

# NORMES      URBANÍSTIQUES

**TÍTOL PRIMER**

**DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

## **CAPÍTOL I**

### **RÈGIM DEL PLANEJAMENT**

#### **ART. 1.-DEFINICIÓ**

1.-Les presents Normes Subsidiàries tenen per objecte l'ordenació urbanística del territori integrat pel terme municipal de Campins (Barcelona).

2.-Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els restants documents exigits per l'article 71.3 i 4 de la Llei del Sòl i els articles 104 i 105 del Text Refós de la Legislació Urbanística, integren les Normes Subsidiàries Municipals de Campins.

3.- Comprenen la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació de Campins de 12 de Setembre de 1968 i comporten la seva adequació a la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### **ART. 2.-ABAST I NIVELL D APLICACIÓ**

1.-Les determinacions de les Normes Subsidiàries seran d'aplicació preferent sobre qualsevol altra disposició o normativa municipal que reguli l'ordenació del territori municipal i el seu ús.

2.-En tots els aspectes no coberts per les determinacions contingudes en els documents de les Normes Subsidiàries, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient, estètica i altres matèries relacionades amb l'ordenació del territori i el seu ús.

#### **ART. 3.- DOCUMENTS**

1.-Les Normes Subsidiàries Municipals de Campins, estan integrades dels següents documents :

- a. Memòria de l'Avanç
- b. Plànols d'Informació
- c. Memòria d'Ordenació
- d. Plànols d'Ordenació.

#### **ART. 4.-VIGÈNCIA I MODIFICACIÓ**

1.-Aquestes Normes Subsidiàries tenen vigència indefinida, d acord amb allò que es determina en els articles 154,1 i 160,1 del R.P.

2.-Les diferents determinacions d aquestes Normes Subsidiàries podran ser modificades en qualsevol moment, en consonància amb les disposicions establertes als articles 49 de la L.S. i els 154, 161 del R.P.

3.-No es podran considerar com a modificacions les variacions que comportin una alteració substancial de la coherència entre previsions i ordenació, que requeriran una revisió global de les Normes Subsidiàries.

4.-El projecte de modificació tindrà, en qualsevol cas, el grau de precisió propi de les presents Normes Subsidiàries.

#### **ART. 5 .-OBLIGATORIETAT**

En compliment de les determinacions de les Normes Subsidiàries i, en especial, d aquestes Normes Urbanístiques, obliga tant a les administracions i organismes públics, com als particulars, amb les limitacions que estableixen els articles 57 i 58 de la L.S.

En conseqüència, tota intervenció o actuació sobre el territori abastat per les Normes Subsidiàries haurà d ajustar-se a les disposicions de les mateixes, tant si tenen caràcter definitiu com provisional, i tant si corresponen a iniciatives públiques com privades.

## **CAPÍTOL II**

### **DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **ART. 6.- DESENVOLUPAMENT GENERAL**

1.-El desenvolupament de les Normes Subsidiàries es produirà mitjançant Plans Parcial i Estudis de Detall, tal com està previst en la L.S. i el R.P. i en aquestes Normes, que completaran i desenvoluparan l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes Subsidiàries. Quan no siguin necessàries les figures de planejament abans esmentades, seran d'aplicació directa i immediata les determinacions de les Normes Subsidiàries.

2.- En qualsevol cas, i a efectes de completar la regulació urbanística en aquells casos en què sigui necessari, es podran aprovar Plans Especials, Ordenances Especials, Catàlegs i Normes Complementàries, que no entrin en contradicció amb les determinacions de les Normes Subsidiàries.

#### **ART. 7.- DESENVOLUPAMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE SISTEMES**

Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre sistemes es podran desenvolupar mitjançant Plans Parcial dels sectors amb que es relacionin.

En qualsevol cas, es podran formular Plans Especials per a la regulació detallada dels sistemes, d'acord amb les previsions dels articles 17 de la L.S. i 77 del R.P.

El planejament especial podrà regular qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori.

#### **ART. 8.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SOL URBÀ**

1.- El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries es farà mitjançant la formulació de Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall en les àrees delimitades per les Normes Subsidiàries.

2.- També es podran determinar Unitats d'Actuació en Sòl Urbà a més a més de les contingudes en les pròpies Normes sempre que siguin coherents amb els objectius establerts, i en funció de l'interès municipal i agilització de la gestió del planejament.

### **ART. 9.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SOL URBANITZABLE**

En el sòl classificat en les Normes com a Urbanitzable, el desenvolupament del planejament es farà mitjançant Plans Parciais.

Llevat del cas dels sistemes, la realització d intervencions de tot tipus en el territori, dintre d aquest sòl, haurà de comptar ineludiblement amb l aprovació Definitiva del Pla Parcial corresponent.

L àmbit territorial dels Plans Parciais coincidirà amb els sectors delimitats en les Normes Subsidiàries.

### **ART.10.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SOL NO URBANITZABLE**

1.- En el sòl classificat com a No Urbanitzable, son objectius d aquestes Normes les determinacions establertes segons l article 23.2.4. de la Llei 1/1990.

2.- En qualsevol cas, es podran desenvolupar les Normes Subsidiàries mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte:

a.- Conservació, protecció del paisatge, dels elements naturals , culturals, be sigui de sòl, flora, fauna o paisatge a fi d evitar la seva degradació, i de les edificacions i paratges que per les seves característiques especials ho aconsellen, amb l àmbit d aplicació que en cada cas sigui necessari.

b.- Protecció específica dels conreus i espais forestals.

c.- Protecció de les vies de comunicació.

d.- Determinació de les condicions i volumetries específiques de les activitats que es puguin emplaçar en sòl No Urbanitzable.

### **ART. 11.- CONDICIONS DELS PLANS PARCIAIS**

En els plans Parciais que desenvolupin els sòls urbanitzables establerts per les Normes Subsidiàries, a més de les determinacions previstes a l ordenament urbanístic, hauran d observar i contenir les prescripcions següents :

a.- El pla d Etapes corresponent no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització.

En cas de que el Pla Parcial establís diferents polígons , haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.

b.- Així mateix, hauran de preveure la delimitació de polígons i els sistemes d'actuació aplicables.

Posteriorment, aquestes determinacions podran ser modificades mitjançant el procediment previst als articles 118 i 119 de la L.S.

c.- Les determinacions establertes en els Plans Parcial tindran el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

### **ART. 12.- CONDICIONS PELS ESTUDIS DE DETALL**

Els Estudis de Detall respectaran les determinacions establertes en les Normes Subsidiàries i, en el seu cas, en els Plans Parcial corresponents.

En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni tampoc originar augment de volums com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions i alçades.

L'ordenació volumètrica que estableixin els Estudis de Detall, en cap cas podrà significar un augment de l'ocupació del sòl, les alçades màximes o la densitat de població.

### **ART. 13.- PRECISIÓ DELS LIMITS**

Els límits establerts en els documents de les Normes Subsidiàries per a les diferents zones, sectors o sistemes, podran precisar-se en els Plans Parcial o Especials corresponents, d'acord amb els criteris següents:

a.- Els límits definitivament establerts respondran, sempre que sigui possible , a característiques topogràfiques i naturals del terreny, límits de la propietat, línies d'edificació existents, existència de masses forestals o elements d'interès existents o límits o alineacions establertes pel planejament anterior o superior.

b.- L'ajustament dels límits no produirà distorsions en la forma de les diferents unitats , en relació a la que estableixen les Normes Subsidiàries, i no representarà augment o disminució de superfície superior a un vuit per cent de l'establerta en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries.

## **ART. 14.- CATÀLEG**

1.- D'acord amb el que es preveu a l'article 86 del R.P., es formarà un catàleg dels edificis, construccions o elements d'interès històric, artístic o cultural. Aquest Catàleg establirà les mesures específiques a aplicar per a la protecció dels elements catalogats i farà referència a les adscripcions a la reglamentació superior en aquesta matèria a que hi hagi lloc.

2.- Independentment de la regulació específica que s'estableixi en el Catàleg i fins que aquest no estigui en vigor, els edificis o elements inclosos en el Pre-catàleg de les Normes Subsidiàries, no podran ser enderrocats, ampliatos o transformats. Les obres de restauració i condicionament que siguin precises estaran subjectes a llicència, que s'atorgarà previ informe de la Direcció General del Patrimoni Artístic.

3.- En tant no s'estableix el catàleg definitiu formaran el pre-catàleg, a més de l'Església Parroquial, totes les masies existents al terme municipal, la construcció de les quals sigui abans de 1.970.



## **CAPÍTOL III**

### **LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### **ART. 15.- ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA MUNICIPAL**

1.- Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que fan referència l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que es realitzin en el terme municipal l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals superficials del terreny.

2.- L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també els sectors o activitats subjectes a altres competències com pot ésser el cas dels terrenys qualificats com a sistema.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense afectar l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, pel que, sense aquesta, la autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

#### **ART. 16.- ACTUACIONS D'ALTRES ENTITATS PÚBLIQUES**

Quan els actes assenyalats a l'article precedent siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència, d'acord amb els articles 180 de la L.S. i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

#### **ART. 17.- CADUCITAT**

1.- Les llicències caduquen a l'any del seu atorgament si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades. També caduquen com a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per

força major.

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

### **ART. 18.- CONTINGUT**

1.- Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquestes Normes Urbanístiques per a cada zona i tipus de projecte en concret i les condicions especificades en aquestes disposicions.

2.- Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, estètica, higiene o d'altre caràcters estendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.

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

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

### **ART. 19.- REQUISITS COMUNS DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA**

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

a.- Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del Document Nacional d'Identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.

b.- Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del Document nacional d'Identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.

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

d.- Les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.

e.- Data i lloc.

2.- Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre de l'Ajuntament.

3.- Podran concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar amb els requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió.

### **ART. 20.- LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ**

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

a.- Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídica i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.

b.- Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada.

c.- Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no contessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se'n assenyalerà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, particions i extensió.

d.- Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.

e.- Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual se situïn els llinars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels

Plans d'ordenació vinculants.

f.- Plànol de parcel·lació a escala 1:500.

## **ART. 21.- LLICÈNCIA D OBRES D URBANITZACIÓ**

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

a.- Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.

b.- Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades.

c.- Projecte tècnic.

d.- Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.

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

a.- Moviment de terres

b.- Obres de fàbrica

c.- Pavimentació

d.- Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis

e.- Evacuació d'aigües i sanejament

f.- Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons

g.- Xarxa de distribució de gas

h.- Plantacions d'arbrat i jardineria

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

a.- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.

b.- Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin incloses.

c.- Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.

d.- Plànol de perfils dels terrenys.

e.- Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.

f.- Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general.

Aquests pressupostos es compondran de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.

g.- Plec de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

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

## **ART.22.- L·LICÈNCIA D'OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ**

1.- Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:

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

b.- Cèdula urbanística, si estigués implantada.

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

d.- Projecte tècnic.

2.- El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels

detalls constructius o d instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a.- Memòria en el qual es descriu i s indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament als plànols. A més, quan a l edifici tinguessin d exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.

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

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

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

e.- Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1: 50 ó 1 : 100, segons la menor o major capacitat de l edifici ; estaran acotats i en ells s anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables i, en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública . En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, a traç negre, el que es conservi o resti; en traç groc , allò que hagi de desaparèixer, i a traç de color vermell, la nova obra.

f.- Fotografies de la finca i les contigües.

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

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

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

A. Normes sobre prevenció d incendis.

- B. Reserva, en el seu cas, d'espais per aparcaments i places de garatge.
- C. Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió, si s'escau.
- D. Col·locació de bústies- apartats per al lliurament de correspondència a domicili.
- E. Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombraries.

Quan es previnguin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaran en els plànols del projecte les seves característiques tècniques i constructives i si estigués prevista la dotació de l'edifici per a l'incinerat d'escombraries, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la llicència

prèviament concedida a tal efecte.

F. Compliment de la normativa sobre Supressió de Barreres Arquitectòniques: Llei 20 / 1991 de 25 de Novembre i Decret 100 / 84 de 10 d'Abril.

G. Documents acreditatius de que els tècnics competents assumeixin la Direcció Facultativa de les obres, visats pels corresponents Col·legis Oficials.

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

### **ART. 23.- LLICÈNCIA DE MODIFICACIONS D'ÚS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ART.- 24 .- LLICÈNCIA D'ENDERROCAMENT**

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

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

a.- Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

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

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

d.- Document acreditatiu en que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres seran executades per una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeix expressament la funció de portar l'execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

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

f.- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat

pel corresponent Col·legi Oficial.

### **ART. 25.- LLICÈNCIA DE MOVIMENT DE TERRES**

1.- Les sol·licituds de llicència per a moviment de terres es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-lo.

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

a.- Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

b.- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació de l'obra, així com de les precaucions a prendre, també en relació al paisatge i l'estabilitat dels talussos.

c.- Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà la direcció facultativa.

d.- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial.

### **ART. 26.-LLICÈNCIES D OBRES MENORS**

1.- Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin, per escrit i/o gràficament, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

2.- En els supòsits regulars en el paràgraf 3 es requeriran, a més, quan així s'indiqui respectivament amb les lletres P i D, el següent:

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

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

3.- Tindran la consideració d'obres menors les següents :

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

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

b.- Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.

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

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



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

f.- Col·locació de pals.

h.- Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D)

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

a.- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D).

b.- Construcció de ponts, bastides i similars.

c.- Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).

d.- Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).

e.- Apuntament de façanes (D).

f.- Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).

g.- Realització de treballs a nivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D), i

h.- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

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

a.- Execució d'obres interiors en locals destinats o no a habitatge que no modifiquin la seva estructura ni distribució i vinguin a millorar les condicions d'higiene i estètica (D).

b.- Reparació de cobertes i terrats (D).

c.- Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).

e.- Apuntament de façanes.

f.- Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).

g.- Realització de treballs a nivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D), i

h.- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

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

a.- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no

modifiquin la seva estructura ni distribució i vinguin a millorar les condicions d' higiene i estètica ( D ).

b.- Reparació de cobertes i terrats ( D ).

c.- Execució de cales, pous i sondeigs d' exploració quan encara no s' hagués atorgat llicència d' obres (D).

d.- Treballs d' anivellament a l' entorn de l' edifici construït , sempre que no s' hi produeixin variacions de més d' un metre cinquanta centímetres ( 1,50 m.), del nivell natural del terreny en algun punt ( D ) i.

e.- Apuntament de façanes.

f.- Col·locació de grues torre, ascensors o d' altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).

g.- Realització de treballs d' anivellament que no alterin en més d' un metre les cotes naturals del terreny en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l' edifici (P i D).

h.- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d' obra.

i.- Pintura, estucat i reparació de façanes d' edificis no inclosos en Catàlegs d' interès històric-artístics (D).

j.- Treballs d' anivellament a l' entorn de l' edifici construït, sempre que no s' hi produeixin variacions de més d' un metre cinquanta centímetres (1,50 m.) del nivell natural del terreny en algun punt (D) i,

k.- Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l' edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

## **ART. 27.-REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC**

1.- En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d' un projecte tècnic, aquest anirà signat per l' interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi Professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.

2.- El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.

3.- En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima la de 1,50 per 1,10 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 ( UNE ), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l' expedient.

4.- Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida

superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

### **ART. 28.- SUSPENSÍO DEL COMPUT DELS TERMINIS**

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

a.- Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament o aportat documents preceptius omesos.

b.- Durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte.

c.- Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades en aquestes Normes, i la seva efectiva constitució, i

d.- Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

### **ART. 29.- DEFICIÈNCIES ESMENABLES I NO ESMENABLES**

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

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

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

a.- Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.

b.- Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c.- Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.

d.- Ultrapassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables.

e.- No respectar les zones verdes i espais lliures previstos al planejament.

f.- Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui

possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències, i

g.- No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d incendis, sense possibilitat d adaptació del corresponent projecte.

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

5.- S entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. aquestes es notificaran a l interessat perquè les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l advertència de que transcorregut el termini de sis mesos, sense que s hagués efectuat l esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

### **ART. 30.- CONDICIONS D ESTÈTICA**

No es permetran construccions en que les façanes, teulats, materials, etc., no siguin concordants amb el seu entorn, excloent expressament els edificis prefabricats en fusta, plàstic o qualsevol altre material aliè al tipus de construcció de mitja muntanya, sent els acabats exteriors d estuc amb tonalitats clares (no blanc), pedra del país, teula àrab vella groga o gris (no vermella, ni de pissarra).

La fusta podrà utilitzar-se de forma limitada en els elements decoratius a les façanes, sota terrasses o porxos.

Els acristal·laments en petites o grans superfícies s admetran sempre que hi hagi harmonia amb els materials de textura natural, evitant superfícies brillants (làmines de plàstic, alumini o acer en el seu estat natural).

Les cobertes tindran una pendent inferior o igual al 30%, prohibint-se el terrat total, però s admetran els encastats a la coberta inclinada.

El totxo haurà de ser de 29 x 14 x 5 i es col·locarà de forma harmònica, en aparellaments propis de la zona, evitant-se els colors blanc i groc.

En el cas de col·locar-se plaques solars, antenes parabòliques i aparells de climatització, hauran de restar integrats a la coberta o situats en la zona de jardí, a fi d evitar l impacte ambiental que pot representar.

Les espècies de plantes de jardí hauran de ser del tipus autòcton evitant al màxim la proliferació d espècies exòtiques d altres latituds.

En el cas de precisar-se talar algun arbre per emplaçar l edificació, hauran de plantar-se en el solar el mateix nombre d arbres que s hagin talat, assenyalant-ho adientment en el plànol d emplaçament.

Al concedir-se la llicència, s avaluarà l impacte ambiental que pot produir la nova edificació havent-se de preveure, en cada cas, la seva possibilitat de concessió per impacte greu, negant-se la llicència si s estimés convenient, mitjançant la justificació corresponent.

Podrà denegar-se la llicència d edificació als projectes que temptin al bon gust o

resultin extravagants, ridículs o impropis d emplaçament.

## TÍTOL SEGON

### REGULACIÓ DE PARAMETRES D ORDENACIÓ I USOS

## **CAPÍTOL I**

### **PARAMETRES D ORDENACIÓ**

#### **SECCIÓ I.**

#### **DEFINICIONS**

#### **ART. 31.- TIPUS D ORDENACIÓ**

Les Normes Subsidiàries defineixen, a efectes de la regulació de l'edificació, dos tipus d'ordenació de la mateixa:

- a.- Edificació contínua segons alineació de vial.
- b.- Edificació aïllada en parcel·la.

#### **ART. 32.- EDIFICACIÓ CONTINUA SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**

1.- L'ordenació per edificació contínua segons alineació de vial es caracteritza per l'edificació en línia contínua de façana, seguint l'alineació reculada paral·lela al vial. La unitat bàsica d'aquest tipus d'ordenació, la constitueix la illa, oberta o tancada.

2.- les condicions generals per a l'edificació segons aquesta ordenació, es basen

essencialment en la determinació d'alçades reguladores, profunditat edificable i amplada mínima del front a vial, les mitgeres, l'espai lliure interior de la illa i la reculada de l'edificació.

### **ART. 33.- EDIFICACIÓ AÏLLADA EN PARCEL·LA**

1.- L'ordenació per edificació aïllada en parcel·la es caracteritza per l'edificació d'edificis aïllats amb separacions entre els ajardinats. La unitat bàsica d'aquest tipus d'ordenació la constitueix la parcel·la.

2.- Les condicions generals per a l'edificació segons aquesta ordenació es basen essencialment en la forma i tamany de la parcel·la, l'alçada reguladora màxima, els percentatges d'ocupació del sòl i les separacions de les edificacions entre si i els límits de la parcel·la.

### **ART. 34.- PARAMETRES COMUNS A TOTS ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ**

En tots els documents de les Normes Subsidiàries, els conceptes que tot seguit s'especifiquen, tenen el significat ací indicat :

- a.- Parcel·la : Porció de sòl urbà edificable.
- b.- Solar: Parcel·la que compleix les condicions de superfície i urbanització establertes a les Normes i que és apte per a ser edificada immediatament.
- c.- Planta Baixa: Pis de l'edifici que està situat a nivell del sòl o dintre dels límits concrets que per cada cas assenyalen les normes.
- d.- Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa.
- e.- Planta pis : Tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa.
- f.- Cossos sortints: Són aquells cossos o elements que sobresurten de les alineacions de patis d'illa o parcel·la, tant si es tracta de cossos tancats , semitancats o oberts, i que siguin habitables o ocupables.
- g.- Elements sortints: Elements pertanyents a l'edificació, no habitables ni ocupables, de caràcter permanent, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de les alineacions de patis d'illa o de parcel·la.
- h.- Elements tècnics de les instal·lacions: son els elements pertanyents als serveis de l'edifici de caràcter comú com dipòsits, filtres d'aire, conductes de ventilació o de fums, torres de recuperació, claraboies, antenes, maquinària d'ascensors i altres que comunament tinguin el valor d'element tècnic al servei de l'edifici.

i.- Patis de parcel·la : Són els espais no edificats destinats a obtenir il·luminació i ventilació. Es divideixen en celoberts i patis de ventilació.

j.- Celoberts: Espais no edificats i situats dins del volum de l'edificació destinats a obtenir ventilació i il·luminació d'espais habitables.

k.- Patis de ventilació : Espais no edificats, similars als celoberts però destinats a ventilar i il·luminar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment.

### **ART. 35.- PARAMETRES PROPIS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ CONTINUA SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**

Els conceptes citats a continuació, tenen el significat que s'indica :

a.- Alineació de vial : Es la línia que estableix els límits a l'edificació al llarg dels fronts a vial. Es denomina també línia oficial de carrer .

b.- Línia de façana : Es el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

c.- Ample de vial : Separació entre ambdues alineacions de un vial.

d.- Alçada reguladora màxima : Es la que poden assolir les edificacions.

e.- Nombre màxim de plantes : Les permeses dintre de cada alçada reguladora.

f.- Mitgera : Paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les que l'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat quedi interrompuda per celoberts o patis de ventilació mancomunats.

g.- Illa : Superfície de sòl tancada i delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

h.- Profunditat edificable : Distància normal a la línia de façana que limita la profunditat de l'edificació i defineix el seu pla de façana a l'espai interior de l'illa.

i.- Espai lliure interior d'illa : Espai lliure d'edificació resultant d'aplicar les profunditats edificables corresponents. En alguns casos està permesa l'edificació en planta baixa i soterrani amb les limitacions que en cada cas s'assenyalen.

j.- Reculada de l'edificació : Retrocés, obligat o voluntari o normatiu, respecte a l'alineació de vial, a les mitgeres o als límits de la parcel·la en general. Pot ser d'illa, d'edificació o de planta.

### **ART. 36.- PARAMETRES PER EL SISTEMA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA**

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



- a.- Superfície i forma de la parcel·la.
- b.- Ocupació màxima de la parcel·la.
- c.- Separacions mínimes, dels límits de la parcel·la i entre edificacions.
- d.- Alçada reguladora màxima.
- e.- Numero màxim de plantes.
- f.- Edificacions auxiliars.
- g.- Edificabilitat màxima expressada en metres quadrats sostre / metres quadrats de sòl.

## **SECCIÓ II.**

### **DISPOSICIONS COMUNS ALS SISTEMES D ORDENACIÓ DE L EDIFICACIÓ.**

#### **ART. 37.-PLANTA BAIXA**

1.-Es considerarà Planta Baixa, tal com s expressa a l article 36 la primera planta situada per sobre de la planta soterrani, real o possible, amb les següents precisions:

a.- En el sistema d ordenació segons alineació de vial, la planta baixa serà aquella que tingui el seu paviment situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament.

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

c.- Per aquest mateix sistema d ordenació, en els casos de parcel·les amb fronts a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front per separat, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l illa.

2.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat

de semisoterrani i entresol.

3.- Les plantes baixes partides es permetran, quan compleixin les condicions d'habitabilitat corresponents, i formin part del local situat en ella i no tingui accés exclusiu i independent des de l' exterior.

Els entresolats a que es fa referència al paràgraf anterior es separaran un mínim de tres metres de les façanes i en tota la seva longitud, i llur alçada mínima lliure, tant pel que fa a la planta baixa com a l'entresolat, serà de 2,50 m.

4.- L' alçada mínima lliure de planta baixa quan no es destini a habitatge serà :

- |   |         |
|---|---------|
| a.- Edificació segons alineació de vial | 3,50 m. |
| b.- Altres sistemes d' ordenació        | 2,70 m. |

### **ART. 38.- PLANTA SOTERRANI**

1.- En el sistema d' ordenació segons alineació de vial, les plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures en façana a causa dels desnivells del vial.

2.- En els altres sistemes d' ordenació les plantes soterrani son totes les plantes enterrades o semienterrades, el sostre de les quals estigui a menys d' un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d' un metre per sobre d' aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3.- L' alçada mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 m.

### **ART.39.- PLANTES PIS.ALÇADA.**

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

### **ART. 40.- ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS**

1.-Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s' hauran de preveure en els projectes d' edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l' edifici.

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

### **ART. 41.- COSSOS SORTINTS**

1.- La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable però sí a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa, i si és el cas, també a efectes de separacions als límits de parcel·la. Els cossos sortints semitancats computaran en un 50 % de la seva superfície a efectes de la superfície de sostre edificable.

2.- Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta.

3.- Als carrers de menys de 6 metres no es permeten cossos sortints.

4.- S'estableix com a límit lateral de vol dels cossos sortints el pla vertical normal a la façana situat a 1 m. de la paret mitgera.

5.- En qualsevol cas, els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,5 m. de la voravia en qualsevol dels seus punts.

### **ART. 42.- VOL MÀXIM DELS COSSOS SORTINTS.**

1.- Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial. Menys en el cas de que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o sectors determinats, són d'aplicació per aquest sistema d'ordenació les següents prescripcions :

a.- El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no serà superior a 1/10 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,20 m. Si l'edificació donés front a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà aquest criteri a cada via o tram de via per separat.

b.- Els cossos sortints no podran ultrapassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que formi amb aquesta un angle de 45°.

### **ART. 43.-ELEMENTS SORTINTS.**

Els elements sortints com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars i fixos, es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.

a.- S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m. d'amplada, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m. quan afectin a menys de la

cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m. si ocupen més d aquest cinquè de façana.

b.- S admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,50 m. per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l amplada de la voravia menys de 0,40 m., amb un màxim de 1,20 m., i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c.- Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m.

2.-Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars, no s inclouen en el concepte d elements sortints regulats en aquestes Normes.

#### **ART. 44.- VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ**

1.a.-En els edificis d habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b.- La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n assegurin les condicions higièniques i hi hagi l autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c.- La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts, Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d higiene.

#### **ART.45.- OBRES D AMPLIACIÓ**

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

#### **ART. 46.- VENTILACIÓ D ESCALES**

Les caixes d escala dels edificis de fins a 3 pisos podran ser ventilades i il·luminades zenitalment sempre que en el buit central (ull d escala) s hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/6 de l alçada total del recinte, amb un mínim de 1,10 m.

La claraboia de cobrició tindrà com a mínim una superfície de ventilació de 2/3 de la de la caixa d'escala.

### **ART. 47.- CELOBERTS**

1.- Els celoberts poden ésser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2.- La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de dos metres ( 2 m.) per als edificis de fins a dos pisos i no sigui mancomunitat i de tres metres ( 3 m.) en altres supòsits i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent :

<u>Alçada del celobert</u> <u>(nº de plantes pis)</u>	<u>Superfície mínima</u> <u>(m2)</u>
1 i 2	9 m2
3	12 m2
4	14 m2

3.- Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrivible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes,

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

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

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

b.- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert, fins a la més elevada.

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

d.- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai

perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del celobert.

### **ART. 48.- PATIS DE VENTILACIÓ**

1.- Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtos.

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

<u>Alçada del pati</u> <u>(nº de plantes pis)</u>	<u>Superfície mínima</u> <u>(m2)</u>
1	3
2	5
3	7
4	9

3.- Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles :

a.- No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b.- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta servida pel pati.

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

### **SECCIÓ III**

## **SISTEMA D ORDENACIÓ D EDIFICACIÓ PER EDIFICACIÓ CONTINUA SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.**

### **ART. 49.- ALINEACIÓ DE VIAL**

En aquest sistema d ordenació, l alineació de l edifici coincideix amb la del carrer o vial

### **ART 50.- AMPLADA DE VIAL**

1. a.- Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b.- Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyaments o una altra irregularitat, es prendrà com amplada de vial per a cada tram de carrer comprès entre dos transversals, el mínim ample puntual en el tram de què es tracti.

c.- S entendrà per ample puntual de vial per a un punt d una alineació de vialitat la menor

de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

2.- L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic.

### **ART. 51.- ALÇADA**

1.- L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establert de la següent manera:

1a ..... PB + 1

2a ..... PB + 2

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

3.- L'equivalent entre plantes i l'altura amidada en metres es regula segons la taula següent:

P.B.....4 , 5 m.

PB + 1.....7 , 5 m.

PB + 2.....10 , 5 m.

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

a.- La cobertura terminal de l'edifici, de pendent no superior a 30°, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no seran habitables de forma independent però es podran integrar a l'habitatge existent a la planta inferior. En aquest cas la seva superfície edificada computarà als efectes de l'edificabilitat màxima. En cap cas podran superar els tres metres sobre l'alçada reguladora.

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

c.- Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el 1,80 m. si són transparents amb reixes i 1 m. si són opaques.

d.- Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada



reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar de 1 m. en el pla de façana poguent aixecar-se a 45° fins a 1,80 m., si són opacs, i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.

e.- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, etc.

f.- Els coronaments decoratius de les façanes.

g.- Els cossos de mirador, sempre separats al menys 3 m. de les façanes, tant del carrer com del pati.

## **ART. 52.-REGLES SOBRE DETERMINACIÓ D'ALÇADES**

La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per cada un dels supòsits següents:

### 1.-Edifici amb façana a una sola via.

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

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

c.- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

### 2.- Edificis amb façana a dues o més vials, que facin cantonada o xamfrà.

a.- Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1. anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllables com si fos una de sola.

### 3.-Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions.

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

## **ART. 53.- REGLES SOBRE MITGERES**

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

optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

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

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

### **ART. 54.- PROFUNDITAT EDIFICABLE**

1.-La profunditat edificable va delimitada per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

2.-La profunditat edificable queda grafiada al plànol de projecte, zonificació del Casc Urbà, plànol P05.

3.- En qualsevol cas, l'ocupació permesa, es limitarà a la franja de parcel·la compresa entre la línia de façana i la línia de profunditat edificable paral·lela a la primera, generada a partir de la línia de façana a la que la parcel·la dona front.

### **ART. 55.- ESPAI LLIURE INTERIOR**

En l'espai lliure interior d'illa resultant d'aplicar les profunditats edificables corresponents, es permet l'ocupació amb edificació, la qual quedarà limitada, en tot cas, a la planta baixa, no ultrapassant l'alçada prevista per a aquesta, sota cap concepte.

En aquest supòsit, caldrà garantir la ventilació posterior de la planta baixa ampliada per mitjà de pati o per elements constructius o tècnics de provada eficàcia que assegurin les condicions adequades de higiene.

### **ART.- 56.- RECLADES**

1.- Les reculades en planta pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits :

a.- Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.

b.- Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.

c.- Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

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

a.- A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de façana, com a mínim de 2 metres i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.

b.- Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

## **SECCIÓ IV**

### **SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **ART. 57.- DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE**

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els volums de cossos sortints, sols podrà desenvolupar-se, en una edificació principal.

#### **ART. 58.- OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA**

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

2.- Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

### **ART. 59.- SOL LLIURE D EDIFICACIÓ**

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

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

### **ART. 60.- ALÇADA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES**

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

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

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-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 planta baixa.

2.- L equivalència entre plantes i l alçada amidada en metres es regularà per la taula següent:

P. B. ....4 m.

P. B. + 1 .....7 m.

P. B. + 2 .....10 m. ( només si la planta

baixa és garatge ).

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

a.- La coberta definitiva de l edifici, de pendent no superior a 30° i l arrancada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les golfes resultants seran habitables, i la seva superfície en planta podrà ésser el

màxim que permeti l'habitabilitat concentrada en el centre del volum.

La superfície resultant no es computarà.

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

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

d.- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

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

### **ART. 61.- SEPARACIONS MÍNIMES**

1.- Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2.- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis.

### **ART. 62.-ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES**

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès :

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

Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions :

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

b.- Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada : base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació

de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 2,50 metres.

### **ART. 63.- TANQUES**

1.- Les tanques que donin a espais públics s hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves.

2.- Les tanques als límits de la parcel·la podran ser escalonades i l alçada màxima de la part opaca serà de 0,40 m. per al punt més alt del terreny natural.

Quan l aplicació d aquesta regla dongui lloc a alçades de la tanca superior a 1,5 m. en algun punt, es dividirà la tanca en tramades tal que no superin aquesta mesura.

## **CAPÍTOL II**

### **REGULACIÓ D USOS**

#### **SECCIÓ I**

#### **DETERMINACIONS GENERALS**

### **ART. 64.- BASES DE LA REGULACIÓ**

1.- Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.

2.- En el sòl urbanitzable les Normes Subsidiàries assenyalen l ús global de cada sector i, si es el cas, els usos complementaris.

3.- En el sòl no urbanitzable, les Normes Subsidiàries regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.

4.- En la regulació de les zones i sectors les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 72, apartat A.

### **ART. 65.- DEFINICIONS**

1.- Us admissible : és el que en la reglamentació de les zones està expressament admès. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats i es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

2.- Us prohibit : és aquell la implantació de la qual no és permesa per les Normes Subsidiàries.

3.- Us global: és el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

4.- Us complementari : el que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.

5.- Usos compatibles : són els que no són contradictoris amb l'ús global. Correspon als Plans Parcials la definitiva admissió dels usos compatibles, i l'establiment, si es el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

### **ART. 66.- DESENVOLUPAMENT DE LA REGULACIO D USOS**

1.- En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, podem fer-se restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

2.- En aquest sentit, els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall estan facultats per a :

- Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- Prohibir usos admesos per les Normes Subsidiàries.

3.- En el sòl urbanitzable, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.

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

5.- En general, el planejament especial de protecció del patrimoni històric i cultural podrà establir limitacions d'usos.

## **ART. 67.- CLASSES D USOS**

### **A. SEGONS LA SEVA FUNCIO:**

1.- Us d habitatge, que comprèn l edifici destinat a habitatge o residència familiar.

S estableixen les categories següents :

a.- Habitatge unifamiliar. Es l edifici per a un sol habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent i exclusiu.

b.- Habitatge plurifamiliar. Es l edifici de varis habitatges, amb accés i elements comuns

2.- Us hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjaments temporals per a transeünts, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels, etc.

3.- Us de bar, restaurants i similars. S estableix la modalitat especial de sales de festa, discoteques i similars.

4.- Us comercial. Es l ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, bogaderies, etc.

5.- Us d oficina. En aquest ús s inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca i assegurances i els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

En aquest ús es pot distingir entre el supòsit en el mateix edifici i l ús d oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l edifici a aquest ús.

### **6.-Us de magatzems:**

1.- Es l ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos a l apartat precedent, els locals de comerç a l engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l activitat manufacturera.

2.- Els usos comercials i de magatzems que, per llur característiques - matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats- originen molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s estableix per a l ús industrial.

### **7.-Us industrial**. Comprèn les següents activitats:

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

2.- Indústries de materials per a la construcció.

3.- Garatges.

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

5.-Agències de transport.



6.- Les indústries d'obtenció, transformació i transport de bens.

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

#### 8.-Us sanitari

1.- Us sanitari- assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts, Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2.- L'ús sanitari- assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

9.- Us assistencial. Comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.

10.- Us educatiu. Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

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

12.-Us religiós. Comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

13.- Us recreatiu. Es el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprèn en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena.

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

15.- Us administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol administració pública. S'hi comprenen també les instal·lacions per a la seguretat ciutadana, com és ara els bombers i les instal·lacions com mercats i escorxadors.

16.-Cementiri. Correspon als espais per repòs dels difunts i les construccions destinades a activitats funeràries.

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

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

19.-Us extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció d'àrids i moviments de terres en general.

20.-Us de càmping.

## **B. PER LA SEVA NATURALESA:**

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

2.- Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys o/i instal·lacions de propietat pública.

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

4.- Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

### **ART. 68.-USOS PROVISIONALS**

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

2.- Aquests usos s'hauran de tramitar amb el procediment que indica l'article 91.2. de la Llei 1 / 1990 de Catalunya. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu en les condicions indicades, en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, sense la qual cosa caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

## **SECCIÓ II**

### **ÚS D'HABITATGE**

#### **ART. 69.-DEFINICIONS**

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

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

Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes.

### **ART. 70.- SUPERFÍCIE DE LES DEPENDÈNCIES**

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

Menjador	10 m2	25 m3
Menjador-cuina	14 m2	35 m3
Dormitori principal	10 m2	25 m3
Dormitori	6 m2	15 m3
Cuina	5 m2	12,5 m3
Bany	3 m2	6,3 m3
Safareig o retret	1,5 m2	3,15 m3

### **ART. 71.- IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ**

1.- La il·luminació i ventilació de les estances serà una sisena part (1/6) de la superfície de la planta.

2.- Les escales en edificis de més de dues plantes hauran de tenir il·luminació i ventilació laterals amb una superfície mínima de un metre quadrat, o bé ventilació zenital (claraboia).

### **ART. 72.- DEPENDÈNCIES MÍNIMES**

Cada habitatge haurà de tenir, com a mínim, una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer directament des de dormitoris ni cuina. Si l'accés s'efectua a través del menjador o de la cuina-menjador, haurà de quedar separat d'aquestes estances per una dependència amb doble porta.

Als habitatges amb més d'un bany i amb cinc dormitoris o menys, podrà accedir-se a un dels banys a través d'un dormitori.

### **ART. 73.- ESCALES I ASCENSORS**

Les escales de veïns tindran una amplada lliure mínima de 90 cm. si abasteixen a

replans de fins a quatre habitatges i de 120 cm. si abasteixen a més de quatre habitatges per replà. Les escales que comuniquin espais d'un mateix habitatge tindran una amplada lliure mínima de 70 cm.

Els graons de les escales tindran en qualsevol cas unes dimensions de 27 cm. d'amplada mínima i 18 cm. d'alçada màxima.

En les edificacions, la darrera planta de les quals es trobi a més de 14 m. de la cota de la porta d'accés, serà obligatòria la instal·lació d'ascensor.

Pel que fa a les condicions higièniques mínimes dels habitatges, no regulades per aquestes normes, s'estarà a el que disposa la normativa vigent en matèria d'habitabilitat. Si es tractés d'habitatges acollits al règim d'habitatges de protecció oficial, s'estarà a les condicions de la seva legislació específica.

## **SECCIÓ III** **ÚS INDUSTRIAL**

### **ART. 74.- CLASSIFICACIÓ**

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

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

1. Indústries compatibles amb l'habitatge : laboratoris, tallers familiars, petites indústries

que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 5 kW. (si és en planta pis o 20 kW. si és en planta baixa o soterrani), que no transmetin molèsties a l'exterior, emanacions o perills especials, i que no produeixin sorolls superiors a 55 decibels (dBA), mesurats al límit de parcel·la al altre costat del mur o sostre de separació del veí.

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

Les activitats de serveis a una comunitat d'habitatges : bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions d'aclimatació, de manteniment, d'aparells elevadors, etc. es classificaran dins d'aquesta categoria industrial, llevat de si pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona.

Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbils i maquinària en general i magatzems. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.

El nivell màxim de soroll admès per a aquesta categoria és de 70 decibels. La potència màxima permesa és de 60 kW.

Als efectes de limitació d'aquesta categoria, s'entendrà que són insalubres aquells establiments on es produeixen desprendiments de productes que al llençar-los a l'atmosfera o dipositar-los al terra els contaminin, de forma que se'n pugui derivar un perill per a la salut humana.

Es consideraran perillosos els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles o explosions determinants d'incendis i projecció de materials que puguin ésser originats voluntàriament o involuntàriament i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i béns de tota mena. Les indústries insalubres i perilloses no s'admeten en aquesta categoria.

Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc. que s'han esmentat en el punt anterior, es consideren inclosos en aquesta categoria, quan superin els límits de superfície que s'assignaran dins la normativa de les zones de sòl urbanitzable o tipus d'ordenació de sòl urbà.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes i no seran admeses ja que es

consideren incompatibles amb les característiques ambientals del Municipi.

Les indústries perilloses no podran ser contigües a altres indústries i es regularan mitjançant Pla Especial o Estudi de Detall, amb les mesures i distàncies de protecció, respecte dels usos lindants, que requereixi la causa específica de la seva perillositat.

Per a la classificació de les activitats molestes , insalubres , nocives o perilloses s'estarà al què disposa en el Decret 2424, 1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i Nomenclàtor ampliat i tipificat, elaborat per Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació o noves legislacions sobre la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

### **ART. 75.- OCUPACIÓ**

1. Es regulen els valors màxims, segons la categoria, del tamany i la intensitat d'ocupació, mesurant el primer segons la superfície total de sostre i la segona pel nombre d'empleats.

2. Els valors establerts són els següents:

<u>Categoria</u>	<u>Superfície de sostre fins</u>	<u>nºmàxim d'ocupats fins</u>
1º categoria	400 m2	20
2º categoria	1200 m2	80
3º categoria	sense limitació	sense limitació

3. Per a les indústries actualment legalitzades, s'admeten ampliacions fins a uns límits que no superin el 20 % en la primera categoria i el 10 % en la segona, de les superfícies de sostre indicats en la taula anterior. Tampoc podran incrementar el nombre d'ocupats en més d'un 20 %, en ambdues categories igualment referits a la taula anterior.

### **ART. 76.- REGULACIÓ**

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits per les Normes Subsidiàries, es regularà a la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació del sòl urbà.

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

El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per

la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ésser superior al 50 % dels valors màxims establerts.

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

Les instal·lacions d'acondicionament domèstic podran disposar dels elements de potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per a evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesurarà en decibels i la determinació del límit es farà en el domicili del veí afectat per les molèsties on es donguin les condicions menys favorables, les quals no sobrepassaran els 45 dBA.

En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h. el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat, no podrà sobrepassar en més de 20 dBA el soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

### **ART. 77.- CONSIDERACIÓ DE LA CATEGORIA QUAN S'APLIQUIN MESURES CORRECTORES**

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

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

### **ART. 78.- NIVELLS D'INDÚSTRIA**

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

- Petita i mitjana indústria, ocupant una superfície igual o inferior a 2500 m<sup>2</sup>.
- Gran indústria, ocupant una superfície superior a 2500 m<sup>2</sup>.

**SECCIÓ IV**

**DISPOSICIONS SOBRE L ÚS D APARCAMENTS**

**ART. 79.- DEFINICIÓ**



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

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

## **ART. 80.- RESERVA D'ESP AIS PER A APARCAMENT I LES SEVES CONDICIONS**

1. Els Plans Parcial s, en sòl urbanitzable, i els Plans Especial s si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure l'emplaçament dels aparcaments en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

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

a.- Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

b.- Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.

c.- Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.

d.- Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà.

A aquests efectes es disposaran els entorns necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

e.- A les àrees d'aparcament no serà premés cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació de vehicles.

S'admetrà com a espai d'aparcament les franges laterals de la calçada d'aquells que, per la seva amplada, reuneixin les condicions expressades als punts anteriors.

## **ART. 81.- PREVISIÓ DE GARATGE EN ELS EDIFICIS**

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.

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

A.- Edificis d habitatges

a.- A sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de vuitanta metres quadrats (80 m2).

b.- A sòl urbanitzable, objecte d un Pla Parcial i al sòl urbà objecte d un Pla Especial de Reforma Interior o Estudi de Detall, les que es fixin en aquests mateixos, amb el límit mínim d una plaça, al menys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m2) d edificació, completant-se l estandard legal mitjançant la reserva de superfície d aparcament.

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

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

C.- Edificis amb locals comercials i grans magatzems

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m2, hauran de comptar amb una plaça d aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m2) de superfície construïda.

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

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

E.- Hotels, residències i similars

Una plaça de aparcament per cada habitació doble o l equivalent senzilles

F.- Clíniques, sanatoris, hospitals

Una plaça de garatge per cada deu llits.

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

## **ART. 82.- CONDICIONS DE LES PLACES DE GARATGE**

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

2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar

permanentment, a la planta més fàcil d'accés, i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 m.

### **ART. 83.- CARACTERÍSTIQUES DE LA CONSTRUCCIÓ**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge s'hauran de construir d'acord amb les característiques següents :

a.- Utilització de materials incombustibles i resistents al foc. Únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim, de gruix.

b.- El paviment serà impermeable, anti-esllevissant i continu o bé amb els junts perfectament units.

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

d.- No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escaleres.

e.- Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensors, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

f.- La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctrics i la seva instal·lació estarà protegida amb canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones o comunes de circulacions de l'edifici i de cinquanta (50) lux a l'entrada.

### **ART. 84.- ALÇADA LLIURE MÍNIMA**

Els locals tindran una alçada mínima de tots els seus punts de 2,25 m., que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions de les zones de circulació.

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

### **ART. 85.- ACCESSOS**

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

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

3. L'amplada dels accessos es referirà no solament en la llinda sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquella.

4. A part dels accessos a que es refereixen els punts anteriors caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local.

### **ART. 86.- RAMPES**

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

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

3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides ultrapassin els 1.000 m<sup>2</sup>.

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

### **ART. 87.- VENTILACIÓ**

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

2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati la superfície del qual vindrà determinat per la regla corresponent al sistema

d ordenació on estigui l edificació.

### **ART. 88.- RESISTÈNCIA**

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

2. El forjat tindrà la mateixa resistència.

### **ART. 89.- PROTECCIÓ D OBERTURES**

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

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

### **ART. 90.- CONDUCCIÓ D AIGÜA I EXTINTORS**

1. Dins d una distància de 5 m., com a màxim, mesurada des de l entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m2, s instal·larà una presa d aigua, que satisfaci la condició d incendi establerta a les Normes Tecnològiques NTE IPF (1974), proveïda de mànega de llarg suficient per a que l aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d estar permanentment col·locada al costat de l esmentada presa d aigua.

2. Els locals disposaran d aparells extintors d incendis, de 5 o més Kg. de CO2, o pols

seca, en nombre i distribució tal que corresponguin a un per cada 100 m2 de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.

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

aparell extintor.

### **ART. 91.- PROHIBICIONS**

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

### **ART. 92.- APLICACIÓ DE NORMES TECNOLÒGIQUES**

En qualsevol cas són d'aplicació les Normes Tecnològiques d'edificació NTE IPF/1974 sobre Instal·lacions contra el foc, aprovades per Ordre del Ministeri de l'Habitatge de 26 de Febrer de 1974 i la NBE- CPI- 91.

### **ART. 93.- SUPÒSIT ESPECIAL**

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

### **ART. 94.- L·LICÈNCIA**

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

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

**TÍTOL TERCER**

**REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

**CAPÍTOL I**

**DETERMINACIONS GENERALS**

### **ART. 95.- REGIM URBANÍSTIC**

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

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

### **ART. 96.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als articles 78 de la Llei del Sòl, i els articles 91 del seu Reglament, en Sòl Urbà, (SU) Sòl Urbanitzable (S.UBLE) i Sòl no Urbanitzable (SNU).

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

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió de les Normes Subsidiàries.

### **ART. 97.- ABAST DE LES DETERMINACIONS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

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

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

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial corresponent, de conformitat amb les Normes Subsidiàries, si bé aquestes poden fixar en



alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.

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

### **ART. 98.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

1. D'acord amb la seva funció en l'ordenació del territori, les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl en sistemes i zones.

2. Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a sistema els sòls destinats a objectius de caràcter col·lectiu i d'interès general, i que configuren l'estructura general i orgànica del territori.

3. Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a zona els sòls sotmesos a un règim uniforme en el qual els particulars poden exercir llurs facultats de domini, un cop detretes les superfícies corresponents als estàndards urbanístics aplicables en aquesta Norma.

4. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen les zones compreses en el Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable.

5. Les Normes Subsidiàries estableixen les característiques del Sòl No Urbanitzable.

## **CAPÍTOL II**

## **REGULACIÓ DE SISTEMES**

### **SECCIÓ I**

#### **DETERMINACIONS GENERALS**

##### **ART. 99.- SISTEMES**

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials assignen o hauran d'assignar alguns sòls per a :

##### **a.- SISTEMA VIARI (C)**

- Carreteres Supramunicipals
- Carrers urbans
- Camins municipals principals
- Camins rurals
- Aparcaments

##### **b.- SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TECNICS (S)**

Elements de les xarxes de serveis

- Abastament d'aigua
- Sanejament
- Enllumenat públic
- Telefonia
- Electricitat
- Dipòsit d'aigua
- Depuradora

Unitats de serveis

- Cementiri

##### **c.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS PUBLICS I PRIVATS (E) i (e)**

- Escolar
- Institucional i administratiu
- Social, Religió i Cultural
- Sanitari

- Esportiu
- Comercial

**d.- SISTEMA D ESPAIS LLIURES (VP)**

Estructura general : àrees de protecció especial

Estructura Urbana : jardins i àrees de joc

Veïnals

2. La consideració de sistema públic implicarà, normalment, la declaració d utilitat pública de les obres i la necessitat d ocupació dels terrenys, d acord amb el que disposa l article 64 de la Llei del Sòl.

**SECCIÓ II**

## **SISTEMA VIARI (V)**

### **ART. 100.- DEFINICIÓ**

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

### **ART. 101.- TIPUS DE VIES**

- a. Carreteres supramunicipals
- b. Carrers urbans
- c. Camins municipals
- d. Camins rurals
- e. Aparcaments

1. Aquestes Normes Subsidiàries preveuen el traçat del sistema viari territorial i del sistema viari en sòl urbà.

En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquestes Normes Subsidiàries a fi d'estructurar, de forma coherent, el sistema viari, en el marc dels estàndards i previsions fixats per a cada sector.

2. Els vials urbans grafiats al sòl urbanitzable tenen caràcter indicatiu.

### **ART. 102.- DESENVOLUPAMENT**

Els Projectes d'Urbanització i, si es el cas, els Plans Especials, Plans Parcial o Estudis de Detall, precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el què fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

En la regulació del Sòl No Urbanitzable es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

Tots els camins cadastrals tindran la consideració de sistema viari. Si no hi ha consideració explícita en sentit contrari, es considerarà que l'amplada d'aquests camins es de 4 m.

Els camins municipals tindran una amplada mínima de vuit (8) metres.

**ART. 103.- ORDENACIÓ DE CRUÏLLES**

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes en sòl urbà.
2. En Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, a les cruïlles amb vies del sistema territorial s'haurà de preveure que per a cada cantonada, l'edificació no envairà l'àrea definida per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 15 m.

**ART. 104.- PUBLICITAT**

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

## **SECCIÓ III**

### **SISTEMA D ESPAIS LLIURES (VP)**

#### **ART. 105.- DEFINICIÓ**

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures per a jardins i àrees de joc (VPn i VPp) i els espais lliures privats (VPa).
2. En la previsió de sòls adscrits a jardins urbans públics s ha observat el previst a l article 12.1 b) de la Llei del Sòl i a l article 25.1 c), primer paràgraf, del Reglament.

#### **ART. 106.- DETERMINACIONS GENERALS**

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels espais lliures públics en qualsevol tipus de sòl.
2. Així mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels espais lliures. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall.
3. Respecte dels espais lliures urbans que s han d establir en el sòl urbanitzable, aquestes Normes estableixen els estàndards o superfícies corresponents, fixant només l emplaçament d aquells espais que són bàsics per a l estructuració conjunta de la població.

#### **ART. 107.- CONDICIONS DELS ESPAIS LLIURES (VP)**

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen les Normes Subsidiàries hauran d observar els criteris següents:

- 1.- Presentar una superfície no inferior a 1000 m<sup>2</sup> a la que es pugui inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre, com a mínim.
- 2.- Posseir condicions apropiades per a la plantació d espècies vegetals.
- 3.- Tenir orientació adequada pel seu aïllament.

#### **ART. 108.- USOS**

1. En els jardins públics i àrees de joc només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d aquests sòls.

2. Així mateix, en els jardins públics en sòl urbà es podrà adscriure una superfície no superior al deu per cent (10%) per a instal·lacions esportives a l'aire lliure.

3. Les edificacions al servei dels espais lliures i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions :

- a.- Alçada màxima.....6 m.
- b.- Ocupació màxima.....3 % sobre la superfície total de l'espai lliure.

### **ART. 109.- ESPAIS LLIURES PLANS PARCIALS I UNITATS D ACTUACIO (VPp)**

Els espais que hauran de reservar els corresponents Plans Parcial i Unitats d'Actuació per a espais lliures, a més de les prescripcions contingudes a la Llei 1/90., hauran de ajustar-se a les següents determinacions:

- a. Es procurarà que coincideixin amb zones arbrades i amb les zones de millor qualitat panoràmica i natural.
- b. La superfície mínima serà de 1000 m<sup>2</sup>.
- c. Presentaran forma regular i sense estrenyaments excessius.
- d. No seran relegats a zones no transitables ni inadequades per a l'ús a què van destinades.

## **SECCIÓ IV**

### **SISTEMA D EQUIPAMENTS (E)**

#### **ART. 110.- DEFINICIÓ I RÈGIM**

Titularitat Pública E.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a equipaments serà, en execució d aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

Titularitat Privada e. Comprèn els sòls que es dediquin a usos d'equipaments amb propietat, manteniment i gestió privats.

#### **ART. 111.- USOS**

El sistema d equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

Equipaments generals

Escolar

Institucional

Administratiu

Social, Religios i Cultural

Sanitari

Esportiu

#### **ART. 112.- MANTENIMENT DELS USOS**

Els equipaments privats d ús esportiu, comercial o qualsevol altre, que l hi hagi estat donat per un Pla Parcial anterior, no podran variar el seu ús ni les seves condicions d edificabilitat si no és mitjançant un Pla d igual rang.

#### **ART. 113.- EDIFICIS RELIGIOSOS**

Als efectes d aquestes Normes Subsidiàries la titularitat de les esglésies i locals religiosos es considera privada sempre que estigui dedicada.



### **ART. 114.- ASSIGNACIÓ D USOS**

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

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l assignació mitjançant el planejament parcial.

2. Les alteracions del sistema d equipaments implicaran la modificació o revisió de les Normes Subsidiàries.

### **ART. 115.- CONDICIONS D EDIFICACIÓ**

1. L edificació de les àrees destinades a equipaments s ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, a les característiques dels terrenys i del paisatge i a l organització general del teixit urbà en que se situïn.

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

Comercial, Social i Religiós .....	1 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s
Administratiu .....	0,8 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s
Esportiu .....	0,2 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s

3. En l aplicació de l índex, abans indicat, per a l ús esportiu, no es comptabilitzaran les instal·lacions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

4. Quan un equipament estigui localitzat en sòl urbà i la volumetria no vingui determinada per aquestes Normes Subsidiàries, seran d aplicació les condicions d edificació de la zona immediata o contigua, o es determinarà mitjançant el corresponent Estudi de Detall.

5. Equipament escolar: carrer de la Font (aprovat per la CTUB el 12-2-2003). Per aquest solar les condicions són:

1- La superfície mínima de la parcel·la serà	400 m <sup>2</sup>
2- L ocupació màxima de la parcel·la serà	60%
3- L índex d edificabilitat neta	0,75m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
4- L alçada de l edificació	7,50 m (PB + 1)
5- Façana mínima de parcel·la	12 m
6- Reculades	3 m tots els llinars

## **SECCIÓ V**

### **SISTEMA D INFRASTRUCTURES DE SERVEIS (I)**

#### **ART. 116.- DEFINICIÓ I CONTINGUT**

1. Aquestes Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. El sistema d infraestructures de serveis tècnics comprèn :

a.- Subministre d energia elèctrica : estacions transformadores i xarxa d alta tensió.

b.- Abastament d aigua : origen de les captacions, línies de conducció, dipòsits reguladors i xarxa fonamental de distribució.

c.- Sanejament : xarxa de clavegueres.

d.- Xarxa d enlluernament públic.

e.- Xarxa de telèfons.

f.- Abocador d escombraries.

#### **ART. 117.- CONDICIONS D EDIFICACIÓ, ÚS I FUNCIONALS**

1. Les edificacions hauran d adequar-se a les condicions establertes per als equipaments adscrits a l ús administratiu.

2. Els espais lliures d edificacions o instal·lacions que constitueixen l entorn d aquests serveis rebran un tractament de jardí privat d acord amb les característiques paisatgístiques de la zona.

3. Només s admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

#### **ART. 118 .- DESTÍ I ADSCRIPCIÓ**

El destí als sistemes i la titularitat pública o privada dels sòls afectats dependrà de la legislació específica aplicable a cada servei o instal·lació.

#### **ART. 119.- DEPURADORES**

La construcció de les instal·lacions de depuració d'aigües en sòl urbanitzable queda integrada dins dels costos d'urbanització, regulats per l'article 122 de la L.S.

### **CAPÍTOL III**

## **REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

### **SECCIÓ I**

## **DISPOSICIONS GENERALS**

### **ART. 120.- TRACTAMENT DEL SÒL URBÀ**

1. Les Normes Subsidiàries, pel que fa als sòls urbans, tenen com a finalitat la definició de les pautes que han de regir les actuacions a realitzar en ell, que han de fer possible el manteniment de la ciutat ja construïda, i la preservació i potenciació de la coherència entre els diferents teixits urbans, existents i futurs.

2. Les Normes Subsidiàries identifiquen les àrees homogènies i determina les intervencions a fer per tal d'esmenar les deficiències existents, alhora que estableix les pautes d'intervenció en les zones que requereixen de determinades actuacions per a l'adequació del conjunt, dintre del model de ciutat elegit.

3. Aquest tractament, que incideix bàsicament sobre l'espai edificable, es tradueix en la previsió d'actuacions sobre el sistema viari, la definició d'espais públics i equipaments i la resolució dels usos i límits i intensitats a establir per a la ciutat, que venen traduïts en els documents de les Normes i, en particular, en el plànol d'ordenació i les Normes Urbanístiques.

### **ART. 121.- DETERMINACIONS**

1. En aquest capítol es determinen, per al sòl urbà, de forma detallada, l'edificabilitat, tipus d'ordenació, condicions de l'edificació i usos admissibles per a cada zona en les que es divideix aquest sòl.

2. Igualment, es determinen les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (U.A.), establertes per les Normes Subsidiàries, en previsió del seu desenvolupament.

**ART. 122.- ZONES****ZONES D EDIFICACIO CONTINUA SEGONS ALINEACIO DE VIAL**

- 1.- Zona d edificació antiga consolidada ( Clau 1 )

**ZONES D EDIFICACIO AÏLLADA**

- 2.- Residencial unifamiliar intensitat I ( Clau 2a )
- 3.- Residencial aïllada intensitat II ( Clau 2b )
- 4.- Residencial sector terciari ( Clau 4)

**ART. 123.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

1. El desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà, tan sols requerirà la formulació dels Estudis de Detall i/o dels Projectes de Reparcel·lació i d Urbanització de les unitats d Actuació establertes en les pròpies Normes o que es determini posteriorment.

2. Excepte en les U.A. abans esmentades, l Ajuntament podrà concedir llicències, seguint les Normes Subsidiàries, sense que siguin necessaris altres documents o actes urbanístics previs, sense perjudici de l obligatorietat de les cessions pertinents assenyalades en les Normes Subsidiàries.

3. En sòl urbanitzable es precisarà, a més a més, la redacció i aprovació dels corresponents Plans Parcials d Ordenació.

**ART. 124.-ALINEACIONS**

Les Normes Subsidiàries defineixen, en el seu plànol d ordenació, les alineacions del sòl urbà en general i, les que resultin necessàries pels Estudis de Detall, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d ordenació i d urbanització proposats per les Normes Subsidiàries.

**ART. 125 .- UNITATS D ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ**

1. Les Normes Subsidiàries delimiten, en el Sòl qualificat com a urbà, determinades àrees com a Unitats d Actuació per a l execució conjunta de les determinacions urbanístiques. Les Actuacions són explicitades als documents gràfics.

2. La delimitació de les Unitats d Actuació produeix els efectes previstos a l article 98 de la L.S.

3. En els casos en què les Normes Subsidiàries no defineixin l ordenació detallada

d aquestes àrees, serà necessari, per al seu desenvolupament, la redacció del corresponent Estudi de Detall.

4. El grau de tolerància en l'ajust de la delimitació de les Unitats d'Actuació s'estableix en un 8 % (vuit per cent) de la superfície determinada per les Normes Subsidiàries seguint en qualsevol cas, els índex d'aprofitament fixats per les Normes.

#### **ART. 126.- ORDENANCES D'EDIFICACIÓ I ÚS**

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i remissions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 97 del R.P.

## **SECCIÓ II**

### **ZONES D EDIFICACIÓ CONTINUA SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**

#### **ART. 127.- NOMENCLATOR DE LES ZONES**

- Zona d edificació antiga consolidada . Casc Antic. Clau 1.

## **ZONA DE CASC ANTIC (1)**

### **ART. 128.- DEFINICIÓ**

Comprèn aquesta zona, essencialment, el nucli més antic de la població, edificació disseminada o agrupada seguint les normes antigues de edificació de la població. Interessa conservar les seves característiques d'ambient, velant pel manteniment dels elements arquitectònics tradicionals i prohibint els usos que no puguin desenvolupar-se adequadament en els carrers estrets i enmig de les velles construccions que les componen.

### **ART. 129.- TIPUS D ORDENACIÓ**

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

### **ART. 130.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

1. Parcel·la mínima. La parcel·la mínima per edificar serà de 150 m<sup>2</sup>.
2. Tant per cent ocupació de illa. La superfície edificable no excedirà del 80 % de la superfície de parcel·la.
3. Índex d'edificabilitat. L'índex d'edificabilitat serà de 1 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
4. Alçada de l'edificació. L'alçada de les noves edificacions serà de 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta.
5. A partir de la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, no podrà, a efectes edificatius, agrupar-se més de dues parcel·les, tenint d'efetuar la inscripció en el Registre de la Propietat com parcel·les que no es podran agrupar de nou.
6. Serà necessari tenir en compte la importància de les edificacions existents, tant pel que fa al criteri compositiu i tipològic de les noves edificacions, com en la importància dels elements d'urbanització en la configuració dels espais públics que les edificacions defineixen. Això comportarà una especial atracció en la definició, tant dels elements compositius de les edificacions com en la definició de les variants respecte a les rasants, la pavimentació, enlluernat, col·locació de ròtuls, etc., on la discreció i la integració en el context urbà existent serà la pauta fonamental que tindrà que aconsellar la llicència.

**ART. 131.- REGULACIÓ D USOS**

S admeten els usos següents :

- Habitatge, en les dues modalitats d unifamiliar i plurifamiliar.
- En els edificis d aquesta zona s admeten els usos públics següents :
  - residencial sense limitació
  - espectacles en locals tancats
  - sales de reunió sense limitació
  - religiós sense limitació
  - culturals sense limitació
  - benèfic- sanitari : només s admeten la instal·lació de dispensaris

d urgència i consultoris.



## **SECCIÓ III**

### **ZONA D EDIFICACIONS AÏLLADES**

#### **ART. 132.- DEFINICIÓ**

Comprèn aquesta zona les àrees que han estat o han de ser desenvolupades, en sòl urbà, amb edificació residencial aïllada de baixa densitat. L'espai ajardinat entre les edificacions es l'element configurador d'aquesta zona.

#### **ART. 133.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

	<u>Intensitat I (2a)</u>	<u>Intensitat II (2b)</u>
1. La superfície mínima de parcel·la serà	400	600
2. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 60 %.	60 %	20 %
3. L'índex d'edificabilitat neta	0,75 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s.	0,4 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s.
4. L'alçada de l'edificació	7,50 PB + 1	7,50 PB + 1
5. Façana mínima de parcel·la	12 m.	15 m.
6. Reculades	3 tots llindars	5 carrer, 3 laterals i fons

#### **ART. 134.- REGULACIÓ D'USOS**

Els usos regulats que es permeten són els de habitatges unifamiliars que podran ésser sobre parcel·la independent, aparionat sobre parcel·la de doble superfície i façana amb projecte i llicència unitaris.

## **SECCIÓ IV**

### **ZONA RESIDENCIAL SECTOR TERCARI (Clau 4).**

#### **ART. 135.- DEFINICIÓ**

Comprèn aquells terrenys situats en Sòl Urbà destinats a hosteleria i restauració havent d'observar les següents condicions :

- a. Estar situats en parcel·les independents amb superfícies superiors a 1000 m2.
- b. Complir totes aquelles normatives que el seu ús especial preveu.
- c. Tenir aparcaments adequats de forma que l'estacionament de vehicles no es realitzi a les vies públiques.

#### **ART. 136.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1000 m2.
2. L'ocupació màxima serà del 50 %
3. L'índex d'edificabilitat serà de 0,6 m2 s / m2 s
4. L'alçada d'edificació serà de 10,50 m corresponent a planta baixa més dues plantes
5. La façana mínima serà de 30 m
6. Separacions mínimes.- 3 m. a tots els llinars i carrers

#### **ART. 137.- REGULACIÓ D'USOS**

Només es permetrà l'ús residencial hotel·ler i de restauració.

#### **ART. 138.- APARCAMENTS**

Una plaça per cada dos habitatges i una plaça per taula de restaurant sense comptar el menjador propi de l'hotel.

## **SECCIÓ V**

### **EQUIPAMENTS E i e.**

#### **ART. 139.- EQUIPAMENTS**

Les zones d equipaments de titularitat i ús públic són : E

- Ajuntament
- Casal de Cultura
- Cementiri
- Escola
- Zona esportiva

- La zona d equipaments privats comprèn, a la actualitat :

- 1.- Escola de Natura Can Pons.
- 2.- Església i casa rectoral.
- 3.- Ermita de San Guillem.

## **CAPÍTOL IV**

### **REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

#### **SECCIÓ I**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

##### **ART. 140.- DEFINICIÓ**

Les Normes Subsidiàries qualifiquen i delimiten el Sòl Urbanitzable, el qual ve reflectit en els plànols d'ordenació.

##### **ART. 141.- DETERMINACIONS**

Les determinacions específiques de les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbanitzable són les següents :

- a. Delimitació dels diferents sectors de desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Plans Parcials.
- b. Assignació d'usos globals i fixació d'intensitats.
- c. Fixació dels paràmetres fonamentals de l'edificació i dels estàndards dels Plans Parcials.
- d. Determinació de traçats o localitzacions obligades o preferents en el sistema viari i dels espais lliures i equipaments propis de cada sector, en els casos en què les Normes Subsidiàries així ho prefixin.
- e. Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- f. El contingut dels Plans Parcials s'ajustarà als articles 46 i 53 del Reglament de Planejament 6è del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i 25 de la Llei 1/90 de la Generalitat de Catalunya.

##### **ART. 142.-ZONES I USOS GLOBALS**

Les Normes Subsidiàries preveuen pel sòl urbanitzable, els usos globals següents :

Desenvolupament residencial : (Clau 3)

- Residencial unifamiliar intensitat III (3a)
- Residencial unifamiliar intensitat IV (3b)

### **ART. 143.- VIALITAT I APARCAMENTS (V)**

1. Correspon als Plans Parcials la definició de les característiques tècniques i geomètriques dels sistemes viaris secundaris i dels aparcaments. No obstant, les Normes Subsidiàries fixen, en alguns casos, indicacions o determinacions al respecte.

2. Tots els edificis, tant públics com privats, hauran de disposar d accés rodat, com a mínim pel que fa als serveis d emergència.

3. Els Plans Parcials preveuran les reserves de sòl per a dotacions en les proporcions assenyalades en l Annex al Reglament de Planejament, observant totes les condicions previstes en el propi Reglament.

### **ART. 144.- DESENVOLUPAMENT DE L EDIFICACIÓ**

Per a la regulació de la disposició de l edificació, d acord amb les determinacions establertes per a cada sector, els Plans Parcials que desenvolupin les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbanitzable, prendran, com a punt de referència els preceptes que regulen els sistemes d ordenació especificats en les Normes Subsidiàries per al Sòl Urbà, sense perjudici de l aplicació de les determinacions establertes en la regulació de cadascun dels sectors.

## **SECCIÓ II**

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (3)**

#### **ART. 145.- REGULACIÓ DE L ORDENACIÓ**

El desenvolupament de la zona residencial es produirà segons el sistema d ordenació.

#### **ART. 146.-SUBZONES**

La zona de desenvolupament residencial es divideix en tres subzones:

- Residencial unifamiliar intensitat III ( Clau 3a )
- Residencial unifamiliar intensitat IV ( Clau 3b )

#### **ART. 147.- CONDICIONS D ÚS**

L ús global determinat per a la zona de desenvolupament residencial serà el d habitatge unifamiliar.

#### **ART. 148.- CONDICIONS DE L EDIFICACIÓ**

##### 1. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per l edificació serà :

- 3a. Residencial unifamiliar intensitat III , de 500 m2. (Clau 3a)
- 3b. Residencial unifamiliar intensitat IV : Clau 3b
  - 1.- 1800 m2 - Plans parcials Est i La Creu
  - 2.- 2000 m2 - Pla Parcial Les Esplanes

##### 2. Ocupació parcel·la

- 2a. Residencial unifamiliar intensitat III ( Clau 3a), 30 %
- 2b. Residencial unifamiliar intensitat IV ( Clau 3b), 10 %

##### 3. Índex d edificabilitat

- 3a. Residencial unifamiliar intensitat III ( Clau 3a ) , 0,5 m2t / m2s
- 3b. Residencial unifamiliar intensitat IV ( Clau 3b ) , 0,2 m2t / m2s

##### 4. Façana mínima

- 3a. Residencial unifamiliar intensitat III ( Clau 3a ) , 15 metres

3b. Residencial unifamiliar intensitat IV ( Clau 3b ) , 20 metres.

5. Alçada de l edificació

3a. Residencial unifamiliar intensitat III ( Clau 3a ) , 7 metres, PB + 1P

3b. Residencial unifamiliar intensitat IV ( Clau 3b ) , 7,5 metres, PB + 1P

6.Separacions mínimes

3a. Residencial unifamiliar intensitat II (3a) : - carrer .....3 metres

- límits laterals i fons....3 metres

3b. Residencial unifamiliar intensitat IV (3b) : - carrer.....15 metres

- límits laterals i fons....8 metres

### **ART. 149.- REGULACIÓ D USOS**

Residencial unifamiliar en las dos intensitats.

### **ART. 150.- CONDICIONS DE LES CESSIONS**

Les cessions obligatòries en aquesta zona es faran d acord amb les determinacions establertes als articles 25 b. i 121,3 a. de la Llei 1 / 1990

Els sistemes locals que preveuen les Normes Subsidiàries dins els sectors de Sòl Urbanitzable són indicatius.

## **CAPÍTOL V**

### **REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U. Clau 5)**

#### **SECCIÓ I**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

##### **ART. 151.- DEFINICIÓ, FINALITAT I TIPUS**

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com àrees en les què no es permeten els processos d urbanització de cap tipus, amb la finalitat d assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics i la de l entorn del poble. No hi ha drets d edificació genèrics sobre el sòl classificat com a No Urbanitzable.

2. Es diferencien cinc tipus de sòl no urbanitzable :

- 5a. Sòl No Urbanitzable Forestal
- 5b. Sòl No Urbanitzable Agrícola secà
- 5c. Sòl No Urbanitzable Agrícola regadiu
- 5d. Sòl comprès al Preparc i al Parc Natural del Montseny

##### **ART. 152.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES**

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per a regular més restrictivament les condicions d edificació i d ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l observança de les determinacions d aquestes Normes



Subsidiàries.

### **ART. 153.- VIES RURALS**

1.No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquestes Normes Subsidiàries o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable, poden desenvolupar-lo, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

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

3. La separació mínima de l'edificació a l'eix del camí serà de 15 m.

### **ART. 154.- SEGREGACIONS**

1. Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents :

a. Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes Subsidiàries i en els documents urbanístics que les desenvolupen.(Unitats de conreu o unitat forestal mínima).

b. Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes a que fa referència la lletra anterior.

c. Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals, pistes forestals i demés vialitat de domini públic.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior s'estableix el següent :

a. Es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes. adjuntada com a Plànols d'Informació.

b. Es preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o segregacions, en qualsevol indret del terme municipal, sia quina sia la seva qualificació urbanística ajustant-se al tràmit de l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

### **ART. 155.- CONDICIONS PELS HABITATGES**

Els nous habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents :

1. Autorització d acord amb el procediment previst a l article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

2. Modalitat unifamiliar. Amb la limitació d un habitatge per finca que es podrà desdoblarse en dos quan formin una unitat vinculada a instal·lacions agrícoles o pecuàries sempre que siguin masies existents que estiguin vinculades a l explotació agrària o forestal i sempre com a ajust del creixement del propi nucli familiar existent.

3. S hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d edificació que per la seva situació els siguin aplicables.

### **ART. 156.- NUCLI DE POBLACIÓ**

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 50 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l edificació preexistent i el centre de gravetat de l edificació projectada.

2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d un vial.

3. En qualsevol cas, es considerarà que s origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre habitatges al cercle de 500 m. de diàmetre, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

### **ART. 157.- INSTAL·LACIONS D UTILITAT PÚBLICA**

1. Amb excepció de l ús d habitatge unifamiliar, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d obres públiques, les altres activitats i construccions només podran autoritzar-se si tenen la consideració instal·lacions d utilitat pública o d interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d edificació.

3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d utilitat pública haurà d observar-se el següent :

- a. El procediment és el previst a l article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- b. A l expedient haurà d acreditar-se l existència de declaració d utilitat pública o

interès social.

També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió, en el medi rural.

c. A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

### **ART. 158.- INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES**

D'acord amb el que preveu l'article 86 de la Llei del Sòl poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques.

En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

### **ART. 159.- GRANGES**

En el supòsit de considerar oportuna la concessió de llicències per a granges, aquestes hauran de mantenir les distàncies reglamentàries fixades pel Departament d'Agricultura i Ramaderia, i s'haurà de presentar, a més dels corresponents projectes tècnics d'edificació, tota la documentació tècnica i gràfica sobre: abastament d'aigua, vessants, eliminació de purins, fossars, ús de fems, sistema de ventilació, distàncies reglamentàries i totes les determinacions tècniques necessàries per a poder jutjar les garanties de no incidència en el medi, ni molèsties a terceres persones, que podrien ocasionar l'esmentada implantació de granges.

### **ART. 160.- TANQUES**

Les tanques de finques hauran de recular 3 m. des de l'eix dels camins cadastrals. També s'hauran de respectar les distàncies de protecció de rieres, etc., expressades al Títol IV.

La seva alçada no superarà els 0,40 metres d'alçada, podent-se arribar fins a 1,80 metres, amb elements arboris o de gelosia.

## **SECCIÓ II**

### **SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL (5a).**

#### **ART. 161.- USOS PERMESOS**

Es permeten els usos següents :

- a. Habitatge unifamiliar
- b. Agrícola i forestal, àdhuc granges
- c. Bar, restaurant o similars
- d. Esportiu
- e. Educatiu
- f. Socio-cultural
- g. Sanitari-assistencial
- h. Recreatiu, limitat a la reutilització d edificacions existents, el sostre edificat de

les quals pot ampliar-se en un 10 % per la seva millora i rehabilitació.

#### **ART. 162.- CONDICIONS D ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ**

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, llevat del que es disposa a l article següent, hauran d observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents :

1. La finca mínima es fixa en una 25 hectàrees (250.000 m2).
2. L ocupació màxima per l edificació serà d un 5 % de la superfície total de la finca.
3. Quan l edificació sigui d habitatge les condicions d edificació seran les següents :
  - Ocupació màxima : 0,4 %
  - En cap cas es podrà autoritzar un sostre superior a 400 metres quadrats per

finca.

4. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se un àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi un 10 % la superfície de la finca.

5. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, al menys 10 m. S'exceptuen pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compte respecte del vial de servei, si aquest és obligatori.

6. La separació mínima de les edificacions no d'habitatge als nuclis de població serà de 100 m., entenent-se com a nucli de població els sòls classificats com a urbans o urbanitzables.

7. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m.

En les edificacions no d'habitatge només es permetran edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor del 10 % de la construcció a edificar.

8. Només podran autoritzar-se les construccions que previnguin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

9. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m., d'amplada mínima, des del límit exterior de la carretera. La urbanització d'aquest carrer està al càrrec del promotor.

10. Les finques que sol·licitin llicència de construcció, hauran d'ésser inscrites en el Registre com a finques indivisibles.

### **SECCIÓ III**

## **SÒL NO URBANITZABLE QUALIFICAT COM A AGRÍCOLA (5b i 5c).**

### **ART. 163.- ZONES I CONDICIONS URBANÍSTIQUES.**

Distingim dues zones:

5b.- Secà

5c.- Regadiu

#### **CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

En atenció a les peculiaritats d aquest tipus de sòl amb objecte de garantir la preservació de les condicions ambientals s estableixen els següents mínims referits a masies existents:

1.- Finca mínima	5b	3 Ha.
	5c	1 Ha.
2.- Ocupació màxima	5b	3%
	5c	5%

3.- Quan l edificació sigui habitatge, les condicions de l edificació seran les següents:

Ocupació màxima	5b	1%
	5c	2%

En cap cas es podrà autoritzar un sostre superior a 400 metres quadrats per finca.

4. El terreny no ocupat per l edificació haurà d acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se un àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi el 5% de la superfície de la finca.

5. Les edificacions i instal·lacions hauran d ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, al menys 10 m. i de 15 m. als camins rurals. S exceptuen pel que fa al límit de vial, les

instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compte respecte del vial de servei, si aquest és obligatori.

6. La separació mínima de les edificacions no d'habitatge als nuclis de població serà de 100 m., entenent-se com a nucli de població els sòls classificats com a urbans o urbanitzables.

7. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m.

En les edificacions no d'habitatge només es permetran edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor del 10 % de la construcció a edificar.

8. Només podran autoritzar-se les construccions que previnguin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

9. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m., d'amplada mínima, des del límit exterior de la carretera. La urbanització d'aquest carrer està al càrrec del promotor.

10. Les finques que sol·licitin llicència de construcció, hauran d'ésser inscrites en el Registre com a finques indivisibles.

11. Les noves implantacions hauran de justificar les seves possibilitats d'explotació agrícola i seran regulades restrictivament.

### **ART. 164.- CONSTRUCCIONS AGRÀRIES**

Amb caràcter limitat a edificacions per a guardar les eines de treball al camp, i excloent expressament els habitatges, instal·lacions de transformació o relacionades amb l'agricultura, es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents :

1. Llicència municipal prèvia
2. Finca mínima : la determinada com a unitat mínima de conreu
3. L'alçada màxima serà de 3,5 m.
4. L'ocupació màxima serà del 0,1 %
5. El sostre edificat màxim serà de 30 m<sup>2</sup>

## **SECCIÓ IV**

### **SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ECOLÒGICA**

#### **PREPARC DEL MONTSENY (5d).**

##### **ART. 165.- PREPARC**

Per aquesta zona regeix la normativa del Pla Especial del Preparc del Montseny o qualsevol altre normativa que sobre aquesta superfície es determini.

##### **ART. 166.-PARC DEL MONTSENY**

Zona de Reserva Natural.

Per aquesta zona regeix la normativa del Pla Especial del Parc Natural del Montseny (cota igual o més gran de 800 metres) o qualsevol altre que la substitueixi.



**TÍTOL QUART**

**REGULACIÓ DE MESURES DE PROTECCIÓ**

## **CAPÍTOL I**

### **DETERMINACIONS GENERALS**

#### **ART. 167.- DEFINICIÓ I TIPUS**

Amb independència del seu Règim del Sòl, les Normes Subsidiàries, per tal d'assegurar la deguda protecció als diferents elements i a la qualitat ambiental i al patrimoni cultural i natural, estableixen les determinacions corresponents als següents objectius de protecció:

##### **PROTECCIÓ DE SISTEMES**

Sistema Viari

Sistema d'Infraestructura de serveis

##### **PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL** Carenes de muntanyes i llocs d'interès

paisatgístic

Rius i torrents

##### **PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC I URBA**

Relació de masies que cal protegir, Annexa adjunto.

#### **ART. 168.- CARÀCTER I ABAST DE LES PROTECCIONS**

Els sòls afectats per les mesures de protecció establertes per les Normes Subsidiàries, no constitueixen en si mateixes ni una zona ni un sistema com a tal. En conseqüència, per a tot allò que no estigui limitat pels preceptes d'aquest Títol IV de les Normes, seran d'aplicació les determinacions corresponents a cada règim de sòl i qualificació determinada.

Els preceptes continguts en aquest Títol, ho són sense perjudici de les legislacions específiques que hi pugui haver i que siguin aplicables a cada element o aspecte concret a protegir.

## **CAPÍTOL II**

### **PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS**

#### **ART. 169.- DEFINICIÓ**

Per tal d'assegurar el funcionament i protecció deguda als sistemes, aquestes Normes Subsidiàries determinen els espais subjectes a aquesta funció i les determinacions oportunes sobre cadascun d'ells.

#### **ART. 170.- PROTECCIÓ DEL SISTEMA VIARI**

1. Pel que fa al sòl urbanitzable i no urbanitzable, les Normes Subsidiàries estableixen les línies de limitació de l'edificació en relació al sistema viari, d'acord amb la Modificació de l'Ordenança d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona (Annex I al B.O.P. número 45 de 21.2.1992).

2. En el desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en Plans Parcial, aquests podran situar la línia límit de l'edificació a una distància igual o superior a la que es preveu en aquestes Normes i en la corresponent legislació.

3. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a distint nivell no vinculen la forma concreta dels enllaços, per la qual cosa les alineacions i rasants dels mateixos es concretaran en els Estudis de Detall o Plans Especials corresponents o, mancants aquests en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços però no reduir-ne la capacitat d'intercanvi d'entrades i sortides de les vies, ni els nivells de servei.

## **ART. 171.-PROTECCIÓ D INFRASTRUCTURA DE SERVEIS**

La protecció del Sistema d Infraestructura de Serveis, es farà d acord amb la legislació existent relacionada amb cadascun dels serveis.

## **CAPÍTOL III**

### **PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL**

#### **ART. 172.-OBJECTE**

Les determinacions establertes en aquest capítol tenen per objecte la deguda protecció del medi natural, tant pel que fa a la protecció en sí, tant pel que fa a la protecció dels diferents elements naturals en si mateixos. Les determinacions establertes en aquest capítol, ho son sense perjudici de la legislació existent en aquesta matèria.

#### **ART. 173.-PROTECCIÓ DE TORRENTS**

Queda determinada una zona de protecció de torrents a banda i banda dels mateixos. Aquesta zona serà de dos metres.

Dintre de la zona definida anteriorment, queda prohibida tota construcció, moviment de terres i extracció d àrids. També queda prohibida la tala d arbres i l alteració de la vegetació existent.

#### **ART. 174.- ABAST DE L AFECTACIÓ**

D acord amb les determinacions del Capítol I d aquest Títol, aquestes afectacions no imposen per si mateixes la titularitat pública dels terrenys inclosos en les zones que es determinen, que poden continuar com de domini privat, llevat dels sòls destinats a sistemes, en execució de les Normes Subsidiàries.

## **CAPÍTOL IV**

### **PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC URBÀ**

#### **ART.175.- CATÀLEG**

La Corporació formularà un catàleg d edificacions i espais urbans, la protecció de la qual mereixi un especial interès, havent de contenir aquelles mides que permetin aconseguir la seva perfecta conservació i manteniment.

#### **ART. 176.- TERMINIS**

El catàleg anomenat a l article anterior haurà de confeccionar-se en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l aprovació definitiva d aquestes Normes.

#### **ART. 177.- CONDICIONS D EDIFICACIÓ**

Per la realització d obres de conservació, modificació o ampliació de les edificacions i espais urbans inclosos en dit catàleg, es precisarà d un projecte especial que haurà de ser aprovat com a mínim, pels 2/3 dels membres del Ple de la Corporació.

#### **ART. 178.- DISPOSICIÓ TRANSITORIA**

En tant no s aprovi l anomenat catàleg es consideraran inclosos en el règim de protecció totes les edificacions (urbanes i masies), construïdes amb anterioritat a l any 1.930.

**EL BATLLE**

**L ARQUITECTE**