'edificis no classificats com indústria amb o sense habitatges.

Situació 2^a :

- a) En plantes baixes o inferiors, fins la profunditat edificable d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.
- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b) i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3^a :

Edificis o locals classificats com industrials, en interiors d'illa.

Situació 4^a :

En edificis qualificats com industrials amb façanes al carrer, no exclusius per la mateixa activitat.

Situació 5^a :

- a) En edificis situats a zones industrials i aï llades per espais lliures.
- b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats de la resta per espais lliures d'amplada superior als set metres (7 m).

Situació 6^a :

En edificis aï llats en zones allunyades dels nuclis urbans.

ARTICLE 82 : LÍMITS MÀXIMS PER CADA CATEGORIA.

1. Els límits màxims en cada categoria i per cadascuna de les possibles situacions, es refereixen als següents elements:

- a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
- c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

2. La determinació de categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat. Dintre d'aquestes es consideraran els següents efectes:

MOLÈSTIES:

Soroll (a l'exterior del local propi i del veí afectat).

Fums, gasos, vapors i olors.

Pols.

Aigües residuals.

Residus industrials.

Transport, càrrega i descàrrega.

Instal·lacions visibles.

Aglomeracions de personal.

Calor

Vibracions.

NOCIVITAT I PERILLOSITAT.

Gasos i elements contaminants

Aigües residuals

Matèries i manipulació

Radiacions

Vessaments i deixalles

PERILLOSITAT.

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.

Processos producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments d'agressius químics.

3. Les indústries de categoria superior a 2^a no seran tolerades a menys de catorze metres (14m) d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacles públics i sanitaris. Recíprocament tampoc podran autoritzar-se els usos assenyalats anteriorment respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2^a, a menor distància de la indicada.

4. Els límits màxims de cada categoria per cadascuna de les possibles situacions expressades en Kw/m² i Kw totals per la potència mecànica, són consignats en el quadre adjunt a l'article 84. Per l'administració es concretaran els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perillositat per arribar a l'objectiu d'aquestes normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat salubritat i seguretat ciutadana.

5. Els límits de soroll es mesuraran en decibels. La seva determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint-se un límit màxim de 3 dBA sobre el nivell de fons. La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb l'indústria totalment parada i amb la mateixa amb total funcionament dels seus elements.

6. S'entendrà com soroll de fons l'ambiental, sense els valors punta accidentals.

7. Els límits de potència fixats en el quadre tant pel total de instal·lació com per la potència individual de cada motor, podran ésser sobrepassats en aquells supòsits on, a criteri dels serveis tècnics municipals i amb la conformitat de la comissió delegada de sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no sobrepassi la categoria autoritzada en l'emplaçament proposat.

Per l'entrada en funcionament caldrà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que la mateixa s'ha realitzat completament segons el projecte autoritzat.

ARTICLE 83 : QUALIFICACIÓ DE L'ACTIVITAT.

Per les qualificacions de les activitats en “molestes”, “insalubres”, “nocives”, i “perilloses”, s'estarà al que disposa el Decret 2414/1962, de 30 de novembre, i a les disposicions modificatives i de desenvolupament o a les que s'estableixin com a substitutòries, i també al que tinguí previst les ordenances municipals actuals o a les que es promulguin en un futur, amb respecte, en tot cas, d'aquestes Normes Subsidiàries.

ARTICLE 84 : LÍMITS DE Kw / m² I DE POTÈNCIA MECÀNICA.

1. Els límits màxims a cada categoria i per cadascuna de les possibles situacions, expressades en Kw/m² i potència total, són els que figuren al quadre següent:

CAT.	SITUACIONS											
	1 ^a		2 ^a			3 ^a	4 ^a		5 ^a		6 ^a	
	a	b	a	b	c	a	a	b	a	b		
1 ^a	0'03	0'03	Art.84,2,c									KW/m2
	3	6										Pot. total
2 ^a	no	no	0'045	0'052	0'06	0'067	0'075	0'075	ilm.	ilm.	ilm.	KW/m2
			15	21	24	67'5	375	375				Pot.total
3 ^a	no	no	0'052		0'06	0'067	0'075	0'075				KW/m2
			no	21	24	90	375	375	ilm.	ilm.	ilm.	Pot.total
4 ^a	no	no	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	Pot. total
5 ^a	no	no	no	no	no	no	no	no	no	ilm.	ilm.	Pot. total
6 ^a	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	ilm.	Pot. total

2. Per l'aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:

a) La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefaccions i altres, pel condicionament del local i per la seva mantenició.

b) La superfície computada no inclourà més que la destinada a indústria amb exclusió de la utilitzable per despatxos, oficines, i altres dependències auxiliars no industrials.

c) Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cadascuna, estarà d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.

d) Els límits de potència a que es refereix el quadre del paràgraf 1r d'aquest article es reduirà en un 50 % per totes aquelles indústries a les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant barres de transmissió.

e) Els límits màxims seran els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable a l'emplaçament.

ARTICLE 85 : MESURES CORRECTORES.

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar a aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en una categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ésser superior, en cap cas, als dos mesos), no es garantirà l'eficaç funcionament, l'administració acordarà el cessament o el tancament de l'activitat no permesa, segons les normes generals.

ARTICLE 86 : MODIFICACIÓ DE CATEGORIA.

1. Seran com a mínim, condicions indispensables perquè una indústria de 3^a categoria pugui ésser considerada de 2^a categoria les següents observacions:

a) Que no s'utilitzin operacions o procediments on es necessiti la fusió de metalls, o processos electrolítics o que puguin dependre olors, vapors, fums o boirines.

b) Que tampoc utilitzin dissolvents inflamables per la neteja de les màquines o qualsevol altra operació.

c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes i que els vapors que puguin dependre siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeies de característiques reglamentàries.

d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de treball ni en cap altre lloc s'originin vibracions o aquestes siguin transmeses a l'exterior.

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

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200m²) disposi d'una zona exclusiva de càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió, fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per superfícies superiors.

g) Que des de les 21 hores a les 8 hores solament es permeti la càrrega i la descàrrega de furgonetes (càrrega inferior a 3.500 kg) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

h) Que a més a més de les precaucions contra incendis preceptius en tots els locals on existeixin materials combustibles (tal com poden ésser retalls de paper, cartró, plàstic, i encenalls de tipus divers) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums i aspensors automàtics.

2. Solament s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota d'un habitatge.

3. En cap cas es podrà reduir a categoria primera, una activitat de categoria superior.

DISPOSICIONS SOBRE ÀREES EXTRACTIVES.

ARTICLE 87 : MESURES CAUTELARS.

L'ajuntament adoptarà, dins de les seves competències les mesures precises per assegurar les condicions ambientals, la protecció de paisatge i la preservació del valor agrícola de sòl de l'entorn.

ARTICLE 88 : LLICÈNCIES.

1. L'ús extractiu, com s'entén a l'article 178 de la Llei del sòl, estarà subjecte a llicència. A aquesta llicència s'incorporarà el contingut precís per assegurar que al cessament o acabament de l'activitat extractiva, el sòl quedarà adaptat a les condicions necessàries per servir al seu destí urbanístic. Podran reforçar-se aquests objectius mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en dret. El titular de l'explotació, que a la vegada, sigui propietari del sòl, podrà oferir, substituint les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al patrimoni municipal, per a que es transfereixi aquesta titularitat a la finalització de l'explotació. L'administració podrà acceptar aquesta cessió sempre que el termini d'explotació concedit no es fixi superior als 50 anys.

2. El que es disposa en el número anterior s'entén sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per l'adquisició de sòl destinat a una finalitat pública o d'interès social.

DISPOSICIONS SOBRE ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS.

ARTICLE 89 : DEFINICIÓ.

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

2. Es designa amb el nom d'aparcament, els espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

ARTICLE 90 : RESERVA D'ESPAIS PER ESTACIONAMENTS.

1. Els Plans Parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans Especials, a les reserves per equipaments generals i cementiris, hauran de preveure sòl per estacionament, en funció de l'edificabilitat i usos, de forma que s'asseguri suficient espai per parades terminals de vehicles automòbils.

2. També hauran de preveure's superfícies per estacionament als Plans Especials de Reforma Interior referents a zones de remodelació i a aquelles, altres, de diferent qualificació, on la reforma interior comporti un volum global d'edificació superior a l'existent.

ARTICLE 91 : CONDICIONS DELS ESTACIONAMENTS ALS PLANS PARCIALS I ALS PLANS ESPECIALS.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per estacionaments respectaran les següents regles:

a)No es computaran, per estacionaments, les superfícies de les calçades.

b)Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se. Tota fracció superior a la meitat, haurà d'ésser computada com un espai més per estacionament.

c)Els espais d'estacionament, exigits en aquestes normes, hauran d'ajuntar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buïts urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions o instal·lacions.

d)Excloent els accessos, illes, rampes, i àrees de maniobra, per cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl de 2'40m d'ample per 5'40 m de longitud.

e)Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.

f)Els espais oberts per estacionament hauran d'integrar-se al paisatge urbà. A aquest efecte es disposarà de l'entorn precís d'arbres, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

g)La il·luminació dels espais d'estacionament no crearà enlluernaments en d'altres sectors, zones o llocs pròxims que ocasionin molèsties.

h)A les àrees d'estacionament no es permet cap tipus d'activitat relacionada amb l'arranjament, entreteniment o neteja de vehicles.

ARTICLE 92 : PREVISIÓ D'APARCAMENTS ALS EDIFICIS.

1. Els edificis de nova planta hauran de projectar-se, perquè comptin amb aparcaments, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i voreres.

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

A) Edificis d'habitatges.

1)En sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent trenta metres quadrats (130 m²) o una plaça per cada dos habitatges de vuitanta a cent trenta metres quadrats (80 a 130 m²) i una plaça per cada quatre habitatges menors de vuitanta metres quadrats, referint-se tot a superfície construïda.

2)En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixin en el mateix pla, amb el límit mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) d'edificació, completant-se l'estàndard legal fixat per l'annex del Reglament de Planejament, mitjançant la reserva de superfície d'estacionament.

3)En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin al mateix pla, amb el mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200m²) de sostre potencialment edificable.

B) Edificis públics o privats per oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars. Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C) Edificis amb locals comercials al detall o grans magatzems de venda. Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb ús comercial, excedeixi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcaments per cada vuitanta metres quadrats (80m²) de superfície construïda.

magatzems i en general, locals destinats a ús industrial. Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m²) amb un mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.

E) Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus i sales de congressos i convencions, auditoris, gimnasos a anàlegs. Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i els que excedeixin de cinc-centes localitats d'aforament, una plaça per cada deu localitats.

F) Hotels, residències i similars.

1) Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent a senzilles.

2) Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent a senzilles.

3) Els demés, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent a senzilles.

G) Clínicas, sanatoris, hospitals. Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H) Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs. Una plaça d'aparcament per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) en aquells locals de superfície superior a mil sis-cents metres quadrats (1600 m²).

3. Les exigències establertes al paràgraf anterior són mínimes i, consegüentment, podran establir-se altres superiors en les ordenances municipals sobre aparcaments, que en el seu cas es redactin.

ARTICLE 93 : REGLES SOBRE LA PREVISIÓ D'APARCAMENTS EN EDIFICIS.

1. Quan els edificis es destinin a més d'un ús dels que s'han determinat a l'article anterior, el número mínim de llocs d'aparcament serà el resultat dels diferents usos.

2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, hauran de preservar-se els llocs d'aparcament adequats aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

3. El que es disposa a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat.

La previsió serà la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries, per l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui, una més gran disponibilitat de superfície útil, que es concretarà en un 25 % respecte de l'anterior ampliació.

4. També s'aplicaran les regles sobre previsions d'aparcament als casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin canvi d'ús.

5. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de llocs d'aparcament sigui inferior a quatre, i pugui atendre's el previsible número de vehicles en aparcaments públics o privats pròxims, sense destorbar les àrees de circulació i estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament al propi edifici.

6. Podran substituir-se total o parcialment les previsions d'espais per aparcaments dels edificis quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, els permeti i no els exigeixi, però l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per diferents edificis.

ARTICLE 94 : CONDICIONS DELS APARCAMENTS.

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior als 5'40 m per ambdós sentits de la circulació i a 3 m per un sol sentit. Aquesta amplada s'haurà de respectar a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, al menys, als quatre primers metres a partir de l'entrada.

2. Els aparcaments amb capacitat per més de quaranta llocs hauran de tenir accessos per peatons des de l'exterior, separats de l'accés de vehicle o adequadament protegits i amb una amplada mínima de 0'90 m.

ARTICLE 95 : ORDENANCES DELS APARCAMENTS.

Les ordenances municipals que, en el seu cas, es promulguin per regular les condicions tècniques de la construcció d'aparcaments i de les seves instal·lacions, en tots els seus aspectes, inclòs seguretat, vigilància i protecció contra incendis, sorolls i altres riscos o molèsties, respectaran l'establert en aquestes normes.

ZONA DE CONSERVACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC (I)

ARTICLE 96 : DEFINICIÓ.

Compren aquesta zona els antics nuclis urbans o poblacionals compresos a l'àmbit territorial contemplat per aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, necessitats de millora urbana, però sense canviar substancialment les seves característiques generals ni la seva estructura urbana, així com el centre històric del nucli de Tàrrega, cap de municipi, que és objecte especial de preservació i protecció.

ARTICLE 97 : EDIFICABILITAT.

1. L'edificabilitat a la zona del casc històric resulta de les condicions d'edificació definides per les mateixes i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació, segons alineació de vial.
2. En aquesta zona (1), de Conservació del Centre Històric, es defineix un índex d'edificabilitat net, entre alineacions vigents, de 1'40 m² de sostre/m² de sòl (o quaranta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl) de sòl d'aplicació a les actuacions de reforma interior o de composició de volums d'una illa per mitjà d'Estudis de Detall.
3. A l'esmentada zona de conservació del centre històric, no s'admeten les ordenacions de volums que suposin modificacions de l'ordenació existent o de les alçades usuals.
4. Els Plans Especials de Reforma Interior, que contemplin la reordenació global d'un sector, se subjectaran al límit de 0'90 m² sostre / m² sòl (zero noranta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

ARTICLE 98 : ESTÀNDARDS EN OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR

Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per les actuacions en aquesta zona de conservació del centre històric hauran de respectar les determinacions següents:

- a)- percentatge de sòl per vials i estacionaments públics: 23'52%
- b)- percentatge de sòl per espais verds, locals i dotacions comunitàries: 16'48 %
- c)- densitat neta màxima d'habitatges: 120 habitatges/hectàrea.

ARTICLE 99 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

Correspon a l'edificació, segons alineacions de vial vigent, en illes tancades, amb permissibilitat de reculades que no desvirtuï n la condició d'edificació continua.

ARTICLE 100 : ALINEACIONS.

1. En aquesta zona no és obligatori que l'edificació ocupi tot el front de la parcel·la, essent permès recular part de la façana o separar l'edificació de la mitgera. En particular la reculada serà obligatori quan existeixin jardins i patis la conservació dels quals sigui preceptiva.

Les reculades no podran deixar de complir-se quan a separacions dels paràmetres que fixen les dimensions mínimes establertes pels patis de llum i il·luminació.

Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments en forma d'envà pluvial vist, i els arrebossats i revestiments superficials de deficient comportament a l'exterior.

2. En aquesta zona, amb la finalitat de preservar l'estructura urbana heretada, tindran el caràcter d'alineacions incloses reculades les actuals existents, de forma que tret dels casos especials degudament justificats i que valorarà l'ajuntament, la nova edificació haurà de respectar estrictament les mateixes.

ARTICLE 101 : PROFUNDITAT MÀXIMA EDIFICABLE.

S'estarà al que es disposa a l'article 42, relatiu al que es regula amb caràcter general pel tipus d'ordenació, segons alineacions de vial.

ARTICLE 102 : ESPAI LLIURE INTERIOR.

L'espai lliure interior d'illa no serà edificable a la planta baixa, però es permetrà la construcció de soterranis, exclusivament per aparcament, sempre que quedi la possibilitat de fer un jardí sobre la coberta del mateix.

ARTICLE 103 : ALÇADES.

1. A la zona (1), de conservació del centre històric, l'alçada reguladora màxima i el número de plantes es determinen en funció de l'amplada del vial, on doni de cara o front l'edificació, d'acord amb el següent quadre:

AMPLE DE VIAL metres	ALTURA REGULADORA màxima (metres)	NÚM MÀXIM PLANTES
De menys de 8 m.	7'55	PB + 1 P
De 8 m en endavant	10'60	PB + 2 P

2. Tanmateix, es podrà arribar a 13'65 m corresponents a PB + 3P com a màxim, quan en sectors molt consolidats de l'edificació, la mesura d'un tram de carrer entre altres dos carrers contigus o almenys els dos edificis colindants tinguin aquella mateixa alçada. Aquest criteri serà també d'aplicació als nuclis de població agregats.

L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 2'75 m així com la de les plantes pis. En tot cas l'alçada mínima inclòs el forjat corresponent, serà de 3'05 m.

ARTICLE 104 : FAÇANA MÍNIMA.

La longitud mínima de façana serà de 6 m. No obstant això s'admetrà l'edificació d'habitatges unifamiliars sempre i quan la parcel·la preexistent superi els 4,80 m.

ARTICLE 105 : COSSOS I ELEMENTS SOBRESORTINTS.

En aquesta zona de conservació del centre històric, es prohibeixen els cossos i elements sobresortits, tret de les següents excepcions:

1ª -S'admeten els balcons que no sobresurtin més de vint centímetres (20 cm) en carrers de menys de sis metres (6 m); i quaranta-cinc (45 cm) en aquells de més de sis metres i menys de dotze (12m).

2ª - S'admeten els cossos sobresortits de cornises i ràfecs de coberta amb una volada màxima del 45 cm.

3ª -S'admeten els sobresortits de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 15cm.

4ª - S'admeten els cossos sobresortits en les edificacions recaients a vies de més de 12m.d'ample, sempre que no sobrepassin la línia de façana una vintena part de l'amplada del carrer.

En projecció horitzontal, quan siguin miradors tancats, no ocuparan en la seva amplada total més de la meitat de la longitud de la façana, ni cadascun dels cossos sobresortits tindrà una amplada superior als 3'60 m. En tot cas els balcons hauran d'ésser de barana de ferro, reixats. No s'admetran cossos que sobresurtin tancats, tal com poden ésser les tribunes.

ARTICLE 106 : USOS.

Es permeten els següents usos:

1-Habitatge: Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors on així s'hagi desenvolupat amb anterioritat a aquestes Normes Subsidiàries.

2-Residencial: S'admet.

3-Comercial: S'admet. (Aquest apartat ha estat inclòs, segons la MN 6).

4-Sanitari: S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat de 50 llits.

5-Recreatiu: S'admet.

6-Esportiu: S'admeten instal·lacions cobertes de fins 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure de fins 2.000 m².

7-Religiós i Cultural: S'admet.

8-Oficines: S'admet.

9-Industrial: S'admeten en categories 1ª i 2ª, i en les situacions de 2a, 2b i 4b.

10-Estacionament i aparcament: Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui el front no produeixin molèsties o obstruccions de trànsit.

ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA TANCADA (II) .

ARTICLE 107 : DEFINICIÓ.

Comprèn aquesta zona els anomenats eixamples urbans, intensius i semiintensius, de densificació urbana, l'ús prioritari de la qual és l'habitatge o en els que l'habitatge alterni amb petites i mitjanes indústries, així com amb magatzems.

ARTICLE 108 : EDIFICABILITAT.

1. L'edificabilitat resulta de les condicions d'edificabilitat pròpies d'aquesta zona i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació, segons les d'alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net entre alineacions vigents per les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, d'ordenació de volums, es fixa en 1'80 m2 de sostre / m2 de sòl.

ARTICLE 109 : ESTÀNDARDS EN OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR I PER DOTACIÓ D'EQUIPAMENTS.

Els Plans Especials que s'elaborin per actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes en la següent taula:

DENSITAT NETA MÀXIMS HABITATGES	PERCENTATGE % VIALS I ESTACIONAMENT	PERCENTATGE % ESP.VERDS-LOCALS.
175 habit./ ha.	24' 50 %	17' 50 %

ARTICLE 110 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

El tipus d'ordenació és el d'edificacions, segons alineacions del vial.

ARTICLE 111 : CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Les condicions que regeixen l'edificació són les següents:

1ª - Alineacions:

Regeix l'establert en les condicions generals del tipus d'ordenació, segons alineacions de vial.

2ª - Altures:

L'altura reguladora màxima i el número de plantes es determina en funció de l'amplada de vial on doni de front l'edificació, d'acord amb el següent quadre:

AMPLE DE VIAL metres.	ALTURA MÀXIMA metres.	NÚM MÀXIM plantes
De menys de 11 m.	10' 60 m.	Pb + 2 P
De 11 a menys de 15 m.	13' 65 m.	Pb + 3 P
De 15 m. o més metres	16' 70 m.	Pb + 4 P

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de forma general en les disposicions comunes al tipus d'ordenació, segons l'alineació de vial. L'alçada total mínima, inclosos els forjats, serà de 2'75 m per planta de pis.

3ª - Façana mínima:

La mínima amplada de façana permesa serà de 6'50 m.

4ª - Cossos que sobresurten: Es prohibeixen els cossos que sobresurtin tancats o semitancats a edificis que donin front a vials de menys de vuit metres (8 m) d'amplada.

5ª - Espai lliure a l'interior de l'illa: L'edificació a l'interior de l'illa, quan fos permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, segons alineacions de vial, no sobrepassarà en cap dels seus punts exteriors l'alçada total de sis metres (6m) mesurats des de la cota de referència de l'altura reguladora, havent-se de retirar al menys tres metres (3 m) de la línia de façana corresponent a la profunditat màxima edificable. És cobrirà amb un terrat o teules, excloent les plaques de fibrociment.

ARTICLE 112 : USOS.

En aquesta zona s'admeten els següents usos:

- 1- Habitatge. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 12).
- 2- Residencial: S'admet.
- 3- Comercial: S'admet.
- 4- Sanitari: S'admet
- 5- Recreatiu: S'admet.
- 6- Esportiu: S'admet
- 7- Religios i Cultural: S'admet.
- 8- Oficines : S'admet.
- 9- Industrial: S'admet l'ús industrial en categoria 1^a , en situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3^o i 4^o categoria; i la categoria 2^a en les situacions de 2a, 2b, 2c, 3 i 4b.

En les zones de densificació urbana, al que es refereix el gràfic adjunt a aquestes normes, s'admetrà a més, la indústria de 3^a categoria en les situacions 2c, 3 i 4b.

**ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏ LLADA:
SUBZONA (I) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (3a).
SUBZONA (II) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL TIPUS (3b).
SUBZONA (III) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (3c).**

ARTICLE 113 : DEFINICIÓ.

Comprèn aquesta zona, aquelles àrees de sòl urbà situades en sectors amb edificació consolidada i en procés d'urbanització o que ja estiguin urbanitzats.

ARTICLE 114: TIPUS D'ORDENACIÓ (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5).

1. Aquestes normes estableixen per a cada subzona un tipus d'ordenació bàsica, amb unes condicions d'edificació d'aplicació directa, és a dir, que no precisa de cap instrument de planejament addicional per a l'edificació de les parcel·les que reuneixin les condicions de solar, excepte les incloses en àrees que en els plànols d'ordenació tinguin aplicada la clau "UA"

2. Quan l'actuació es projecti per illes completes, o en desenvolupament de les Unitats d'Actuació que s'especifiquen en el número 4 d'aquest article, podrà adoptar-se indistintament l'ordenació, segons volumetria específica, precisant-se en aquests supòsits de la formulació dels respectius Estudis de Detall.

3. També podran formular-se Estudis de Detall per a l'aplicació del tipus d'ordenació, segons volumetria específica en el sòl lliure d'illes parcialment edificades de conformitat a ordenacions diferents de les corresponents a cada subzona, segons el número 1 d'aquest article.

4. Les actuacions en els terrenys d'aquesta zona que en els plànols tinguin aplicada la clau "UA" aniran precedides necessàriament per la delimitació de la corresponent Unitat d'Actuació que s'efectuarà d'acord amb l'article 118 i concordants de la Llei del Sòl i del seu Reglament de Gestió Urbanística.

5. Els Estudis de Detall que ordenen l'edificació, segons el tipus de volumetria específica distribuïran l'edificabilitat neta o bruta, segons es disposi per a cada zona, subzona o unitat d'actuació; fixaran així mateix: la parcel·la mínima, les separacions amb els lindars, l'altura i número de plantes màxima i l'ocupació màxima de l'edificació. A més els Estudis de Detall al que es refereix el número 3 anterior, preveuran necessàriament el tractament de les mitgeres al descobert de l'edificació preexistent, o cobrir-les amb l'edificació, quan els seus materials i característiques no siguin anàlogues als de les façanes principals.

ARTICLE 115: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LES SUBZONES RESIDENCIALS "3a" i "3a1". (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 5).

1. Condicions d'edificació, segons el tipus d'ordenació bàsica.

a) Tipus d'ordenació: edificació aï llada.

b) Índex d'edificabilitat neta:

Subzona 3a : 2 m2 sostre/ m2 sol.

Subzona 3a1: 1'77 m2 sostre/ m2 sòl.

c) Parcel·la mínima: 600 m2 o una illa completa si la seva superfície no arriba a aquesta xifra.

d) Altura màxima: 16'7 m, amb un número màxim de planta baixa i 4 pisos. En el cas que per a la planta baixa s'adopti la solució palafítica, podrà augmentar-se l'altura màxima en 3'05 m i el número de plantes en una més. En aquest últim cas, els elements tancats de la planta baixa computaran als efectes del càlcul de l'edificabilitat.

e) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%.

f) Separacions mínimes entre els llinars: 5 m respecte als vials i 3 m respecte a la resta de llinars. En cas d'adoptar-se la solució palafítica la separació a aquests restants llinars serà de 4'5 m.

2. Condicions de les Unitats d'Actuació:

El desenvolupament de les unitats d'actuació al que es refereix el número 4 de l'article anterior s'ajustarà a més a més a les següents prescripcions:

a) Índex d'edificabilitat bruta: 0 '8 m2 sostre/ m2 sòl.

b) Exigències mínimes de dotacions: seran les que estableixi per a cada cas el quadre de l'article 10 de l'annex del Reglament de Planejament.

3. En aquesta zona s'admeten els següents usos: (APARTAT AFEGIT PER LA MN12)

1. Habitatge.

2. Residencial.

3. Comercial.

4. Sanitari.

5. Recreatiu.

6. Esportiu.

7. Religiós i cultural.

8. Oficines.

9. Industrial: s'admet l'ús industrial en categoria 1^a situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4; i categoria 2^a en situacions 2-a, 2-b, 3 i 4-b.

ARTICLE 116 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ EN LA SUBZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (3b). (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 8).

1. Coeficient d'edificabilitat: Serà com a màxim de 0'60 m² de sostre / m² de sòl.
2. Superfície de parcel·la i longitud de façana: La parcel·la mínima serà de 400 m² i la longitud mínima de façana, de 15 m.
3. Ocupació de parcel·la: Serà com a màxim del 40 %.
4. Alçada i número de plantes: L'altura màxima serà de 10'60 m amb un número màxim de planta baixa i dos pisos, tenint el segon la meitat de l'ocupació màxima prevista en la condició tercera.
5. Edificacions auxiliars: Dins de l'ocupació màxima prevista en la condició 3^a, s'admetrà una edificació auxiliar per cada 400 m² de parcel·la destinada a usos com trasters, garatges, vestuaris, instal·lacions, amb excepció del d'habitatge. La seva ocupació no serà superior al 7% i l'alçada no sobrepassarà els 3,30 m.
6. Separacions: Les separacions de l'edificació principal als llinars seran com a mínim de 3 m excepte respecte al carrer que seran de 5 m. Les separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà igual a la meitat de l'alçada de la més gran d'elles, però mai inferior a 3 m. Les edificacions auxiliars podran adossar-se al llinar del veí, però solament en una longitud màxima de 6 m i no podran envair la franja de 5 m de separació amb l'alineació del vial, excepte en el supòsit regulat en el número segon de l'article 52.
7. Usos: Es permet únicament el d'habitatge unifamiliar, l'esportiu, el religiós i el cultural.

ARTICLE 117: CONDICIONS D'EDIFICABILITAT DE LA SUBZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (3c).

- 1^a . Coeficient d'edificabilitat: Serà com a màxim de 0'60 m² de sostre / m² de sòl.
- 2^a . Superfície de parcel·la i longitud de façana: La parcel·la mínima serà de 1.000 m² i la longitud mínima de façana de 25 m.
- 3^a . Ocupació màxima de parcel·la: Serà com a màxim del 40 %.
- 4^a . Altura i número de plantes: L'altura màxima serà de 10'60 m, amb un màxim de planta baixa més dos plantes de pis.
- 5^a . Edificacions auxiliars, separacions i usos: Seran els mateixos de la subzona (3b), regulades les condicions 5^a, 6^a i 7^a de l'article 116.

ZONA INDUSTRIAL (4).

ARTICLE 118 : DEFINICIÓ.

Es qualifica de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat o la seguretat, o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot el risc per la salut i la seguretat, tant del personal com l'ambiental, o de degradació del medi ambient, pel que s'hagin d'ubicar en àrees específiques.

ARTICLE 119 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

1. El tipus d'ordenació serà, segons alineacions de vial o en edificacions aï llades, segons predomini un o altre.
2. No obstant, mitjançant els Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, podrà modificar-se per alguns sectors el seu tipus d'ordenació, segons alineacions de vial, per tal d'adequar-lo a l'edificació aï llada voltat de patis de servei.

ARTICLE 120 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Les condicions d'edificació seran les següents:

1ª . Ocupació màxima de parcel·la: 90 %.

2ª .Altura màxima i número de plantes: variaran amb l'amplada de vial al que la parcel·la doni de front i de conformitat amb el següent quadre:

AMPLE DE VIAL	ALTURA MÀXIMA	NÚM. MÀXIM
metres.	metres.	plantes
De menys de 8 m.	8 m.	Pb + 1 P
De 8 a menys de 11 m.	13 m.	Pb + 2 P
D' 11 m. o més metres	16 m.	Pb + 3 P

3ª . Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: La superfície mínima de parcel·la serà de 250 m2 i la longitud de façana igual o superior a 10 m.

4ª . Interior d'illa: L'altura de l'edificació a l'interior de l'illa es fixa en un màxim de cinc metres, mesurats des de la rasant del carrer a la part inferior de l'element d'estructura coberta.

5ª . Cossos que sobresurten: El seu vol es limita al màxim d'una desena part de l'ample de vial sense que pugui sobrepassar en cap cas la mesura absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana.

6ª .- Elements tècnics de les instal·lacions: Les xemeneies, ponts grua, conduccions i tot l'altre tipus dels esmentats elements que per exigències del procés industrial resulti obligat sobrepassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes en la seva instal·lació a una autorització especial.

ARTICLE 121 : ELEMENTS D'URBANITZACIÓ.

1. Per autoritzar les edificacions destinades a usos industrials caldrà que el sòl tingui els elements i serveis interns d'urbanització i, a més a més, que compti amb els adequats accessos, amb carrers pavimentats, enllumenat públic, des de les vies generals.

2. Podran autoritzar-se les edificacions industrials condicionades a la simultània execució de la urbanització, en els termes que resultin del planejament i, en el seu cas, compresos en el contingut de la llicència de l'edificació.

Aquesta llicència no autoritzarà la iniciació de les obres fins que s'hagi constituït garantia suficient de l'execució de l'obra d'urbanització. La garantia podrà constituir-se en metàl·lic o en fons públics, o mitjançant un aval bancari o hipoteca mobiliària o immobiliària, inclòs sobre la mateixa finca objecte de l'edificació.

3. Les dos àrees industrials, en gran part consolidades, establertes sobre l'eix de la carretera nacional N-II i l'àrea de "La Canaleta", als seus sectors de sòl urbà, caldrà la formulació dels respectius Plans Especials dels que es contempen a l'article 76.2º del Reglament de Planejament als efectes de garantir degudament l'execució i la funcionalitat de les infraestructures i el correcte tractament i resolució de la vialitat.

ARTICLE 121. BIS: USOS. (ARTICLE INCLÒS PER LA MN 7).

- 1.Industrial: En categories 1^a, 2^a, 3^a, 4^a i 5^a. Únicament en edificis aïllats, amb espais lliures.
- 2.Comercial: inclosos bars i restaurants.
- 3.Residencial: solament en la modalitat d'hotels, motels, hostals, pensions, i en general tots els del sector de l'hosteleria.
- 4.Educatiu: en la modalitat de formació professional.
- 5.Sanitari: en la modalitat de dispensaris i ambulatoris.
- 6.Cultural.
- 7.Recreatiu: al servei dels treballadors de la zona.
- 8.Esportiu.
- 9.Estacionament.
- 10.Garatge-aparcament.
- 11.Oficines: exclusivament relacionades amb els establiments d'altres usos i la gestió dels serveis centralitzats del polígon o agrupacions d'edificis.
- 12.Habitatge: solament s'admetran una per unitat d'establiment amb una superfície superior als 1.000 m², i per l'allotjament de guàrdies i porters. Podran disposar-se també habitatges per a guàrdies com a servei comú o mancomunat per a diverses parcel·les, edificis i conjunts, la superfície edificada dels quals superi els 1.000 m².

ZONA D'ORDENACIÓ, SEGONS L'ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (5).

ARTICLE 122 : DEFINICIÓ.

Correspon a zones on es necessària una renovació urbana degut al baix nivell de dotacions, i a les àrees d'edificació necessitades de millora, on, per mitjà d'una acció ordenada i progressiva de remodelació i de rehabilitació s'hagi d'arribar a nivells escaients d'urbanització, dotacions i qualitat de l'edificació.

ARTICLE 123 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

1. Per l'actuació en aquesta zona s'el·laboraran Plans Especials on s'elegirà el tipus d'ordenació de l'edificació a aplicar en cadascun dels sectors, adequats a les característiques dels mateixos.

2. El tipus d'ordenació aplicable, segons aquestes característiques, serà algun dels següents:

- a)- Edificacions, segons alineacions de vial.
- b)- Edificacions aï llades.
- c)- Edificacions, segons volumetria específica.

3. Podrà també adoptar el Pla Especial subtipus precisos i locals adequats a aquells sectors que responguin actualment a una modalitat d'edificació, segons ordenacions espontànies o lliures, no predeterminades amb subjecció a un model definit.

Per aquests sectors el tipus d'ordenació podrà regular-se de forma singularitzada, per mitjà d'envolvents màxims de volum, en ampliacions de l'edificació existent i de la determinació precisa dels espais lliures privats de jardí, o per mitjà de l'aplicació de les constants o paràmetres dels tipus d'edificació, segons alineacions de vial o d'edificació aï llada.

ARTICLE 124 : CONDICIONS DELS PLANS ESPECIALS.

1. Pel desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries, a fi d'aconseguir escaients nivells d'urbanització, dotacions i edificacions, mitjançant accions de conservació, rehabilitació i reordenació de forma esglaonada, progressiva i harmònica, s'el·laboraran Plans Especials.

2. Els plans especials hauran de contenir els següents elements mínims:

- a)-Plans d'informació.
- b)-Estudi sobre la situació del sector i les solucions propugnades per la renovació.
- c)-Plànols d'ordenació.
- d)-Estudi econòmic sobre el cost d'urbanització; les dotacions i serveis públics; i la incidència de la rehabilitació sobre l'edificació privada.
- e)-Ordenances sobre els nivells mínims, en cada etapa, exigibles en ordre a la urbanització i l'edificació.
- f)-Pla d'etapes.

3. Quan els costos de millora de l'edificació per arribar als nivells desitjats i escaients superin racionalment el benefici comunitari de la rehabilitació, o de la conservació de l'edificació dificulti substancialment l'actuació urbanística per dotar al sector dels vials, aparcaments i espais lliures, dels centres docents, dels centres assistència, i d'altres serveis d'interès públic, social o cívic, es procedirà a la remodelació del sector, on es donin aquests condicionals, aprovant-se, a tal efecte, un Pla Especial.

ARTICLE 125 : EDIFICABILITAT.

1. L'índex d'edificabilitat brut màxim en aquesta zona serà del 0'70 m² de sostre / m² de sòl (zero setanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

2. L'índex d'edificabilitat neta mitjana serà el de 1'37 m² de sostre / m² de sòl (u trenta-set metres quadrats de sostre per metre quadrats de sòl) .

3. Els índexs màxims d'edificabilitat nets permesos a les àrees de cada tipus d'ordenació establertes en aquesta zona, subjectes als seus valors específics al compliment del valor de la mitjana de la zona, són els següents:

A- Àrees edificació, segons alineacions de vial: 1'50 m² t / m² s.

B- “ “ edificació aï llades: 1 m² sostre / m² sòl.

C- “ “ edificació, segons volumetria específica: 2'20 m² sostre / m² sòl

D- “ “ edificació, segons ordenació lliure: 1'20 m² sostre/ m² sòl.

ARTICLE 126 : DENSITAT D'HABITATGES.

Els Plans Especials per la renovació d'aquesta zona, per mitjà d'un procés de restauració, rehabilitació i millora de les mateixes, per la seva conservació en àrees amb elements d'urbanització escaient a la qualificació de sòl urbà, fixaran la densitat d'habitatges per hectàrea sense sobrepassar els setanta-cinc .

ARTICLE 127 : CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1. Les condicions generals de l'edificació, i les estètiques, les sanitàries i les d'ús precisaran, en el més necessari, en les ordenances un Pla Especial.

2. Els paràmetres o constants de l'edificació que es precisin o detallin al Pla Especial, respectaran les condicions següents:

A) Àrees d'edificació, segons alineacions.

1ª - Altura reguladora màxima en funció de l'amplada del vial i amb un límit màxim de dues plantes, sense admetre's àtics.

2ª - Front mínim de parcel·la : 6'50 m.

3ª - L'espai lliure interior de l'illa no serà edificable.

B) Àrees d'edificació aïllada.

1ª - L'altura reguladora màxima és de 9'15 m corresponents a planta baixa i dos plantes màxim.

2ª - La superfície mínima de la parcel·la és 250 m².

3ª - El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la és del 40 %

4ª - La separació mínima als límits de parcel·la s'estableix en 3 m pel front i 2 m pels laterals i pel fons.

5ª - S'admeten les edificacions auxiliars sense sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la.

C) Àrees d'edificació, segons volumetria específica.

1ª - L'altura màxima admesa és la de 16'70 m corresponents a la planta baixa i quatre pisos com a màxim.

2ª - La parcel·la mínima admesa és de 800 m².

D) Àrees d'edificació, segons ordenació lliure.

S'aplicaran les condicions de les àrees edificades aïllades, però respectant les situacions actuals de menors distàncies a límits de parcel·la.

ARTICLE 128 : CONDICIONS PARTICULARS DEL BARRI DE FÀTIMA.

1. Aquestes condicions responen al manteniment de les actuals condicions d'edificació, a la preservació del sector de les desfiguracions formals, d'augment de volum i de densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

2. L'edificació pot regular-se bé per mitjà d'un Pla Especial, que determini els índexs urbanístics concrets del sector, o bé per les següents condicions a títol de directrius de caràcter general:

a) Les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran a les condicions estètiques i a l'estructura urbana i edificatòria del sector.

b) L'altura serà la que aproximadament arribin la majoria d'edificis que responguin a l'estructura edificatòria del sector.

c) Les alineacions i reculades de volums respondran a les majoritàries del sector.

d) L'ocupació de parcel·la respectarà l'ocupació preexistent, poden augmentar-se en planta baixa fins un 10 % .

e) El coeficient d'edificabilitat net de les parcel·les sense edificar no sobrepassarà els 0'90 m2 de sostre per cada m2 de sòl.

f) El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada, tant mateix, sempre respectant les condicions anteriors, s'admetran habitatges aparellats i encara alineats.

g) L'ús serà principalment el d'habitatge unifamiliar, permetent-se, l'esportiu, el religiós i el cultural.

h) Es permetrà aixecar una planta a les cases de planta baixa amb les condicions següents:

-Alineació obligatòria de la façana principal (nord), segons el traçat actual de la planta baixa.

-L'ocupació de la planta superior es farà sempre en tota l'amplada de la façana.

-L'edificació seguirà la mateixa profunditat de la casa inicial.

-L'altura reguladora correspondrà a la del carrer Ramon Novell i Andreu.

-La coberta serà de teula ceràmica, a dos aigües i amb una terminació central, paral·lela a la façana.

-La documentació del projecte es complementarà almenys amb una fotografia, que expressi la situació en aquell moment de les façanes de les dos cases veïnes o bé gràficament mitjançant les respectives alçades a escala 1/50.

**ZONA DE DESENVOLUPAMENT D'ÚS RESIDENCIAL:
SUBZONA (I). PLURIFAMILIAR (6a).**

ARTICLE 129 : DEFINICIÓ.

1. Comprèn aquesta zona el sòl urbanitzable al qual per les seves característiques físiques i la seva ordenació, se li assigni una més gran intensitat de l'ús i la més plena integració dins el conjunt urbà.

2. El desenvolupament de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries en aquesta zona es realitzarà per mitjà de Plans Parciais que, ajustant-se a les previsions de les mateixes aconseguixin els següents objectius:

- a) La compatibilitat dels desenvolupaments urbans intensos amb les necessitats col·lectives respecte a la qualitat ambiental i els estàndards d'urbanització.
- b) L'assoliment d'una composició unitària, per la qual cosa s'estableixen unes condicions, en les relacions entre volums i espais lliures.

ARTICLE 130 : EDIFICABILITAT.

L'edificabilitat en aquesta zona s'ajustarà als següents criteris:

1ª Índex d'edificabilitat brut: 0'80 m² de sostre /m² de sòl (zero vuitanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.)

2ª Índex d'edificabilitat net: 2 m² de sostre /m² de sòl per edificació privada (dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.)

3ª Densitat d'habitatges: No podrà superar els 65 habitatges per hectàrea.

ARTICLE 131 : EXIGÈNCIES MÍNIMES DE DOTACIONS.

Seràn les que s'estableixen per cada cas el quadre de l'article 10 de l'annex del Reglament de Planejament.

ARTICLE 132 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

S'admetran indistintament les tipologies d'edificació aï llada o segons volumetria específica.

ARTICLE 132 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

S'observaran les següents condicions:

1ª Parcel·la mínima: La superfície mínima de parcel·la serà del sis-cents metres quadrats.

2ª Ocupació de parcel·la : La màxima ocupació de parcel·la serà del 50 %

3ª Altures: L'altura màxima de l'edificació serà de 16'70 m i el número màxim de plantes serà de planta baixa i 4 pisos. En el cas que per la planta baixa s'adopti la solució palafítica, podrà augmentar-se l'altura total en 3'05 m i el número de plantes en una més.
Tanmateix els elements tancats de la planta baixa computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

4ª . Separacions: La mínima serà de 5 m respecte als vials i de 3 m respecte de la resta de l'indars. Si s'adoptés la solució palafítica, l'arranjament a la resta dels esmentats l'indars serà de 4'50 m.

5-Usos: El corresponent Pla Parcial els relacionarà.

**ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE L ' ÚS RESIDENCIAL:
SUBZONA (II^a). UNIFAMILIAR (6b).**

ARTICLE 134 : DEFINICIÓ.

Comprèn aquesta zona el sòl urbanitzable que per les seves característiques físiques i la seva situació urbana es destina a una ordenació de baixa intensitat d'edificació, amb espais de jardins annexes, on s'aconsegueixen escaients nivells de quietud i repòs i protecció dels valors paisatgístics i ambientals.

ARTICLE 135 : EDIFICABILITAT.

Vindrà determinada pels següents criteris:

1r. Índex d'edificabilitat brut: 0'30 m2 de sostre / m2 de sòl (zero trenta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.).

2n. Índex d'edificabilitat net: 0'60 m2 de sostre / m2 de sòl.

3r. Densitat d'habitatges: No podrà superar els 15 habitatges per hectàrea.

ARTICLE 136 : EXIGÈNCIES MÍNIMES DE DOTACIONS.

Seràn les que s'estableixen per cada cas el quadre de l'article 10 de l'annex del Reglament de Planejament.

ARTICLE 137 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

Serà la tipològica d'edificació aï llada.

ARTICLE 138 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Seràn les mateixes que es fixen a l'article 116 d'aquestes normes per la subzona II^a , residència unifamiliar (3b)

**ZONA DE DESENVOLUPAMENT D'ÚS RESIDENCIAL
SUBZONA (IIIª) : UNIFAMILIAR AGRUPADA (6c).**

ARTICLE 139 : DEFINICIÓ.

S'entén com una zona urbanitzable de característiques anàlogues a la subzona (6b), sí, bé en agrupacions que atenen a una tipologia tradicional de menys cost econòmic

ARTICLE 140 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

Serà el d'agrupacions en filera, lineal o en trencat, en edificacions, segons trams continus, però sense constituir conjunts tancats.

ARTICLE 141 : EDIFICABILITAT.

Serà la mateixa de la subzona (6b) que figura a l'article 135, si bé la densitat d'habitatges s'amplia fins un màxim de 20 per hectàrea.

ARTICLE 142 : EXIGÈNCIES MÍNIMES DE DOTACIONS.

Seran les que per cada cas estableixi el quadre de l'article 10 de l'annex del Reglament de Planejament.

ARTICLE 143 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Seran les mateixes que es fixen a l'article 117 d'aquestes normes per la subzona (3c).

ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE L'ÚS INDUSTRIAL (7)

ARTICLE 144 : DEFINICIÓ i GRAUS.

1. Es qualifica de “zona de desenvolupament industrial” el sòl urbanitzable previst predominantment per activitats industrials i de magatzems que per les característiques de la seva activitat, dels materials o els productes que tractin, o els elements tècnics empleats, no generin situacions de risc per la salubritat o la seguretat.

2. Es fixen els següents graus:

1r: Compren la gran i la mitjana indústria, sobre parcel·la mínima de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m²) per establiment.

2n: Compren la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre una parcel·la mínima de vuit-cents metres quadrats (800 m²).

3r: Compren aquella indústria petita, sobre una parcel·la mínima de quatre-cents cinquanta metres quadrats (450 m²). (Aquest tercer grau va ser introduït per la MN 1)

ARTICLE 145 : EDIFICABILITAT.

El coeficient d'edificabilitat bruta global serà de 0'60 m² de sostre per cada metre quadrat de sòl.

ARTICLE 146 : CONDICIONS URBANÍSTIQUES MÍNIMES.

El respectiu Pla Parcial d'ordenació fixarà els restants índexs urbanístics i els corresponents estàndards atenent al que es preceptua pel Reglament de Planejament.

(La MN 1 va suprimir un segon paràgraf d'aquest article, que es referia a l'amplada mínima de vials)

ARTICLE 147 : TIPUS D'ORDENACIÓ.

Serà el corresponent a la tipologia d'edificació aïllada, voltada d'espais lliures, si bé el corresponent Pla Parcial d'ordenació podrà considerar l'ordenació entre mitgeres segons alineacions del vial a un part del seu àmbit.

Al tercer grau li serà d'aplicació el tipus d'ordenació amb edificació, segons alineacions de vials, definits a les Normes Subsidiàries. Conseqüentment tant, en aquestes indústries de tercer grau, les alineacions principals i posterior seran obligatòries. (paràgraf introduït per la MN 1)

ARTICLE 148 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

(les condicions per les indústries de tercer grau van ser introduïdes per la MN 1).

1ª . Altura màxima: Pels graus primer i segon, l'altura màxima de cada edificació serà de 15 m. No s'inclouen en aquesta limitació les xemeneies, antenes, aparells o instal·lacions especials que no suposin augment de l'edificabilitat. Pel grau tercer, l'alçada màxima mesurada des del carener de la coberta a la cota de referència de la planta baixa, serà de 9 m. El nombre de plantes permeses serà d'una planta més una planta pis, en el front del carrer principal, fins un fons de 10 m des de l'alineació, i la resta de la parcel·la de planta baixa. Es considera necessària la regulació de l'edificació en els fronts dels carrers, per a donar una solució estètica al conjunt.

2ª . Parcel·la mínima: Segons s'ha indicat a l'article 144 serà de 2.500 m² pel grau 1r; de 800 m² pel 2n grau; i de 450 m² pel 3r grau.

3ª Ocupació màxima de parcel·la : Serà del 50 % pel 1r. grau, del 70 % pel 2n. grau i del 100% pel 3r.grau.

4ª Façana mínima: Serà de 30 m pel grau 1r; de 15 m pel 2n grau; i de 12 m pel 3r. grau, el fons de parcel·la mínim per aquest tercer grau és de 35 m.

5ª Separacions mínimes de les edificacions o estructures de instal·lació als límits de parcel·la:

A la via pública serà de 10 m i de 6 m respectivament pel grau 1r i pel 2n grau.

Tanmateix, quan la parcel·la doni a la franja de protecció de via pública, es podrà reduir a 5 m i 3 m respectivament.

A la resta de l'indústries serà de 5 m i de 3 m respectivament pels graus 1r i 2n.

ARTICLE 149 : CONDICIONS D'ÚS.

(La MN 1 va donar nova redacció a aquest article).

S'admetran els següents usos:

a) Industrial en les categories 1^a, 2^a, 3^a i 4^a.

b) Comercial.

c) Emmagatzematge.

d) Oficines relacionades amb l'activitat industrial i gestió del polígon.

Es prohibeixen els usos educatius, sanitari-assistencial, al servei del polígon, el públic administratiu i l'habitatge.

ZONA DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT DE VALOR AGRÍCOLA (8).

ARTICLE 150 : DEFINICIÓ.

Es qualifica de “rústic protegit de valor agrícola” el sòl no urbanitzable que pel seu destí agrícola o per la seva situació, ha de preservar-se del procés d’incorporació a àrees urbanes.

ARTICLE 151: CONDICIONS D’EDIFICACIÓ. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 24)

Les condicions d’edificació no permetran la formació de nuclis de població ni agrupacions pròpies de les zones urbanes a aquest efecte es limitarà la construcció d’habitatges a un màxim de 4 habitatges dins un cercle de radi de 200 metres.

Per a qualsevol ús permès, es compliran les següents limitacions:

1ª . La dimensió mínima de la finca en sòl no urbanitzable haurà de coincidir amb la UMC (unitat mínima de cultiu) del municipi, és a dir, 4 ha en secà i 1,5 ha en regadiu.

2ª . La ocupació màxima serà, en funció dels usos, la següent:

-Habitatge: 1%

-Magatzems i coberts agrícoles: 5%

-Granges: 20%

3ª . L’alçada màxima mesurada des de qualsevol punt del terreny en contacte amb el perímetre de l’edificació fins a la seva part més alta, serà de 9 metres.

4ª . La reculada mínima respecte a tots els llandars serà de 10 metres.

5ª .Quan tota o part de l’edificació es destini a habitatge aquest serà unifamiliar o com a màxim bifamiliar.

6ª .Quan l’edificació es destini a usos agrícoles o agropecuaris, o l’habitatge es destini als propietaris o treballadors de les explotacions, la superfície mínima o la necessària, en el seu cas, per donar cabuda en la deguda proporció les edificacions podrà assolir-se vinculat registralment diferents finques del mateix propietari en el terme de Tàrraga.

7ª .Quan quedin vinculades varies finques a les construccions, aquestes podran concentrar-se en una o més finques, de manera que la màxima ocupació en les que les continguin no superi en cap cas el 40% , tot respectant les distàncies als llandars.

ARTICLE 152 : CONDICIONS DE L'AMBIENT.

1. Les construccions autoritzables al sòl rústic protegit de valor agrícola hauran d'adaptar la seva situació, altura, composició volumètrica i estètica, a l'ambient on estiguessin ubicats, de forma que no alteressin l'harmonia del paisatge o desfigurin la perspectiva pròpia del mateix.
2. S'assegurarà la no visibilitat d'aquells elements de l'edificació o instal·lació que afectin a cuines, lavabos, rentadors, magatzems i similars, col·locant a l'efecte elements naturals o artificials en consonància amb el caràcter i l'ambient del lloc.

ARTICLE 153 : CONDICIONS DE L'ÚS (REDACCIÓ DONADA PER LA MN 24).

1. Són els usos propis d'aquest sòl els agrícoles i els pecuaris.
2. Són incompatibles, amb les salvetats de l'article 154, els usos industrials que siguin admissibles en les zones qualificades d'industrials per aquestes normes subsidiàries de planejament.
3. No es podran realitzar altres construccions que les previstes en el número 1 de l'article 127 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, en les condicions establertes en el mateix article i en aquestes Normes.

ARTICLE 154 : ALTRES ACTIVITATS PERMESES. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 24)

També s'admetran en el sòl rústic protegit, les activitats extractives actuals i les justificades pel descobriment de riqueses d'acord amb la legislació específica.

ARTICLE 155 : USOS QUE PROVOQUIN DANYS O PERJUDICIS. (NOVA REDACCIÓ DONADA PER LA MN 24)

Tots els usos que, no obstant complir les determinacions dels articles anteriors, puguin causar danys o perjudicis al destí agrícola de les finques confrontants o de la zona o al medi ambient, no podran autoritzar-se sense que siguin adoptades les mesures correctores escaients d'acord amb la legislació específica i la normativa sobre activitats classificades.

ZONA DE SOL RÚSTIC PROTEGIT DE VALOR PAISATGÍSTIC (9).

ARTICLE 156 : DEFINICIÓ.

És el sòl no urbanitzable, de valor agrícola, que per la seva configuració i situació conté uns valors paisatgístics que convé preservar, amb independència que també s'hagi de preservar de la incorporació a àrees urbanes.

ARTICLE 157 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Les edificacions que s'autoritzin en sòl rústic de valor paisatgístic hauran de respectar les següents condicions:

1ª : L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la o finca rústica serà del 0'01 m² de sostre per cada m² de sòl, sense que el volum sobrepassi un metre cúbic per cada trenta metres quadrats de sòl.

2ª : La parcel·la o superfície mínima de finca serà de 30.000 m².

3ª : L'ocupació màxima per l'edificació serà del 0'8 % de la superfície de la parcel·la, amb un màxim de 250 m² en planta.

4ª : L'altura màxima serà de nou metres (9 m).

5ª : Les separacions als llinars serà de 20 m.

ARTICLE 158 : ALTRES CONDICIONS.

Les condicions d'ambient i d'ús, venen regulades pels articles núm. 152 i 153.

ARTICLE 159 : ALTRES CONDICIONS PERMESES.

S'admetran també aquelles activitats justificades pel descobriment de riqueses, permeses per la legislació específica d'aquesta matèria.

ARTICLE 160 : USOS QUE PROVOQUIN DANYS O PERJUDICIS.

S'estarà al que disposa l'article 155.

ZONA DE SOL RÚSTIC PROTEGIT DE VALOR ARQUEOLÒGIC (10).

ARTICLE 161 : DEFINICIÓ.

Correspon al sòl no urbanitzable del Tossal del Mor (del Moro), d'interès històric i arqueològic per la importància de les seves troballes.

ARTICLE 162 : ACTIVITATS PERMESES.

No podran ésser altres que les pròpies de l'activitat arqueològica. És conseqüentment no edificable. No es permetrà cap mena d'activitat que pugui atemptar contra la seva configuració ni sobre el seu contingut.

SISTEMA VIARI BÀSIC. (V).

ARTICLE 163 : DEFINICIÓ.

1. La xarxa viària bàsica compren els espais reservats al sistema general viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.

ARTICLE 164 : RÈGIM DE LES VIES PÚBLIQUES I DEL SEU ENTORN.

1. A la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres, s'observarà el que es disposa a la Llei 51/1974 de 19 de desembre.
2. D'acord amb el que disposa la Llei 51/1974 no tindran consideració de carreteres:
 - a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.
 - b) Els camins de servei que siguin titulars l'estat, comunitats autònomes, entitats locals i demés persones de dret públic.
 - c) Els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga als camins de servei.
3. Les travesseres i les xarxes arterials de les poblacions, es regiran per les disposicions contingudes a la Llei 51/1974 en el que els sigui d'aplicació.
4. Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la llei 51/1974, es regulen pel que està disposat sobre les limitacions de la propietat, als seus articles núm. 32 a 40, ambdós inclusius, i sobre l'entorn dels demés classes de vies públiques s'aplicaran, al seu cas, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

ARTICLE 165 : ÀREES SUPLEMENTÀRIES DE PROTECCIÓ D'ENCREUAMENTS.

1. Als creuaments entre dos vies de la xarxa bàsica que no siguin estatals o provincials, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida a cada xamfrà per les alineacions oficials de les vies o per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de vuit metres (8 m) de radi. No obstant això, quan una de les vies tingui una amplada inferior a deu metres (10m) el radi de circumferència podrà reduir-se a sis metres (6m).

2. Als Plans Parcialis o Especials o, al seu cas, als Estudis de Detall es precisarà la forma dels xamfrans i, excepte raons justificades en contra, als encreuaments situats dintre de sectors d'illes regulars o sensiblement rectangulars, les cantonades se solucionaran obligatòriament en xamfrans a quaranta-cinc graus (45°) respectant l'àrea suplementària de protecció.

3. Al sòl urbà així qualificat en aquestes Normes Subsidiàries, es continuaran aplicant les mides de 3 m x 3 m als xamfrans, amb excepció de l'Avda. Catalunya i el C/ Sant Pelegrí (N-II i C-240) que seran de 5 m x 5 m.

SISTEMA FERROVIARI (F).

ARTICLE 166 : RÈGIM DE LIMITACIONS.

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

2. La construcció i edificació i l'establiment de la instal·lació i, en aquest cas, els usos, en el sòl immediat a les vies del tren, estan subjectes a les limitacions que per raó de seguretat o de conservació de les vies s'estableix a la legislació de policia de ferrocarrils.

ARTICLE 167 : LIMITACIONS PER RAONS URBANÍSTIQUES.

A més a més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions instal·lacions i usos, i sense perjudici de les mateixes, s'estableix per aquestes normes subsidiàries, per raons d'ordenació urbana, la inedificabilitat en tota la franja limítrof per un i l'altre costat del ferrocarril, en una amplada de deu metres per costat, contats des del rail de la via fèrria més pròxim, tret dels edificis o instal·lacions afectats a servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, una ubicació més pròxima a la via.

ARTICLE 168 : APLICACIÓ DE LA LIMITACIÓ A LES ÀREES EDIFICADES.

1. La inedificabilitat establerta a l'article anterior s'aplicarà qualsevol quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, inclòs en aquelles àrees en les quals s'haguessin realitzat edificacions dins de la franja de protecció definida a l'article anterior.

2. Malgrat tot, en sòl urbà, qualsevol quina fos la seva zonificació i sens perjudici de les operacions de reforma que podessin realitzar-se, no regirà la limitació d'inedificabilitat dins la franja de 10 metres quan entre els solars i la via fèrria s'interposi un vial. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació existent davant aquest vial, encara que se situï dins de la franja de 10 metres definida a l'article anterior.

ARTICLE 169 : PLANS PARCIALS DE SECTORS IMMEDIATS A LES VIES FÈRRIES.

1. Els Plans Parcial d'ordenació urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable, programat o no programat, creuats per vies fèrries o immediats a aquestes, regularan l'edificació i l'ús, i ordenaran el sòl, respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes normes.

2. Quan el veï nat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi el destí, en tot o en part, de la franja inedificable de deu metres d'amplada a espais verds o estacionaments, podrà destinar-se aquest sòl a aquesta finalitat, computant-lo a aquests efectes.

ARTICLE 170 : TANCAT DE LES LÍNIES FÈRRIES I PASSOS A NIVELL.

La transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà, això és, les actuacions urbanístiques en sòl urbanitzable, preveuran el tancament de les línies o l'establiment de les escaients mesures de seguretat. El cost del vallat o dels mitjans de seguretat repercutirà com a despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. (ST).

ARTICLE 171 : FINALITAT.

1. Les normes subsidiàries contempen l'ordenació de les infraestructures bàsiques dels serveis tècnics (de subministre d'electricitat, abastament d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals, etc.) així com els serveis complementaris (depuració d'aigües etc.) establint previsions de reserva per aquest fins.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions, que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, no podran destinar-se a altres usos.

SISTEMA DE PARCS I JARDINS PÚBLICS (PJ).

ARTICLE 172 : SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Els espais lliures específics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes normes subsidiàries són els parcs i jardins urbans.

ARTICLE 173 : USOS PERMESOS.

En les àrees de parcs urbans, sense perdre, en cap cas, la naturalesa de domini públic, sols s'admeten els usos públics i els usos col·lectius que estiguin especialment previstos al Pla Especial que s'aprovi a l'efecte i que respectin, en tot cas, les següents condicions:

1^a : Les edificacions no sobrepassaran l'ocupació del cinc per cent (5 %) de la superfície del parc en servei en el moment que es projectin.

2^a : L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de deu metres (10 m). S'admetrà un cos singular de, fins a quinze metres (15 m) sempre que es garantitzi l'assolellament de les àrees amb jardins i de repòs. Els jardins urbans seran inedificables.

SISTEMA D'EQUIPAMENT I DOTACIONS. (ED).

ARTICLE 174 : TIPUS D'EQUIPAMENT.

1. Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i demés accessions o serveis sobre els mateixos, es classifiquen, segons els tipus següents:

A: EQUIPAMENTS DOCENTS: centres docents, públics o privats i annexes esportius.

B: EQUIPAMENTS SANITARI-ASSISTENCIALS: centres sanitaris-assistencials, geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari; i cementiris.

C: EQUIPAMENTS CULTURALS I RELIGIOSOS: temples; centres religiosos; centres o instal·lacions per congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari; annexes esportius i recreatius.

D: EQUIPAMENTS ESPORTIUS I RECREATIUS: edificacions i instal·lacions esportives, campaments, centres d'oci o expansió, balnearis i establiments de banys, altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; annex de serveis.

E: EQUIPAMENTS D'ABASTAMENT I SUBMINISTRES: escorxadors, mercats i altres centres d'abastament, sempre de titularitat pública, encara que amb possible gestió privada i àrees de servei.

F: EQUIPAMENTS TECNICS-ADMINISTRATIUS I DE SEGURETAT: centres o edificis per serveis de l'administració pública, serveis de seguretat o militars i altres d'interès públic.

2. El sòl per equipaments són els grafiats als PLÀNOLS D'ORDENACIÓ, amb la clau d'identificació -ED-.

ARTICLE 175 : DESTÍ DELS ACTUALS EQUIPAMENTS.

Els equipaments qualificats d'aquesta forma ja existents o que estiguin en execució, quedaran afectats al mateix tipus d'equipament existent o previst.

ARTICLE 176 : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que s'hauran de respectar, i a la integració dins del sector que s'ubiquin. A fi d'aconseguir-ho, es determinaran les diferents condicions urbanístiques en un Pla Especial.

2. Quan falti el Pla Especial, s'observaran les següents condicions:

a) En sòl urbà, per tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'ubiqui l'equipament, o al seu cas, de la zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigent en la mateixa zona .

b) En sòl urbanitzable i solament pels equipaments de titularitat pública regiran les següents regles:

TIPUS D'ORDENACIÓ: edificació aï llada.

ALTURA MÀXIMA: 12 m que podrà sobrepassar-se, quan es justifiqui per les característiques i finalitat de l'equipament, fins un màxim de 18 m.

OCUPACIÓ MÀXIMA EN PLANTA BAIXA: 60 %.

INTENSITAT NETA D'EDIFICACIÓ: 1 m² de sostre / m² de sòl.

FORMA I DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ: La forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització dels espais de l'interior dels solars per jardins i patis.

3. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festa i similars no podran establir-se en edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, de no existir una separació mínima de 14 m.

PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS I SERVITUDS.(PS)

ARTICLE 177 : DESTÍ.

Els sòls immediats als sistemes de comunicació, els de protecció de serveis tècnics i els sòls que per la seva proximitat a cursos hidrogràfics s'hagin de preservar de l'edificació, se sotmetran al règim d'espais lliures, i el seu destí serà el propi dels espais verds inedificables.

NORMES ADDICIONALS.

PRIMERA.

Les dimensions de façana i de parcel·la mínima que, per les diferents zones es fixen en aquestes normes, podran admetre's de dimensions inferiors, quan es tracti de parcel·les entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'aconseguir els mínims exigits.

SEGONA.

1. En els sectors delimitats de sòl urbanitzable, on es prefixa gràficament la ubicació de zones verdes o d'equipaments, les superfícies corresponents computaran als efectes del càlcul d'estàndards i canons que haurà de contemplar el respectiu Pla Parcial.

2. Els coeficients d'edificabilitat bruta s'aplicaran a la zona o cadascuna de les zones edificables que comprenen cada sector, amb exclusió d'edificabilitat per aquelles superfícies de zona verda o equipaments esmentats al paràgraf anterior.

TERCERA.

Mentre no existeixin unes ordenances municipals d'edificacions que regulin amb tot detall els seus diversos aspectes, s'estarà en tot allò que no contradigui les presents normes, al que es disposa a l'ordre de 29 de febrer de 1944 del Ministeri de Governació que regula les condicions higièniques mínimes dels habitatges. Així com, i amb el que no s'oposi a aquestes normes, seran d'aplicació les ordenances municipals d'obres i urbanització, sanejament i ordenació urbana de la ciutat i el terme municipal de Tàrraga, aprovades per l'Excm.Sr.Governador Civil de Lleida el 20 de novembre de 1958.

QUARTA.

Duran el període d'informació al públic d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, una vegada aprovades inicialment, es posaran en coneixement del Servei Territorial de Sanitat de la Generalitat de Catalunya, a fi efecte que efectués informe sobre les previsions fetes sobre cementiris, tal com es regula al decret 42/1981 de 16 de febrer de 1981.

CINQUENA.

En els sectors de sòl urbanitzable, la referència feta a l'aplicació dels mòduls de reserva per dotacions i equipaments en Plans Parcial que desenvolupen sòls residencials, continguts en el quadre de l'article 10 de l'annex del Reglament de Planejament, tindran caràcter de mínims. Per tant, en determinats sectors, particularment els grafiats als PLÀNOLS D'ORDENACIÓ a escala 1/2.000, podran i seria convenient superar aquells mínims en les quanties i ubicacions gràficament establerts.

SISENA.

Les granges i els edificis i instal·lacions industrials ubicats en sòl no urbanitzable no es consideraran com fora d'ordenació, atesa la seva preexistència i característiques de la qualificació del sòl. Podran realitzar-se en els esmentats edificis industrials obres de conservació i millora que no suposin una ampliació de les seves instal·lacions, ni un increment de la seva actual potència instal·lada, superior al cinquanta per cent dels mateixos.

SETENA.

Els edificis que a l'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries, tinguin característiques que no concordin amb les previsions que aquestes continguin, tindran la condició de: VOLUM DISCONFORME per la qual cosa no podran realitzar-se en aquestes obres que comportin addició o augments del volum edificatori.

Tanmateix, en cas que per causes no imputables als propietaris o ocupants, experimentessin sinistres greus, tal com poden ser incendis, enfonsament, trencament de tal natura que exigís el seu enderroc, podran reedificar-se en les mateixes condicions de volum anterior, en atenció a imperatives raons de caràcter social.

NORMES TRANSITÒRIES.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. (AFEGIDA PER LA MN 12)

Es considera que l'ús de les estacions de servei preexistents amb llicència anterior a la data de 2 de juny de 1994 no és incompatible amb les determinacions de l'article 80 d'aquestes normes urbanístiques. No obstant l'anterior, les estacions de servei preexistents s'hauran d'adaptar als límits de molèsties, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que les determinacions legals vigents prevegin en cada moment.

TÀRREGA, JUNY DE 1.998