

EDICTE

de 29 d'agost de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referent al municipi de les Borges Blanques.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 6 de juliol de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2005/018024/L

Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, al terme municipal de les Borges Blanques

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a proposta de la Ponència Tècnica, acordada:

—1 Donar conformitat al Text refós de les Normes subsidiàries de planejament, del terme municipal de les Borges Blanques, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les Normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida, avinguda de Blondel, 54, tercera planta.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

Lleida, 29 d'agost de 2005

JOSEFINA TERÉS I CINCA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

ANNEX

—1 *Modificacions de les Normes subsidiàries de planejament de les Borges Blanques incorporades al Text refós:*

Expedient núm. 1998/000273/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per l'establiment d'indústries grans, expedient aprovat definitivament en data 17 de juny de 1998 i publicat al DOGC núm. 2694, de 3.8.1998.

Expedient núm. 1999/000178/L, Modificacions puntuals de les Normes subsidiàries de planejament, expedient aprovat definitivament en data 6 d'octubre de 1999 i publicat al DOGC núm. 3023, de 25.11.1999.

Expedient núm. 2000/000144/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb les alineacions del carrer Est-oest des de l'avinguda Jaume I a la carretera de Cervià, expedient aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2000 i publicat al DOGC núm. 3145, de 23.5.2000.

Expedient núm. 2000/000260/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament consistent a classificar com a SAU industrial un sector confrontant amb la carretera de la Floresta, expedient aprovat definitivament en data 14 de juny de 2000 i publicat al DOGC núm. 3213, de 28.8.2000.

Expedient núm. 2000/000577/L, Modificació dels articles 30 de les Normes subsidiàries de planejament i 18 del Pla especial de millora del medi rural en relació amb la regulació de les alçades, expedient aprovat definitivament en data 27 de setembre de 2000 i publicat al DOGC núm. 3273, de 24.11.2000.

Expedient núm. 2000/000578/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per l'ampliació del polígon de grans empreses, expedient aprovat definitivament en data 25 d'octubre de 2000 i publicat al DOGC núm. 3278, d'1.12.2000.

Expedient núm. 2001/000476/L, Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en matèria de regulació de les alineacions en cantonada, expedient aprovat definitivament en data 10 d'abril de 2002 i publicat al DOGC núm. 3648, de 3.6.2002.

Expedient núm. 2002/002231/L, Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el tram de connexió del carrer de la Placeta amb el camí del cementiri vell, donada la conformitat a l'expedient en data 25 de setembre de 2002 i publicat al DOGC núm. 3755, de 6.11.2002.

Expedient núm. 2003/008335/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament a l'article 30 en relació amb l'altura reguladora màxima i la fondària edificable, expedient aprovat definitivament en data 2 de juliol de 2003 i publicat al DOGC núm. 3964, de 9.9.2003.

Expedient núm. 2004/011576/L, Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb l'article 13.10 de les ordenances reguladores del polígon industrial de les Verdunes, donada la conformitat a l'expedient en data 8 de setembre de 2004 i publicat al DOGC núm. 4231, de 4.10.2004.

—2 *Normes urbanístiques del Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, de les Borges Blanques.*

Annex:

Normes urbanístiques del Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, de les Borges Blanques.

CAPITOL PRIMER.- ORDENAMENT APLICABLE

Article 1.- Les presents Normes subsidiàries s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent:

- Decret legislatiu 1/1990, refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DLU).
- Altres normes concordants.

Article 2.- Les presents Normes subsidiàries, d'acord amb el que estableixen els articles 22 i 23 del Decret legislatiu de Juliol de 1990, consten dels següents documents:

- plànols d'informació (article 97.2 del RP)
- plànols d'ordenació (article 97.3 del RP)
- normes reguladores mínimes de l'ordenació (article 97.4 del RP)
- memòria justificativa (article 97.1 del RP)

Article 3.- Les presents Normes subsidiàries de planejament del municipi de les Borges Blanques han estat elaborades en base als articles 22, 23 i 24, 46, 88 i següents del Decret legislatiu.

CAPITOL SEGON.- VIGÈNCIA, REVISIÓ, PUBLICITAT I INTERPRETACIÓ**Article 4.- Vigència**

La vigència de les presents Normes subsidiàries s'inicia el mateix dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Lleida i, en el seu defecte, de la publicació de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida, acordant la seva aprovació. Causarà efectes des d'aquest mateix dia, d'acord amb el que es preveu al Decret legislatiu, i la seva duració serà indefinida.

Article 5.- Revisió i modificació

S'entendrà per revisió del sòl l'adopció de nous criteris d'ordenació com a conseqüència dels canvis experimentats en l'estructura general orgànica del territori, la classificació del sòl o bé per l'aparició de circumstàncies extraordinàries de caràcter demogràfic o econòmic que sobrevinguin en un futur i que incideixen fonamentalment sobre l'àrea ordenada.

La modificació de qualsevol dels elements de les Normes subsidiàries estarà subjecta a les mateixes disposicions previstes per a la seva formulació inicial.

L'aprovació o entrada en vigor d'una normativa de jerarquia superior a les presents Normes subsidiàries, deixarà a aquestes sense efecte en la part que la nova normativa les modifiqués.

Article 6.- Interpretació i publicitat

La interpretació de les presents Normes subsidiàries haurà d'estar subjecta als principis generals adoptats i que es relacionen a la memòria justificativa. En

qualsevol cas s'haurà d'adoptar sempre la solució favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les millors dotacions públiques, així com a la menor edificabilitat, inferior intensitat d'habitants i exigència de la prèvia urbanització.

La publicitat de la present Normativa s'estén a la totalitat dels documents que la constitueixen. Aquests documents hauran d'exposar-se als locals de l'Ajuntament i podran ser consultats pel públic i fins i tot encara que s'estiguessin fent estudis o treballs amb ells. Als efectes de la publicitat s'estarà al que es preveu a la legislació vigent.

CAPITOL TERCER.- REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL ORGÀNICA DEL TERRITORI. CLASSIFICACIÓ DEL SOL. ZONIFICACIÓ DEL SOL

Article 7.- El territori municipal de les Borges Blanques, en la seva totalitat, es classifica en:

- Sòl urbà (SU)
- Sòl urbanitzable o apte per urbanitzar (SAU)
- Sòl no urbanitzable (SNU)

Article 8.- Aplicació

En SAU, aquestes Normes determinen els sectors de desenvolupament, assenyalant-hi les determinacions relatives a l'ús predominant, prioritat i superfície de cada sector.

En SNU es desenvolupa el règim previst a l'article 116.

Article 9.- Sistemes

A efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes subsidiàries tenen previstos els diversos sistemes relacionats a continuació:

- sistema ferroviari (SF)
- sistema d'equipaments (SE)
- sistema de jardins urbans (SJ)
- sistema viari (SV)

Els Plans parcials completaran l'estructura del territori, establint els sistemes corresponents a cada sector.

La superfície dels terrenys ordenats per als esmentats Plans parcials i el Plans de reforma interior destinada a sistemes, queda determinada de conformitat amb el Decret legislatiu pels estàndards específics que per a cada zona estableixin aquestes Normes subsidiàries, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitat d'usos i posició urbana.

Article 10

Els propietaris de sòl, tant urbà, apte per urbanitzar, com no urbanitzable, estaran en tot moment sotmesos al què s'estableix als articles 113 i següents del Reglament legislatiu i a les seves disposicions concordants.

Tanmateix estaran sotmesos a qualsevol normativa que els sigui aplicable emanada de la Generalitat de Catalunya o d'altres organismes de l'Administració competents.

En tot cas caldrà sempre que les iniciatives dels particulars s'acordin al que disposin els articles següents d'aquesta pròpia Normativa quant a la qualificació dels terrenys com a solars i a l'obtenció de la llicència prèviament a qualsevol actuació.

Per a tot tipus d'actuació els particulars estaran sotmesos a les limitacions i càrregues establertes al Decret legislatiu de juliol de 1990.

En quant a les cessions gratuïtes que estableix l'article 121.3 del DLU, l'Ajuntament vetllarà pel seu estricte compliment d'acord amb el previst als gràfics de les presents Normes subsidiàries i en tot cas poder fixar els mínims exigibles condicionant-hi la concessió de la llicència.

Article 11.- Zonificació

Aquestes Normes qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme, en el qual els particulars, d'acord amb el planejament definit, poden exercir les seves facultats derivades del dret de propietat, un cop desglossades, en el seu cas, les superfícies resultants dels estàndards urbanístics corresponents a sistemes.

La zonificació en aquestes Normes recau expressament i amb major intensitat sobre el sòl urbà i el SAU definint en sòl no urbanitzable una qualificació dual a efectes de tractament diferenciat entre la zona de conreu de reg i de secà.

Article 12.- Sòl urbà

Els terrenys inclosos dins del perímetre assenyalat com a urbà i que estan classificats com a tal, queden ressenyats als plànols adjunts a escala 1/1.000.

En sòl urbà es distingeixen les següents zones i subzones:

- casc antic (zona 1)
- zona urbana semi-intensiva (zona 2)
- zona d'edificació segons anterior ordenació volumètrica (zona 3)
Amb les següents subzones:
 - subzona 3-a.- Zona campament
 - subzona 3-b.- Zona escoles
 - subzona 3-c.- Zona canal
- zona d'edificació aïllada intensitat I (zona 4a)
- zona d'edificació aïllada intensitat II (zona 4b)
- zona d'edificació aïllada intensitat III (zona 4c)
- zona unifamiliar entre mitgeres (zona 5)
- zona de volumetria específica (zona 6)
- zona de tolerància industrial I (zona 7a)
- zona de tolerància industrial II (zona 7b)
- zona de remodelació (zona 8)

Amb les subzones:

3

- subzona 8-a.- Fàbrica sulfur
- subzona 8-b.- Coop. Sant Isidre i coop. del Pla d'Urgell.
- subzona 8-c.- Fàbrica Bardia.

Article 13.- Sòl apte per urbanitzar

Els terrenys inclosos específicament com a aptes per urbanitzar o urbanitzables són aquells que, fixat com a SAU queden ressenyats als plànols adjunts a escala 1/1.000.

En sòl apte per urbanitzar podem distingir les següents zones:

- zona desenvolupament residencial intensitat II (zona 9)
- zona desenvolupament residencial intensitat III (zona 10)
- zona desenvolupament residencial intensitat I (zona 11)
- zona desenvolupament industrial segons Pla parcial aprovat (zona 12)

Article 14.- Sòl no urbanitzable

Constitueix el sòl no urbanitzable els espais de terrenys del municipi que recaiguin fora del perímetre delimitat com al sòl apte per urbanitzar.

Distingirem dues zones diferenciades:

- zona de secà (zona 13)
- zona de reg (zona 14)

CAPÍTOL QUART.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES

Article 15.- Competència.

Correspon a la Corporació municipal de les Borges Blanques la competència pel correcte desenvolupament d'aquestes Normes.

Els particulars, individualment o agrupats en entitats podran assumir les facultats que els hi confereix la llei, en ordre a l'execució del planejament. L'Administració Local, Autonòmica i Estatal estaran obligades a fomentar la participació ciutadana en totes les tasques urbanístiques.

Les esmentades Administracions Públiques i altres organismes lligats orgànicament o econòmicament a aquestes, podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes referits a matèries de la seva competència.

Article 16.- Instruments de desenvolupament.

El desenvolupament d'aquestes Normes es realitzarà, seguint els criteris ja previnguts al DLU, per mitjà de la formació de:

- Plans parcials (PP)
- Plans especials (PE)
- Unitats d'actuació (UA)
- Estudis de detall (ED)

La formulació de tots ells estarà subjecta necessàriament als criteris previstos en aquestes Normes i la legalitat urbanística vigent al moment de formular-se.

4

Article 17.- Desenvolupament de planejament en SU i SAU

a) Sòl urbà.- Necessàriament es procedirà per mitjà de Plans especials de reforma interior a les zones d'edificació segons anterior ordenació volumètrica. En els altres casos utilitzarem Unitats d'actuació i Estudis de detall en les zones de tal manera delimitades als plànols d'ordenació, sense perjudici de que puguin delimitar-se altres UA urbanística o Estudis de detall o, tanmateix, modificar les establertes actualment per les Normes subsidiàries.

b) En sòl apte per urbanitzar.- En les zones delimitades com a SAU serà necessari desenvolupar-les per mitjà de Plans parcials: els terrenys qualificats d'aquesta forma no podran parcel·lar-se ni urbanitzar-se sense l'aprovació prèvia del corresponent Pla parcial.

En el plànol corresponent d'ordenació està delimitada la divisió dels sectors als efectes de la redacció dels pertinents Plans parcials, tenint aquests sectors la condició de perímetres mínims i no permetent-se la redacció de Plans parcials de menor extensió.

Article 18.- Límits

Els límits de les zones, sectors i àrees o polígons podran precisar-se als respectius PP, PE, ED i RA conforme als següents criteris:

a.- Ajustaments deguts a:

- alineacions i línies d'edificació
- característiques topogràfiques del terreny
- límits de propietat rústica i urbana
- existència d'elements d'interès

b.- Sense distorsionar fonamentalment la forma de les zones, sectors, etc. aquestes variacions superficials se situaran en un límit de +/- 5% en relació a la superfície delimitada als plànols.

Article 19.- Sistemes d'actuació

Com a sistema d'actuació preferent queda fixat, sempre que sigui possible, el de compensació, malgrat que, per motius d'interès públic, l'Administració pugui optar per qualsevol dels altres dos sistemes d'actuació existents (cooperació i expropiació).

CAPÍTOL CINQUÈ.- PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

Article 20.- Conceptes

A efectes d'edificabilitat i per concreció dels estàndards d'urbanització envers els sistemes i zones, queden fixats els següents conceptes metodològics:

- Índex d'edificabilitat brut.- Relació entre superfície de sostre edificable i la totalitat de la superfície de terreny comprès dins la zona a tractar.(m2 de sostre / m2 de superfície).

- Superfície de sostre edificable.- Suma de totes les superfícies cobertes (sup. de PB + Sup. de pisos) i que siguin de potencial edificació privada.

- Densitat màxima d'habitatges.- Número màxim d'habitatges per hectàrea dins de cada àrea de referència.

- Distribució de sòl públic.- Percentatge de terreny de la zona en aplicació de l'article 13 de la Llei del sòl.

- Superfície de sòl aprofitable per privats.- Diferència entre superfície total i els espais per sistemes en relació a un àrea determinada.

- Envoltant màxima d'edificació.- Resultant del conjunt de valors que adquireixen els paràmetres reguladors de façanes, alçàries i profunditats en cada tipus d'ordenació.

- Índex d'edificabilitat net.- Relació entre superfície de sostre edificable i superfície de sòl per usos privats, no tenint-se en compte per primer element les superfícies de: plantes subterrània, patis de llums i ventilació i cossos sortints.

- Intensitat d'edificació.- Relació entre superfície de sostre edificable i superfície de parcel·la (m2 de sostre / m2 de parcel·la).

- Índex d'edificabilitat brut complementari.- Relació entre els metres quadrats de sostre edificable per un ús concret i totalitat de sòl de l'àrea. Aquest índex s'addicionarà al d'edificabilitat brut. La superfície de sostre edificable deduïda de l'aplicació d'aquest índex ha de destinar-se als usos per els quals estan fixats. Quan per la posició urbana o per altres motius el promotor, públics o privats, considerin d'interès assignar una més gran superfície de sostre en aquests usos, l'excés sobre l'edificabilitat complementària bruta haurà de restar-se de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat brut.

Article 21.- Regulació dels usos.

La regulació dels usos dels immobles i edificacions venen fixats per a cada sector o zona per aquestes Normes. Poden classificar-los de les següents formes:

a.- Classificació per la seva adequació.- Per la finalitat urbanística i adequació a cada sector dels sòl els usos es divideixen en:

- permesos
- prohibits

Són prohibits els usos no compresos dintre la qualificació de permesos.

b.- Classificació per la seva funció: Per les funcions urbanístiques i socials a desenvolupar podem classificar els usos en els següents tipus:

- habitatge
- indústria
- comercials
- oficines
- hoteler
- residència especial
- magatzem
- comercial concentrat
- educatiu
- sanitari-assistencial
- sòcio-cultural
- recreatiu
- esportiu

- cementiri
- estacions de servei
- públic-administratiu
- agrícola

Article 22.- Usos per la seva funció

a.- Habitatge.- Es el referent a l'allotjament familiar. Podem especificar dintre d'aquest ús tres tipologies diferenciades:

a'.- Habitatge unifamiliar.- Correspon a cada unitat familiar, tant en edifici aïllat com agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

a".- Habitatge plurifamiliar.- Varis allotjaments de varies famílies situats en un mateix edifici amb accés i elements comuns.

a"".- Habitatge rural.- Relacionada directament amb l'explotació agrària i estructuralment connexionada amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles.

b.- Comercial.- Comprèn els locals oberts al públic i destinats a la venda al detall o prestació de serveis personals.

c.- Magatzem.- Comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i / o venda a l'engròs.

d.- Comercial concentrat.- Comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç (hipermercats, grans magatzems al detall, mercats, etc.)

e.- Educatius.- Locals destinats a la realització d'activitats formatives i d'ensenyament.

f.- Sanitaris-assistencials.- Locals on es desenvolupen activitats de tractament i allotjament de malalts i en general, els relacionats amb la sanitat, higiene assistència-geriàtrica i similars.

g.- Sòcio-culturals.- Són els afectats a activitats culturals i de relació política i social. (Museus, biblioteques, seus sindicals i polítiques, centres socials i centres amb activitats religioses).

h.- Recreatiu.- Locals i instal·lacions destinades a activitats d'oci, lleure i esbargiment.

i.- Esportiu.- Dedicació a l'ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.

j.- Cementiris.- Els espais legalment qualificats per aquesta funció.

k.- Estacions de servei.- Que comprèn les instal·lacions d'abastament de combustible líquid al detall.

l.- Indústria.- S'entén com a indústria el local de treball o planta utilitzat preferentment per a l'elaboració de tot tipus de béns susceptibles de compra-venda en el mercat, utilitzant per tal finalitat maquinària i utilitatges, així com l'acondicionament de l'estructura al tipus de producció. Es classifiquen al mateix tipus els magatzems annexes i els tallers de reparació i planxisteria.

m.- Oficines.- S'entén per oficines els locals o plantes destinats exclusivament a ésser utilitzades com a centre de treball de gestió, control i direcció d'affers comercials, industrials i professionals o altres activitats semblants.

n.- Hoteler.- Correspon en aquells edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts, tal com hotels, motels, pensions i en general establiments d'hostaleria.

ñ.- Residència especial.- Comprèn els edificis destinats a residència d'una pluralitat de persones no compresos en ús hoteler ni sanitari-assistencial. (Residències religioses, militars, albergs de joventut i similars).

o.- Públic administratiu.- Són els centres o edificis per a serveis de l'Administració Pública (Seguretat, Bombers, etc.).

Article 23.- Usos fora d'ordenació.

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes subsidiàries i que resultin disconformes amb les mateixes es consideraran fora d'ordenació essent d'aplicació els articles corresponents del DLU

Article 24.- Elements urbanístics generals

Els paràmetres de l'edificació definit per a cada tipus d'ordenació vindrà a projectar la regulació específica sobre els elements urbanístics generals que queden definits als articles següents de forma genèrica a tal efectes.

Article 25.- Solars

A efectes de l'edificació tindran la consideració de solars les superfícies de sòl urbà aptes per a l'edificació que estiguin urbanitzades d'acord amb les normes mínimes següents:

- front de façana igual o superior als mínims establerts.
- accés rodat i calçada pavimentada.
- abastament d'aigua.
- evacuació d'aigües.
- subministrament d'energia elèctrica.
- enllumenat públic.
- encintat de voreres.
- que estiguin assenyalades les alineacions i rasants per part de l'Ajuntament.

En sòl urbà, a més de les limitacions que s'especifiquen a les Ordenances, el propietari estarà subjecte a no poder edificar fins que la respectiva parcel·la tingui la condició de solar, o la pugui tenir segons el que preveu l'article anterior, i hagi estat sol·licitada la corresponent llicència. En cas de concedir-se llicència abans d'haver-se realitzat la urbanització complerta, l'Ajuntament exigirà els beneficis previstos al Text refós de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística de forma efectiva i fefaentment.

Article 26.- Parcel·la

S'entendrà com a parcel·la tota porció de sòl urbà destinada, com a mínim, a acollir la unitat mínima d'edificació i que s'ajusti a les alineacions d'aquestes Normes, tant quant a l'amplada de la via, façana així com del xamfrà quan n'hi hagi.

Per tal d'edificar sobre una parcel·la mínima, sense que sigui necessari que coincideixi amb la unitat de propietat, serà necessari complir amb els mínims assenyalats i segons el que disposa el DLU S'haurà de fer constar obligatòriament la seva indivisibilitat que tanmateix haurà de constar en la inscripció d'aquesta finca al Registre de la Propietat.

Article 27.- Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus.

Article 28.- Plantes

a.- Planta baixa.- S'entén per planta baixa aquella on el paviment se situa 0,60 metres per damunt o per sota del rasant del carrer en els punts de major o menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la. Si una façana dóna a dos carrers es considerarà a cada front com si fos independent.

b.- Planta soterrani.- S'entendrà per planta soterrani totes les plantes situades per sota de la planta baixa, tingui obertures o no. Els demés soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats diferents de les d'aparcament de vehicles i instal·lacions tècniques de l'edifici.

c.- Planta pis.- S'entendrà per planta pis tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.

Article 29.- Altura mínima lliure entre plantes

És la distància existent entre el paviment i el cel ras o sostre.

Article 30.- Altura reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes- Aquests dos paràmetres es regulen a les Normes subsidiàries per a cada zona. Han de respectar-se conjuntament ambdós en tots els casos.

L'altura reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana fins a la línia d'arranjament de la coberta o del plànol superior del forjat que suporta el terrat o la cobertura plana.

Per damunt d'aquesta altura (fixada a les normes específiques de cada zona) únicament serà permès:

- La cobertura definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% o amb arranjament que partirà d'una alçada no superior a la màxima determinada pels vols dels ràfecs. L'espai interior resultant no serà habitable. Queden prohibides les cobertes de pissarra.
- Cambra d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana (amb alçada total màxima de 2,60 metres).
- Baranes de façana interior i posterior i de patis interiors, amb una alçada no superior als 1,50 metres per sobre l'alçada reguladora màxima.
- Elements de separació entre terrats.
- Elements tècnics de les instal·lacions.
- Els remats de façana exclusivament decoratius i ornamentals.

Pel còmput del nombre màxim de plantes no es tindran en compte les plantes soterrànies. La regulació d'aquest nombre serà concretat a les normes per a cada zona.

La determinació del punt on es mesurarà l'alçada reguladora màxima serà diferent per a cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front en una sola via.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota

més elevada i el centre de la mateixa és menor de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si pel contrari aquesta diferència de nivells és més gran de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més elevada. Quan per l'aplicació d'aquesta regla doni com a resultat que, a determinats punts de la façana la rasant de la vorera es situï a més de 2,50 metres per sota del punt d'aplicació d'aquesta alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per que això no tingui lloc. A cadascun dels trams resultants l'alçada reguladora es mesurarà conforme els criteris ja exposats que corresponguin, considerant, a tots els efectes, cada tram com a façana independent.

b) Edificis en front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.- L'alçada reguladora es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i, seguint els següents criteris:

- Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa per a cada front de vial, s'obtéindrà d'acord amb el disposat en el precedent apartat "a", però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.
- Si les alçades reguladores fossin diferents, l'alçada superior es prolongarà als vials adjacents fins una llargada màxima equivalent a la meitat de l'amplada d'aquests carrers secundaris, amb un mínim de 6 metres comptats a partir de l'última inflexió del xamfrà, i en el cas de cantonada corba a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor alçada reguladora màxima. Quan es tracti de cantonades, l'alçada reguladora màxima més gran es prolongarà en el vial de menor alçada reguladora màxima, una distància igual a la profunditat edificable del tram corresponent al carrer de més gran alçada reguladora, mesurat des de la cantonada. Quan per aplicació d'aquesta norma tinguéssim com a resultat porcions de parcel·la edificables amb amples de façana inferiors a la dimensió de la façana mínima a la zona, l'alçada més gran arribarà solament fins a la línia de mitgera corresponent a la parcel·la immediatament anterior limítrof amb aquesta en la direcció del xamfrà o cantonada.

c) Edificis en solars amb front a dues o més vies públiques no formant ni cantonada ni xamfrà.- Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i on l'edificació per a cada front vingui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

d) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.- L'alçada reguladora es mesurarà cada front d'edificació i, si és diferent per a cada front, s'aplicarà fins una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alienació objecte d'edificació i dels front oposats.

En aquest supòsit, si per excepcionals condicions de pendent de la lialitat i geometria del solar, l'aplicació de l'alçada reguladora en els dos fronts oposats d'edificació dóna lloc a crugies inferiors a 12 metres, es permetrà que aquestes

Els patis de parcel·la seran mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dos o més finques colindants. Serà indispensable que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.

Article 35.- Patis de llums

S'entendrà per patis de llums l'espai no edificable situat dintre del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències dels edificis.

Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llum interiors vindran en funció de l'alçada del pati.

Les dimensions dels esmentats patis seran tal que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres. Tanmateix la distància mínima entre qualsevol obertura, i en parament oposat serà de tres metres. La superfície mínima ve fixada a la següent taula:

Alçada del pati (núm. de plantes-pis)	Superfície mínima (metres quadrats)
1	10
2	10
3	12
4	14

Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safareig ni cossos sortints de qualsevol tipus.

L'alçada del pati és mesurarà, en nombre de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servides pel pati fins a la més elevada que l'envolti total o parcialment. El paviment del pati estarà, com a màxim, 1 metre per sobre del nivell del terra de la dependència a il·luminar o ventilar.

Els patis de llums podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.

Article 36.- Patis de ventilació

El pati de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escalers i dependències que no siguin dormitoris, ni estances i dels locals de treball destinats a usos d'oficina i comerços.

Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació vindran donades en funció de l'alçada del pati. Les dimensions dels patis seran tal que permetin inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 metres, i amb una superfície mínima fixada a la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima (metres quadrats)
1	5

13

2	5
3	9
4	9

No serà permesa la reducció de les llums mínimes interior en cossos sortints de qualsevol tipus.

L'alçada del pati es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servides pel pati fins la més elevada que l'envolti total o parcialment. El paviment del pati estarà com a màxim 1 metre per sobre del nivell del terra de la dependència a ventilar.

Els patis podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe entre la part superior de les parets del pati de ventilació igual a la superfície del mateix pati.

Article 37.- Xemeneies i "shunts".

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetran sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes tecnològiques de l'edificació, per a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

CAPITOL SISE.- TIPUS D'ORDENACIO

Article 38.- Definició i classificació.

L'ordenació física de les zones es regula per mitjà dels següents tipus d'ordenació:

a.- Edificació segons alineació de vial. Correspon al tipus d'edificació, entre mitjana, al llarg d'un front continu d'un vial, situant-se l'edificació sobre la mateixa alineació del vial o retranquejada a una distància fixa i on les condicions d'edificació es regulin bàsicament per la profunditat edificable l'alçada reguladora màxima: en alguns casos, junt amb la condició d'edificació entre mitjana amb un front constant, les condicions d'edificació es regulen també per la intensitat d'edificació, la mida de la parcel·la i el percentatge màxim d'ocupació.

b.- Edificació aïllada.- Correspon al tipus d'edificació fixat en base a la forma i mesura de les parcel·les i on les condicions d'edificació es regulen bàsicament per mitjà d'una densitat màxima d'habitatges, una alçada màxima, una intensitat d'edificació, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies als llinars de parcel·la.

c.- Volumetria específica.- Correspon a les ordenacions on l'edificació, regulada per mitjà d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima i una densitat màxima d'habitatges, es disposa d'una forma concreta per a cada sector per mitjà de la composició de volums, podent, lògicament, donar com a resultat, ordenacions molt similars o idèntiques a les anteriors.

Article 39.- Paràmetres de cada tipus d'ordenació

14

plantes amb façana al carrer més alt, assoleixin una profunditat edificable de 12 metres, amb les condicions següents:

- Que es mantingui el sostre total permès en el solar.
- Que aquestes plantes superiors mantinguin 3 metres de separació respecte l'alineació oposada corresponent al carrer de menor cota.
- Que no se superi en més de dues el nombre de plantes en què s'allarga la fondària teòrica respecte el nombre de plantes corresponent al carrer de menor cota.
- Només es pot alterar el sostre i la volumetria d'aquelles plantes on l'aplicació del supòsit "d" dona lloc a crugies inferiors als 12 metres, mantenint les condicions d'ordenació a la resta de plantes.

e) En els edificis agrícoles i industrials es podrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima en funció dels processos productius o les necessitats funcionals tant en elements singulars (sitges, xemeneies i similars) com en edificacions compactes (magatzems robotitzats, naus que allotgin màquines i assimilables) en què quedi justificada l'alçada necessària pel seu propi funcionament.

Els projectes corresponents demostraran que es preveuen volums per sobre de l'alçada reguladora màxima estrictament a les parts en què cal superar-la per raons tècniques, i que aquesta necessitat no comporta una alçada excessiva en edificis de programa i ús habituals.

L'increment d'alçada que implica aquesta excepcionalitat comportarà la disminució proporcional de l'ocupació màxima del sòl o edificabilitat en proporció tal que no comporti un increment dels drets o facultats establerts a les diferents zones regulades per les NS o pel PEMMR i en especial que es mantingui el volum total màxim admès per a cada cas.

Article 31.- Elements tècnics de les instal·lacions

S'englobaran sota aquest terme els següents conceptes: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conducte de ventilació o fums, claraboies, antenes de telecomunicacions (ràdio, TV), maquinària d'ascensor, cossos d'escala d'accés al terrat o coberta i elements de suport per l'estesa de roba.

Article 32.- Cossos sortints

Són els cossos habitables o ocupables tancats, semi-tancats o oberts que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa. Queden prohibits els cossos sortints en planta baixa. En les plantes pis hauran de complir les condicions de vol que estableixen aquestes Normes.

La superfície en planta d'aquests computarà a efectes de càlcul de superfície de sostre edificable amb les següents proporcions:

tancats	100%
semi-tancats	50%
oberts	No computen

Article 33.- Elements sortints

Són constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana (ràfecs, barbacanes, motlures, etc.) No s'inclouen pel cas, elements sortints no fixes com el rètols, persianes, lones, etc.

S'admeten en planta baixa sempre que donin front en un carrer de més de 10 metres d'ample, no sobresurtin més de 1/50 sobre el vial sense superar 1/10 de l'ample de la voravia i 0,15 metres. Igualment aquells que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior als 3 metres sobre la rasant de la voravia i el seu vol no resulti superior en cap dels seus punts a l'ample d'aquesta menys 0,60 metres, amb un màxim de vol de 2 metres quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids i mantenint sempre la distància d'un metre en tot el seu vol a l'eix de les línies de les faroles i dels troncs dels arbres. Els ràfecs podran sortir del plànol de façana fins a un màxim de 0,30 metres.

Article 34.- Patís de parcel·la

Els patís de parcel·la es divideixen en els següents tipus:

- patís de llums
- patís de ventilació

En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar-se i captar la llum almenys a través de patís de llums. Les demés dependències i peces auxiliars interiors i escales podran fer-ho a través de patís de ventilació. La ventilació i enllumenat a través de mitjans tècnics, sense utilització de patís de llums o de ventilació s'admetrà solament per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i sigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. Les cuines que tinguin forats que comuniquen amb patís de llum o ventilació interiors als quals també comuniquin escales, dormitoris, estances i altres dependències similars, estaran obligades a disposar d'un sistema tècnic de ventilació independent dels patís, per tal d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Això no serà obligatori si en aquests patís solament hi ventilen cuines i banys o lavabos.

En l'ús d'oficines i comercial, les estances i els locals de treball podran efectuar la ventilació a través de patís de ventilació.

Les obres d'ampliació permeses en aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de la llicència d'obres, que els patís de parcel·la, que regulen aquestes Normes, corresponents a les noves plantes afegides, tinguin les condicions mínimes de grandària i forma que els correspondria segons el nombre de plantes de l'edifici ampliat.

Els edificis de nova planta, encara que no esgotessin el sostre edificable màxim, els patís de parcel·la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre màxim de plantes possible a la parcel·la.

Els patís de parcel·la es consideraran interiors quan no s'obrin a espai lliure interior d'illa o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de parcel·la mixt o exterior, que seran els que s'obrin en una o varies de les seves cares a espai lliure o vial.

Els patís exteriors o mixtes no hauran de complir, en el referent a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas, hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades per a cada zona. Les parets dels patís interiors es consideraran façanes a tots els efectes.

Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen de forma conjunta i independent les màximes dels envoltant i volums d'edificació que permeten aquestes Normes subsidiàries. Malgrat això, aquestes envoltants d'edificació no són obligatòries, fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni a les ampliacions. Els paràmetres es mesuren amb valors absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric bé de caràcter aritmètic i determinen les condicions d'edificació.

Article 40.- Desenvolupament normatiu per zones

A les normes que desenvolupen cada zona es determina els tipus d'ordenació que s'hauran o podran aplicar-se a cadascuna i els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Subsidiàriament són d'aplicació els preceptes que, amb caràcter general, regulen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Article 41.- Paràmetres i regulació dels mateixos de l'edificació segons alineació de vial.

- Alineació de vial.- Es la línia que assenyalava el límit entre el vial (domini públic) i la zona de domini privat a partir del qual haurà d'aixecar-se l'edificació al llarg del seu front a la via pública; en aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la de vial excepte en els casos de retranquejos permesos.

- Línia de façana.- La línia de façana coincideix amb el tram de l'alineació de vial pertanyent a cada parcel·la. Les alineacions de vial i les alineacions que defineixen els llinars dels sòls destinats a sistemes, tindran caràcter de línia de façana excepte en els casos de retranquejos permesos i en els de retranqueig obligatori en funció de les actituds que donessin lloc.

- Façana mínima.- Es la dimensió mínima de línia de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, que s'exigeix per a unes correctes condicions de l'edificació en referència a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la donés front a dos vials formant cantonada o xamfrà, només caldrà que aquesta condició es compleixi en un de qualsevol dels seus fronts.

En els casos de parcel·les amb façanes inferior a la mínima, existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes subsidiàries, seran també edificables. Per a tal efecte haurà d'acreditar-se registralment la indicada pre-existència.

- Ample de vial.- Es la distància més curta entre les dos alineacions d'un vial, per a cada tram comprès entre dos cantonades o xamfrans.

Si les alineacions vials no són paral·leles o presenten eixamplaments, retranquejos o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà com a ample de vial per a cada tram de carrer, comprès entre dos cantonades o xamfrans l'ample mínim en el tram considerat.

El vial és el que resulta de la real afectació i a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'ample de vial serà el que, en virtut del Pla i del Projecte d'urbanització afecti realment a l'ús públic i, en aquests efectes, es cedeixi i urbanitzi d'acord amb les normes sobre execució.

- Paret mitgera.- S'entén per paret mitgera la paret lateral de continuïtat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui restar interrompuda per patis de llums i patis de ventilació de caràcter mancomunat.

Les parets mitgeres que restin al descobert amb caràcter permanent, per diferent alçada reguladora, retranqueig, profunditat edificable o qualsevol altra causa, hauran d'acabar-se amb materials de façana o bé retirar-se la distància necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

- Illa.- Es denomina illa a la superfície regular de sòl delimitada per les alineacions de vial o línies de façana contigües, podent contenir resultats i dominis de sòl diversos.

- Profunditat edificable.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

En el cas d'illes irregulars, amb alineacions formant angles aguts o de parcel·lació no ortogonal. La línia límit de la profunditat edificable podrà no ser paral·lela a la línia de façana sempre que no augmenti la superfície edificable en planta baixa o en plantes pis. En aquests casos s'haurà de realitzar Estudis de detall de cada illa afectada per a determinar l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa.

La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ser superada per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

Quan una parcel·la tingués tal profunditat que travessés les dues alineacions del pati d'illa sense arribar a la façana oposada, la part que estigui situada més enllà de la segona alineació no serà edificable per sobre de la planta baixa en el cas que l'ocupació màxima ho permeti.

En els casos en què no està definida la profunditat edificable i per a les zones de desenvolupament en Pla parcial o Pla especial que s'acullin a l'ordenació per alineació de vial, regiran els paràmetres de profunditat edificable següents:

L'espai lliure interior de l'illa haurà de contenir un cercle inscrit amb el diàmetre mínim del quadre següent:

Núm. màxim de plantes	fins a	
	PB + 2	PB + 3
Diàmetre mínim	6 m	12 m

La profunditat edificable no serà mai superior a 25 metres i en cap cas inferior a 8 metres. Quan per raons de dimensió de l'illa no sigui possible el complir aquesta darrera condició les parcel·les en les que aquest cas tingui lloc seran totalment edificables.

- Espai lliure interior d'illa.- S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulta de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable. Excepcionalment i quan així es previngui de forma expressa la regulació de la zona o subzona l'espai lliure interior de l'illa podrà ser edificable en planta baixa, no superant en cap cas l'alçada màxima de coronació de 9 metres i l'alçada màxima lliure de 6 metres.

Quan dues cares de l'espai lliure interior de l'illa inferior a 60° encara que aquest estigui truncat la inscripció del cercle que determina les dimensions mínimes de l'espai lliure interior de l'illa, haurà de complir-se situant el centre en el punt de la bisectriu que estigui a una distància del vèrtex (real o virtual de dues vegades el

diàmetre del cercle que li correspongui; si no pogués inscriure's el cercle traçat en aquest centre i diàmetre, les alineacions que ho impedeixin es traslladaran paral·lelament tota la seva llargada per a què mantenint-se immòbil el centre del cercle, això no passi.

Els angles aguts més petits de 45° hauran de fer un trucatge de manera que resulti una alineació interior d'edificació no menor de 6 metres.

Quan, complertes totes les condicions anteriors, resultin amb alguna alineació profunditats inferiors a 8 metres en raó a les dimensions de l'illa, les parcel·les on això passi seran totalment edificables.

- Retranquejos de l'edificació.- A efectes de retranquejos de l'edificació es consideren els següents tipus:

- a.- Del front d'alineació amb la totalitat de les plantes de l'edifici.
- b.- En plantes pis.
- c.- De mitgeres

Modalitat a.- Per realitzar aquest tipus de retranqueig haurà de reunir-se els següents requisits:

- Que aquest s'estengui en una longitud de 10 m.
- Que s'iniciï a més de 3,60 metres de cada mitgera d'edificacions no retranquejades.
- Aquesta modalitat no dóna lloc a augments d'altura ni compensació de volums.

Modalitat b.- Comprèn els retranquejos en planta pis sense retranquejar la planta baixa i haurà de reunir a més dels requisits establerts per a la modalitat a.- el que la separació entre paraments oposats de façana compleixi les dimensions mínimes establertes pels patis de llums. Aquesta modalitat no dóna lloc a compensacions d'alçada ni de volums.

Modalitat c.- Aquesta modalitat de retranqueig permet convertir la línia de façana la mitgera que donin a jardins o espais lliures segons les següents condicions:

- El retranqueig produirà en tots la longitud i alçada de la mitgera de parcel·la que donin front en aquests espais.
- L'espai retranquejat serà com a mínim de tres metres i en cap cas donarà lloc a compensació de volums.

Es prohibeixen tot tipus de cossos i elements sortints a l'espai retranquejat.

A més de les anteriors regles regeixen en matèria de retranquejos les que relacionem:

- a.- En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxos, d'ús general, sempre que la llum de pas entre suports i façana retranquejada, en tota l'extensió del retranqueig sigui com a mínim de 1,30 metres, i l'alçada lliure mínima als porxos sigui de 3,60 metres.
- b.- Els propietaris de les finques retranquejades hauran d'assumir els costos de tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert excepte que aquestes hagin també sigut retranquejades. A l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

Article 42.- Regulació dels paràmetres d'edificació aïllada. Separacions mínimes als llindars de parcel·la

Es fixen distàncies mínimes de l'edificació principal al front de la via pública, al fons de la parcel·la, als límits laterals d'aquesta i entre edificacions d'una mateixa parcel·la en el cas que això fos permès per aquestes Normes en qualsevol de les zones.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que pot situar-se l'edificació, dins dels vols, i es defineixen per la menor distància fins a plànols o superfícies reglades verticals, de les quals la directriu és el llindar de cada parcel·la des dels punts de cada edificació dins dels cossos sortints.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesura des de les arestes dels punts màxims de vol.

Construccions auxiliars.- S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a garatge particular, magatzem d'eines usos similars.

El sostre edificable de construccions auxiliars computa a efectes de la intensitat d'edificació.

L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona en el referent a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als llindars.

Tanques.- Les tanques en front a vials públics, dotacions i espais verds es regularan en el referent a alçades i materials, conforme al previst per a cada zona o a les ordenances del Pla parcial.

Les tanques en front d'espais públics haurà d'ajustar-se en tota la seva llargada a les alineacions i rasants d'aquestes.

L'alçària màxima de les tanques opaques, en qualsevol cas serà de 1,80 metres mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt de llindar. No seran permesos increments en l'alçada de les tanques opaques en instal·lacions tipus frontó i similars. En tot cas els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, encara que es posi a l'interior de les parcel·les hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les colindants una ombra de 45° no superior a la determinada per la tanca opaca corresponent, ubicada a l'alçada més gran permesa per aquest article.

Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest article, serà d'aplicació allò definit en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

Article 43.- Regulació dels paràmetres de la volumetria específica

Paràmetres per a la distribució de l'edificació neta.

La distribució de l'edificació neta es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitats.

Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:

- a.- Forma i mida de la parcel·la
- b.- Façana mínima de parcel·la.
- c.- Ocupació màxima de parcel·la
- d.- Les plantes soterrànies resultants de desmunts, nivellacions o excavacions podran recuperar l'ocupació màxima de parcel·la fins a un màxim d'ocupació del 30% de l'espai lliure per usos privats, excepte que les zones indiquin una ocupació superior.

La determinació d'aquests paràmetres s'haurà de precisar preceptivament en el Pla parcial, especial i/o Estudi de detall, segons els casos, excepte en aquelles zones on les Normes determinen de manera expressa les corresponents condicions.

Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació.-

La determinació de la forma de l'edificació és realitzarà en el Pla parcial, especial i/o Estudi de detall segons els casos, mitjançant l'adopció de les dos següents modalitats, escollint-se una d'elles:

- a.- Configuració unívoca.- Consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referència de la planta baixa, alçades màximes i nombre màxim de plantes.
- b.- Configuració flexible.- Consisteix en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

Paràmetres específics de la configuració unívoca.-

1.- Alineacions d'edificació.- Són alineacions d'edificació les precisades en el Pla parcial, especial i/o Estudi de detall, segons els casos, que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació. En cas de no existir regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'ordenació segons alineació de vial.

2.- Alçada màxima i nombre màxim de plantes.- L'alçada màxima de l'edificació és comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament per causa de les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes considerades com a baixes s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per a cadascuna d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificació total no podrà superar l'edificació teòrica resultant de construir en un plànol horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre màxim de plantes s'hauran de complir conjunta i simultàniament.

Es tindrà en compte en determinades zones la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta que no comptarà a efectes de l'edificació en les parts que sigui totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert (caixes d'escala i ascensor, etc.) seran inclosos als efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

Paràmetres específics de la configuració flexible

1.- Perímetre regulador.- S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades que, definides al Pla parcial, especial i/o Estudi de detall segons els casos, determinin en projecció horitzontal la posició de l'edificació.

Totes les plantes i vols de l'edifici hauran de quedar inclosos dintre d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 80% de la superfície compresa dintre de cada perímetre regulador.

2.- Perfil regulador.- S'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions establertes per a determinar l'envoltant del volum màxim dintre el qual

podrà inscriure's el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. A les zones on aquestes Normes fixin alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà superar-la.

Paràmetres per a la disposició relativa de l'edificació

1.- Separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació.- A efectes de preservació de les condicions de privat, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà de 8 metres.

2.- Separació mínima amb les edificacions ubicades a zones colindants.- A efectes de limitar els efectes negatius que podrien eventualment produir-se sobre l'edificació existent o possible en sectors colindants hauran de complir-se amb respecte en aquestes la separació mínima establerta a l'apartat anterior.

Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest article, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació.

CAPITOL SETE.- ORDENACIO DE SISTEMES

Article 44.- Sistema ferroviari (clau SF)

En aquest sistema queden incloses les línies de Ferrocarril a cel obert existents o futures, així com el seu entorn de protecció, l'estació de ferrocarril de viatgers i mercaderies i les instal·lacions annexes, totes elles subjectes a les normes específiques sobre aquesta matèria.

Sens perjudici del previst en el plànols d'ordenació, l'edificació a les zones de sòl urbà, sòl apte per urbanitzar i sòl no urbanitzable es separarà com a mínim 20 metres de l'eix de la via fèrria, excepte en aquells llocs en què l'alineació de vial es tingui que situar dins la referida franja de 20 metres.

En tot cas, les construccions, instal·lacions i edificacions a la zona continua a les vies fèrries, integrants del sistema ferroviari, estan subjectes, sense perjudici d'altres intervencions i informes, a llicència municipal.

Article 45.- Sistema viari (clau SV)

Definició.- El sistema viari comprèn els espais i instal·lacions reservats per a la xarxa viària, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diversos sectors del territori ordenat.

Aquestes Normes contenen la totalitat de la xarxa viària bàsica. El seu règim serà el que correspongui d'acord amb la legislació vigent segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

Règim de les vies.- Les condicions que regulen l'entorn de les vies quan estan sotmeses a la Llei 51/74 de 19 de desembre (autopistes, autovies i carreteres) se regeixen pel que aquesta disposa sobre limitacions de propietat en els articles 32 a 40 (ambdós inclosos) i articles 49, 51 i 52: sobre l'entorn de les demés classes de vies públiques s'aplicaran, en el seu cas, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Per raons urbanístiques, els Plans parcials situaran les línies d'edificació, amb independència de les servituds previngudes a la Llei de carreteres, a distàncies igual o superiors a les establertes en aquestes Normes subsidiàries com a límits que defineixen la xarxa general bàsica i les zones de servitud i protecció.

Protecció de les vies.- Aquestes Normes preveuen en la xarxa bàsica zones d'afecció quan les vies fonamentals són colindants a sòls urbanitzables i sòls no urbanitzables.

Els plànols d'ordenació defineixen el traçat que delimita la zona d'afecció d'acord amb l'article 35 de la Llei 51/74 esmentada.

La zona d'afecció de la proposta de variant de la carretera Nacional 240 es fixa en 50 metres a cada banda de la carretera projectada, zona que és vigent en aquest moment pel traçat actualment existent de l'esmentada carretera.

La zona d'afecció de l'autopista és de 100 metres a cada banda.

En la resta de les vies, la zona d'afecció és de 30 metres per banda.

En sòl urbà, aquestes Normes defineixen les alineacions definitives que podran ser completades i precisades amb els corresponents Estudis de detall.

Cruïlles.- En els encreuaments es regularan els encontres de les alineacions segons els criteris següents:

a) En les alineacions de sòl urbà, es reservarà xamfrà de 5x5 metres, amb les següents excepcions:

- No caldrà reservar xamfrà en les alineacions de les illes identificades als plànols.
- El xamfrà serà de 3x3 metres als encreuaments expressament indicats als plànols.
- No caldrà reservar xamfrà a les interseccions de les alineacions de l'avinguda Francesc Macià que conformen la plaça de la Llibertat o l'estretor de l'avinguda.
- No caldrà reservar xamfrà als finals del sòl d'aprofitament privat que confronten amb la zona verda (com ara en les interseccions de la via Aurèlia amb els carrers prolongació de Bonaire, poeta Carles Mas i Jacint Verdaguer i semblants).
- Serà obligatòria la reserva de xamfrà definit als plànols d'ordenació de les Normes subsidiàries, a la cantonada on gira la travessia del raval del Carme, al nord del centre geriàtric.
- Es mantindran les alineacions definides als Plans parcials corresponents en els polígons industrials de les Verdunes i de les Pedreres.

b) En sòl apte per a urbanitzar, els corresponents Plans parcials definiran xamfrans amb criteris d'analogia respecte dels que informen la regulació en sòl urbà; seran obligatoris en carrers d'amplada superior als 9 metres i quedarà a criteri del Pla parcial en carrers d'amplada menor i altres casos específics.

c) L'acompliment d'aquesta normativa preval sobre les solucions gràfiques contingudes als plànols d'ordenació i serà exigible en qualsevol cas en obres de nova planta, encara que existeixi una tanca o altres elements preexistents; serà exigible en obres de reforma quan l'actuació comporti variació estructural o reestructuració dels espais, ni que això no es faci sobre l'àrea afectada pel xamfrà; no serà exigible en les rehabilitacions d'edificis existents que no comportin modificació estructural.

d) Els xamfrans es definiran per la línia que uneix els punts de les alineacions separats tres o cinc metres de la seva intersecció, segons els casos.

Façana en jardí públic.- En les alineacions en què l'edificació confronti amb zona verda o jardí públic, els projectes de nova construcció i/o rehabilitació dels immobles confrontats a una zona verda pública estaran obligats a preveure el tractament de la paret amb material de façana de qualitat constructiva i acabats similars als de les façanes de l'edifici.

En les façanes a jardí públic hom podrà practicar obertures per a accés peatonal, però no de vehicles, i finestres de tota mena; s'admeten els cossos sortints oberts d'un vol màxim d'1 metre, a una alçada mínima de 2,75 metres de la rasant del jardí existent en qualsevol punt, i es prohibeixen els cossos sortints tancats.

Desenvolupament.- Els Plans parcials o Plans especials assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de cadascuna de les vies en el referent a la distribució de calçada de vehicles, voreres i passeig per a vianants, elements d'arbrat, etc. Els esmentats Plans parcials o Plans especials no podran minvar en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes en aquestes Normes subsidiàries, essent la seva funció assenyalar la localització exacta d'aquestes línies.

En sòl urbà el sistema viari està determinat en els plànols d'ordenació, utilitzat com a medi de desenvolupament amb la finalitat de concretar aquestes alineacions i rasants, els Estudis de detall o Projectes d'urbanització, amb les mateixes limitacions anteriors.

Aquesta definició i precisió sobre el terreny de la localització dels vials no representarà en cap cas una disminució dels seus nivells de servei per distorsió de la traça, modificació dels radis de curvatura, de les pendents, de la visibilitat de les cruïlles de la capacitat de la via. Les modificacions de la xarxa viària que no compleixin les anteriors condicions hauran de tramitar-se com a opositat de modificació d'aquestes Normes subsidiàries, seguint a tal finalitat el mateix procediment que aquestes.

En sòl no urbanitzable, les traces dels intercanvis i interseccions de les vies no vinculen en relació a la forma concreta dels enllaços, aquestes alineacions i rasants es fixaran als respectius Projectes de construcció. En cap cas aquests projectes reduiran les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi de les entrades i/o sortides de les vies o els nivells de serveis.

Llicències.- Les construccions, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

L'Administració municipal recollirà dels òrgans competents en matèria d'Obres Públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació automàtica de la llicència Municipal.

Article 46.- Sistema d'equipaments (clave SE)

Definició.- Comprèn els sòls destinats a usos públics i col·lectius al servei directe dels ciutadans.

Usos admesos.- Estan admesos els següents usos:

- educatiu
- sanitat-assistencial.
- sòcio-cultural.
- recreatiu.
- esportiu.
- cementiri.
- públic-administratiu.
- residencial especial.
- comercial concentrat (en la seva especialitat de mercats).

Els Plans parcials en sòl apte per urbanitzar assignaran els usos dels diversos equipaments i dotacions. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst, caigués en desús o fora innecessari, el terreny continuarà afectat al destí de qualsevol altre dels usos d'equipaments admesos en aquest sistema.

Condicions dels equipaments i dotacions.- Amb caràcter general, s'estableix com a dimensió mínima del lateral dels espais a cedir, per tal d'establir dotacions, en 10 metres. Les seves formes hauran de ser regulars, amb angles iguals o superiors a 60° llevat que existeixin elements naturals que ho justifiquin.

Regulació.- L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'ordenació de volumetria específica, havent d'adaptar-se aquest al tipus d'ordenació de la zona o zones adjuntes, amb les següents observacions:

- a.- La intensitat d'edificació serà de 1,20 metres quadrats de sostre per m de terra.
- b.- L'alçada màxima serà de 12 metres sobre la cota natural del terreny mesurada en tots els punts del solar.
- c.- L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60%.

Aquests paràmetres tenen la condició de màxims, no sent obligatori arribar al màxim de les magnituds expressades i havent d'adaptar-se en tot l'esmentat a les característiques funcionals de l'equipament o dotació i a les condicions higièniques i de relació amb les edificacions colindants.

Article 47.- Sistema de jardins urbans (clau SJ)

Definició.- Comprèn els sòls destinats a zones verdes en sòl urbà i urbanitzable, seran d'ús i domini públic i no edificables.

Ordenació.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se normalment amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquest últim ocupin més del 5% de la superfície total. L'alçada màxima d'aquestes construccions, que hauran de ser d'ús i domini públic, serà de 4 metres.

Condicions de les zones verdes.- Les zones verdes objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans parcials o especials compliran les següents condicions:

- a.- No es disposarà en sòls amb pendents superiors al 20%.
- b.- No podran disgregar-se en parts sense identitat ni sentit; a tal fi compliran el nivell mínim de concentració del 80%, en una única extensió i hauran de tenir un radi mínim de 12 metres.

Els plans parcials reflexaran el compliment dels articles corresponents del Decret legislatiu de juliol de 1990, en els que fan referència a jardins, àrees de joc, d'esbarjo per a infants i àrees de vianants.

Excepcionalment, en el cas de la zona Jardí de la plaça Europa, es fixa un coeficient d'edificació net màxim de 0,5 m²/m²s, una ocupació màxima del 20% amb una altura reguladora màxima de 12 m.

CAPITOL VUITE.- REGULACIO DEL SOL URBA

Article 48.- Zona 1.- Zona de casc antic

Definició.- Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al nucli antic o centre històric que s'ha desenvolupat entre l'Església i el Terrall, essent les illes que tenen front de façana a les següents vies: Carrer de l'Hospital, Plaça de la Constitució, Carrer Nou, carrer l'Abadia, carrer Josep Solé, carrer El Carme, carrer Carnisseria, carrer Santa Vedruna i totes les demés illes classificades com a zona 1 en els Plànols d'Ordenació.

Objectius.- Aquestes Normes subsidiàries tenen com a objectius en aquesta zona el següent:

- 1.- Conservar el seu caràcter urbà, regulant adequadament les condicions de substitució i de l'edificació, millorar les condicions de substitució de l'edificació, millorar les condicions higièniques i de salubritat dels sectors mitjançant operacions de rehabilitació dels habitatges o, en el seu cas, de rehabilitació urbana.
- 2.- Mantenir i preservar els edificis i espais de caràcter històric-artístic o amb valor arquitectònic.
- 3.- Definir una regulació estricta dels usos a desenvolupar a la zona, fomentant els més adequats per revivificar aquests sectors, intentar evitar una possible degradació.

Desenvolupament de les Normes.- Amb caràcter general i amb eficàcia immediata defineix les condicions d'edificació que han de regular la substitució puntual de les edificacions i s'estableix les mesures adequades per a preservar les edificacions d'interès històric-artístic que venen expressament referenciades a l'annex I d'aquestes Normes.

Així mateix, com a desenvolupament facultatiu d'aquestes Normes, poden formular-se un o varis Plans especials, orientats a aconseguir els objectius abans esmentats per aquesta zona. Aquests Plans especials haurà de ser d'iniciativa pública; tanmateix podran formular-se estudis de Detall, en el cas que així ho consideri necessari l'Ajuntament.

Regulació general.-

- 1.- Tipus d'ordenació.- Segons alineació de vial.
- 2.- Nombre màxim de plantes.- S'estableix amb caràcter general planta baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques per a realitzar-lo i el promotor es compromet a emprar

els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.

Altells.- Queda permesa la construcció d'altells a les plantes baixes sempre que aquests es retirin del pla de façana en 3 m com a mínim. No se superarà en cap cas l'altura reguladora màxima.

Espai sotacoberta.- Queda permesa la construcció habitable de l'espai sotacoberta sempre que compleixi les mesures mínimes de 2,5 m d'altura neta.

Aquesta construcció haurà de retirar-se com a mínim 3 m del pla de façana.

En cap cas podrà superar-se l'envoltant del teulat calculant la seva altura en 11 m. a pla de façana i amb una pendent de teulat del 40%.

3.- Ocupació màxima de parcel·la.- En planta baixa el 100%. En planta primera i segona l'ocupació ve determinada per la profunditat edificable establerta en la documentació gràfica. En el cas de no estar fixada explícitament, no superarà en cap cas el 60 %.

4.- Alçada lliure mínima de la planta baixa.- Es fixa en 3,50 metres.

5.- Alçada lliure mínima de les plantes pis.- Es fixa en 2,50 metres.

6.- Façana mínima.- Serà de 5 metres. Podrà edificar-se en una parcel·la de façana inferior a la mínima si el propietari de la parcel·la ensenyada, mitjançant escriptura pública, l'existència de la mateixa amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

8.- Profunditat edificable màxima.- Es l'establerta en la documentació gràfica a escala 1/1.000.

9.- Alçada màxima.- De les edificacions, 11 metres, excepte els edificis que donin en front a la Plaça de la Constitució, que se subjectaran a les normes contingudes en l'Annex núm.1.

10.- No es permeten retranquejos a no ser que ho prevegin els Estudis de detall.

11.- A excepció de les finques que donin front a carrer Marqués d'Olivart, només es permetran cossos sortints oberts en vols no superiors a 0,60 metres que es reduiran a 0,30 metres en els carrers amb un ample de vial inferior a 4 m. La longitud dels cossos sortints, no serà superior a 1,50 m. excepte a la primera planta pis que podran comprendre tota la longitud de façana fins una distància de les mitgeres igual a la longitud de vol, amb un mínim de 60 cm.

12.- Les obertures de les plantes pis no hauran de sobrepassar l'ample de 1,50 metres i, en el seu conjunt, no comprendre més que la meitat de l'ample de façana.

13.- A les cobertes es prohibeix expressament la utilització de pissarra i les pendents superiors al 30%.

14.- Pati interiors d'illa.- Es permet l'edificació total en planta baixa en pati interior a l'illa a la mateixa alçada que la corresponent planta baixa.

15.- Cossos sortints al carrer Marqués d'Olivart.- En els edificis que donin front al carrer Marqués d'Olivart, es permetrà una amplada de vol de 1,20 metres com a màxim, havent de separar-se de la mitjana una distància igual al vol efectuat.

16.- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

- habitatge
- hoteler
- comercial en planta baixa
- magatzems en planta baixa
- educatius

- sanitari-assistencial en la modalitat de consultori
- sòcio-cultural
- recreatiu
- oficines
- residencials especials

Obres de reforma o substitució.- Les sol·licituds de llicència d'obres de reforma o de construcció de nova planta d'edificis que subsisteixen total o parcialment, hauran de contenir a més de la documentació pròpia del projecte tècnic, aixecament de plànols i fotografies, com a mínim de les façanes dels edificis existents que es pretengui reformar o substituir.

Article 49.- Zona 2.- Zona urbana semi-intensiva

Comprèn la zona d'expansió urbana que ha anat creixent recolzant-se en els vials existents i configurant posteriorment una trama urbana de consolidació o de replè entre aquests vials.

En general la seva trama urbanística no es regular, característica d'aquest creixement, existint problemes de connexió entre les diferents vies.

Es manifesta la barrera de l'ús, fonamentalment residencial amb activitats secundàries i terciàries.

Objectius.- L'objectiu d'aquestes Normes subsidiàries és bàsicament el control i contenció, mitjançant normes d'edificació, del procés de densificació i congestió urbana.

Així mateix, aquestes Normes qualifiquen dins d'aquesta zona, determinats solars com equipament i espais lliures amb la finalitat de millorar la qualitat ambiental i urbana i el nivell de dotacions i espais verds, així com les condicions d'habitabilitat.

Regulació.-

1.- Tipus d'ordenació.- Segons alineació de vial.

2.- Nombre màxim de plantes.- És l'establert en la documentació gràfica. S'estableix amb caràcter general planta baixa més dues plantes pis.

3.- Ocupació màxima de parcel·la.- En planta baixa el 100%. En plantes primera i segona ve determinada per la profunditat edificable màxima especificada a la documentació gràfica. En cas de no estar especificada explícitament, aquesta serà del 60% com a màxim.

4.- Alçada lliure mínima de la planta baixa.- Es fixa en 3 metres.

5.- Alçada lliure mínima de les plantes pis.- Es fixa en 2,50 metres.

6.- Façana mínima.- 5 metres: podent edificar en parcel·les de façana inferior, sempre que es compleixin les condicions establertes per aquest cas en la zona 1.

7.- Fondària edificable màxima.- Queda fixada en cada cas en la documentació gràfica.

8.- Alçada màxima de les edificacions.- Es fixa en 10 metres.

9.- Es permet l'edificació total en planta baixa en pati interior de l'illa, a la mateixa alçada que la corresponent planta baixa.

10.- Els cossos sortints es regulen de la forma següent:

- Es prohibeixen en edificis que donin front a vials de front inferior a 6 metres.
- En els edificis que donin front a vials de 6 a 15 metres, es permeten en una amplada igual al 10% del vial, no superant mai una amplada de 1,20

- metres, i tenint que separar-se de la mitjana en una distància igual al vol efectuat, amb un mínim de 0,60 m.

11.- Condicions d'us.-

- habitatge.
- comercial.
- magatzem.
- comercial concentrat.
- educatiu.
- sanitari-assistencial.
- sòcio-cultural.
- recreatiu.
- esportiu.
- industrial en la modalitat de tallers i indústria menor.
- oficines.
- hoteler.
- residencial especial.
- públic-administratiu.

12.- Altells.- Queda permesa la construcció d'altells en les plantes baixes sempre que aquests es retirin del pla de façana en 3 m. com a mínim. No se superarà en cap cas l'altura reguladora màxima.

13.- Espai sotacobert.- Queda permesa la construcció habitable de l'espai sotacobert sempre que compleixi les mesures mínimes de 2,5 m d'altura neta. Aquesta construcció haurà de retirar-se com a mínim 3m del pla de façana. En cap cas podrà superar-se l'envoltant del teulat calculant la seva altura en 10 metres a pla de façana i amb una pendent de teulat del 40 %. S'exclouen d'aquest punt les edificacions on es construeixi un altell.

Article 50.- Zona 3.- Segons anterior ordenació volumètrica

Definició.- Comprèn els sòls urbans amb edificació existent, que pel seu interès i efectes no densificadors convé mantenir. A tal fi es permetrà la substitució puntual de les actuals construccions, preservant el caràcter i les condicions tècniques actuals o bé, una renovació global que no signifiqui l'inici d'un procés de gestió urbanística.

Desenvolupament de les normes i subzones.- Aquestes Normes contenen el règim general del desenvolupament de l'edificació en base a la substitució puntual de les actuals construccions. Tanmateix, aquestes Normes confereixen a l'Ajuntament la possibilitat de formular Plans especials o Estudis de detall per tal d'aconseguir una renovació total de la zona que asseguri la coherència del procés.

Es distingeixen tres subzones corresponents cadascuna d'elles a una operació urbanística d'ordenació puntual:

- Subzona 3-a (Zona campament).
- Subzona 3-b (zona escoles).
- Subzona 3-c (zona canal).

27

Règim general:

1.- Amb caràcter general, s'estableix la possibilitat de substituir puntualment les actuals edificacions aollint-se a les de nova planta a les mateixes condicions i paràmetres d'aquella que es substitueix.

2.- Es consideren paràmetres d'ineludible compliment l'alçada màxima, nombre de plantes, ocupació de l'edificació sobre la parcel·la, mesura de la parcel·la, profunditat edificable en el seu cas i nombre d'habitatges.

3.- A més de la documentació exigida per a l'obtenció de la llicència amb caràcter general, hauran d'acompanyar-se plànols de l'edificació a substituir i estat actual de la parcel·la, amb menció expressa dels paràmetres ressenyats al punt anterior.

4.- Subzona grup habitatges farinera

Amb caràcter específic per la zona d'habitatges al costat de la farinera permetrà edificar la planta baixa dels patis posteriors al cos principal de l'edificació principal, així com la planta primera, sempre que es deixi els patis de ventilació i il·luminació definits en aquesta normativa. L'altura màxima reguladora serà de 6 m. L'edificació es separarà un mínim de 3 m. entre l'edificació existent i la que es pretengui construir.

A fi de preservar el caràcter de la zona, els materials emprats en les façanes seran anàlegs als existents en els fronts de carrer.

Condicions d'us

Subzona 3-a.- Estan permesos els següents usos en tant no es procedeixi a l'operació de renovació global mitjançant Pla especial o Estudi de detall:

- habitatges.
- comercials.
- educatius.
- sanitari-assistencial en la modalitat de consultori.
- sòcio-cultural
- recreatius
- oficines

Subzona 3-b.- En les mateixes condicions que les anteriors subzones estaran permesos els usos referenciats en ambdues i l'indústria en la modalitat de tallers i indústria menor.

Condicció comú.-

Els Plans especials o Estudis de detall que, en desenvolupament d'aquestes Normes regulin el procés de regulació global de les diferents subzones haurà de comprendre necessàriament la totalitat de la superfície de la subzona. Al moment de l'inici del Pla especial o Estudi de detall es procedirà a acordar la suspensió de l'atorgament de llicències en la totalitat del territori afectat. Els esmentats Plans especials no podran superar en cap cas els estàndards urbanístics existents a l'actualitat per cadascuna de les subzones com poden ser el percentatge màxim de sòl susceptible d'aprofitament privat, índex d'edificació neta, densitat màxima d'habitatges, etc.

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

Les condicions d'us seran les previstes per a la zona 2.

28

L'alçada màxima reguladora no podrà superar mai els 10 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

Article 51.- Zona 4.A. Zona d'edificació aïllada. Intensitat I

Definició.- Són els sectors delimitats als plànols d'ordenació dels quals gran part son parcel·lats i urbanitzats i respecte als quals aquestes Normes proposen mantenir les actuals característiques d'ordenació.

Desenvolupament.- Les parcel·les tindran la condició de solar quan compleixin les condicions establertes a la Llei del sòl i tinguin la dimensió mínima prefixades en aquest article.

Regulació.-

1.- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

2.- Parcel·la mínima: 250 m².

3.- Façana mínima de parcel·la: 12 m.

4.- Ocupació màxima de parcel·la: 40 %. La construcció auxiliar no superarà el 6% del total de parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera que afecta de forma permanent a l'ús d'espai lliure privat, no podent ser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar.

5.- Separacions als llindars: Les edificacions hauran de separar-se 5 metres del front de vial i tres metres dels restants llindars, les edificacions principals i auxiliars hauran de separar-se tres metres en el cas que aquestes fossin projectades de forma separada. Les edificacions escrites a l'ús comercial hauran de separar-se 5 metres respecte a tots els llindars. No obstant, en aquest cas, les edificacions auxiliars podran prescindir de la separació del llindar de front de vial.

6.- Alçada màxima reguladora: Serà de 7,50 metres corresponents a planta baixa i una planta pis. El nivell de la planta baixa podrà elevar-se fins un màxim de 1,20 metres respecte de la cota natural, admetent-se una planta semienterrada que tindrà el caràcter, a tots els efectes, de planta soterrani. Si tota l'edificació es destinada a ús comercial, es fixa una alçada màxima de 6 metres corresponents a una única planta baixa. Les edificacions auxiliars no podran superar una alçada màxima de 4 metres al carener.

7.- En cas d'habitatges unifamiliars, queda permès l'aparellament d'habitatges, i l'agrupació entre mitgeres, amb un mínim de longitud de façana de 30 metres i un màxim de 45 m. per agrupació, sempre que es formulï com un únic projecte i es compleixin tots els paràmetres de regulació establerts en aquest article, amb l'excepció de l'alçada reguladora màxima que queda establerta en 10 metres PB + 2 PP en el cas d'agrupació entre mitgeres, no podent sobrepassar, en cap cas, ni la intensitat d'edificació ni la densitat màxima d'habitatges permesos en la zona, essent vinculant la prèvia aprovació del Ple de l'Ajuntament del corresponent Estudi de detall.

8.- Intensitat d'edificació: Serà de 0,8 m². sostre per metre quadrat terra.

9.- Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per 250 m². de solar net.

10.- Condicions d'us: Queden admesos els següents usos:

- habitatge.
- hoteler
- comercial.
- educatiu

29

- sanitari-assistencial.
- sòcio-cultural
- recreatiu
- esportiu
- oficines
- residencial especial.
- públic-administratiu

Article 52.- ZONA 4.B.- Zona d'edificació aïllada. Intensitat II

Definició.- Correspon al concepte expressat a l'article anterior.

Regulació.-

1.- Tipus d'ordenació.- Edificació aïllada.

2.- Parcel·la mínima.- L'establerta al plànol de parcel·lació aprovat per l'Ajuntament.

En cap cas la parcel·la mínima serà inferior als 250 m².

3.- Façana mínima de parcel·la.- Id.

4.- Ocupació màxima de parcel·la.- L'establerta en el plànol de parcel·lació aprovat per l'Ajuntament, essent d'aplicació per les construccions auxiliars establert a la zona 4.a, donant-se les mateixes condicions de l'esmentat article.

5.- Separacions als llindars.- Seran d'aplicació les establertes a la zona 4a. Seran excepció al criteri general els àmbits inclosos a la present modificació (Expedient 2000/144/L) en que hom podrà acostar l'edificació principal a l'alineació de la nova creació, integrant el disseny de la tanca de la parcel·la a la façana lateral de l'edifici; les altres separacions a terminals com a mínim seran de 3 metres.

6.- Alçada màxima reguladora.- Serà de 7,50 metres corresponents a planta baixa i una planta pis. La resta de condicions que fan referència a l'alçada màxima reguladora seran iguals que per la Zona 4.a. En l'àmbit de la present modificació (Expedient 2000/144/L), el nivell de la planta baixa podrà elevar-se fins a un màxim de 1,50 metres, essent la resta de condicions idèntiques a les establertes a l'article 51.6.

7.- Si els paràmetres reguladors aprovats per l'Ajuntament no especifiquen altra regulació, en el cas d'habitatges unifamiliars queda permès l'aparellament d'habitatges, i l'agrupació entre mitgeres, amb un mínim de longitud de façana de 30 metres i un màxim de 45 m. per agrupació, sempre que es formulï com un únic projecte i es compleixin tots els paràmetres de regulació establerts en aquest article amb l'excepció de l'alçada reguladora màxima que queda establerta en 10 metres PB + 2 PPP en el cas d'agrupació entre mitgeres, no podent sobrepassar, en cap cas, ni la intensitat d'edificació ni la densitat màxima d'habitatges permesos en la zona, essent vinculant la prèvia aprovació del ple de l'Ajuntament del preceptiu Estudi de detall.

8.- Intensitat d'edificació.- Serà l'establerta en el plànol de parcel·lació aprovat per l'Ajuntament, sent subsidiari el criteri establert l'efecte a la Zona 4.a.

9.- Densitat màxima d'habitatges.- L'establerta al plànol de parcel·lació de referència.

En cap cas podrà ser inferior al de la zona 4.a.

10.- Condicions d'us.- Queden admesos els següents usos:

30

- habitatges unifamiliar.
- comercial.
- educatiu.
- sanitari-assistencial.
- sòcio-cultural.
- recreatiu.
- esportiu.
- oficines.
- hoteler.
- residencial especial.
- públic-administratiu.

Article 53.- Zona 4.C. Edificació aïllada. Intensitat III
Amb els paràmetres específics de la urbanització Bonaire:

Definició.- Són els terrenys delimitats a la documentació gràfica en el sector entre els Plans parcials 4 i 5, urbanitzats anteriorment a l'aprovació d'aquestes Normes subsidiàries, respecte els quals es proposa mantenir les actuals característiques d'ordenació.

Desenvolupament.- Les parcel·les tindran la condició de solar quan compleixin les condicions establertes a la Llei del sòl i tinguin la dimensió mínima prefixada en aquest article.

Regulació.-

- 1.- Tipus d'ordenació.- Edificació aïllada.
- 2.- Parcel·la mínima.- Les parcel·les d'aquest sector seran les definides en el plànol parcel·lari aprovat i que es grafia, no podent-se segregar cap parcel·la.
- 3.- Façana mínima de parcel·la.- 12 m.
- 4.- Ocupació màxima de parcel·la.- 60 %. La construcció auxiliar no superarà el 6% del total de parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera afecta de forma permanent a l'ús d'espai lliure privat, no podent ser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar.
- 5.- Separacions als llindars.- Les edificacions hauran de separar-se 3 metres del front de vial i 2 metres dels restants llindars, les edificacions principals i auxiliars hauran de separar-se 2 metres en el cas que aquestes fossin projectades de forma separada.
- 6.- Alçada màxima reguladora.- Serà de 7,50 metres corresponents a planta baixa i una planta pis. El nivell de la planta baixa podrà elevar-se fins un màxim de 1,20 metres respecte de la cota natural, admetent-se una planta semienterrada que tindrà el caràcter, a tots els efectes, de planta soterrani.
- 7.-Queda prohibit l'aparellament d'edificacions.
- 8.- Intensitat d'edificació.- Serà de 1 m2 sostre per metre quadrat terra.
- 9.- Densitat màxima d'habitatges.- 1 habitatge per cada solar existent.

Condicions d'us.- Queden admesos els següents usos:

- habitatge.
- residencial especial.

Article 54.- Zona 5.- Zona unifamiliar entre mitgeres

Definició.- Comprèn els terrenys en sòl urbà delimitat com a tal als plànols d'ordenació, de recent urbanització que, amb objectius no densificadors es reposa per l'ús primordial d'habitatges unifamiliar entre mitgeres.

Regulació.-

- 1.- Tipus d'ordenació.- Edificacions segons alineació de vial.
A través d'un Estudi de detall es podrà fer retranquejos sempre que abasti un mínim de 30 m. de façana.
- 2.- Ocupació màxima de parcel·la.- Es la que ve determinada per la profunditat edificable fixada en la documentació gràfica; en cas d'omissió es fixa en un màxim del 60%.
- 3.- Alçada lliure mínima de la planta baixa.- Es fixa en 3 m. La planta baixa podrà elevar-se fins un màxim de 1,20 metres respecte de la cota natural.
En el supòsit d'habitatges unifamiliars en filera, on la planta baixa tingui l'ús d'habitatge, aquesta haurà de regir-se amb el paràmetre definitori de les plantes pis.
- 4.- Alçada mínima lliure de la planta pis.- Es fixa en 2,50 metres.
- 5.- La façana mínima.- Serà de 5 metres.
- 6.- Profunditat edificable màxima.- Queda fixada en la documentació gràfica.
- 7.- Alçada màxima reguladora.- Serà de 10 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.
- 8.- Intensitat d'edificació.- Serà de 1,50 metres quadrats de sostre per metres quadrats de terra.
- 9.- Condicions d'ús:
 - habitatges.
 - comercial.
 - magatzem.
 - comercial concentrat.
 - educatiu.
 - sanitari-assistencial.
 - sòcio-cultural.
 - recreatius.
 - esportius.
 - industrial en la modalitat de tallers i indústria menor.
 - oficines.
 - hoteler.
 - residencial especial.
 - públic-administratiu.

Article 55.- ZONA 6 - Zona de volumetria específica.

Definició.- Es la zona qualificada com a tal en els plànols d'ordenació, lliandant amb la carretera Nacional 240 en la qual, ateses les característiques peculiars d'ubicació, queda permesa una més gran alçada reguladora màxima de la previnguda com a general i unes condicions d'edificació especials en funció d'aquest caràcter.

Desenvolupament.- Serà preceptiu un Estudi de detall per tal de determinar la forma de l'edificació acollint-se a la regulació general dels paràmetres de volumetria específica previnguda en aquestes Normes.

Regulació

- 1.- Edificació neta.- 2 metres quadrats de sostre / metre quadrat sòl.
 - 2.- Parcel·la mínima.- 1.000 metres quadrats.
 - 3.- Façana mínima de parcel·la.- 23 metres.
 - 4.- Ocupació màxima de parcel·la.- 40%.
 - 5.- Alçada reguladora màxima.- Serà de 17 metres.
 - 6.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa mes quatre plantes pis.
 - 7.- Alçada lliure mínima de planta baixa: Es fixa en 3 metres.
 - 8.- Alçada lliure mínima de planta pis: Es fixa en 2,5 metres.
 - 9.- Separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació.- Es fixa en 10 metres.
 - 10.- Separació mínima a xarxa viària.- Es fixa en 8 metres.
 - 11.- Separació mínima a llindars.- Es fixa en 5 metres.
 - 12.- Separació mínima a edificacions existents en sector colindants.- 10 metres.
 - 13.- Condicions d'ús.- Seran permesos els següents usos:
 - habitatges plurifamiliar.
 - comercial.
 - magatzem en planta baixa.
 - comercial concentrat en planta baixa
 - educatiu
 - sanitari-assistencial.
 - socio-cultural
 - recreatiu
 - esportiu
 - indústria - En la modalitat de taller de reparació i planxisteria i indústria menor en planta baixa.
 - oficines
 - hotelers
 - residencial especial
 - públic-administratiu.
 - 14.- Espais lliures privats.- La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera que afecta de forma permanent a l'ús d'espai lliure privat, no podent ser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar, tindrà caràcter comunitari, destí preferent envers jardins, zones d'esbarjo a l'aire lliure i instal·lacions esportives no cobertes.
 - 15.- Mitjançant un Estudi de detall es podrà aplicar els paràmetres definits com a normatius en la zona 5, d'aquestes Normes, amb menor edificabilitat que els d'aquest article.
- Serà d'obligat compliment les separacions als llindars amb els veïns, així com el tractament de façana testera de les edificacions.

Article 56.- Zona 7.A - Zona de tolerància industrial. Intensitat I

Definició.- Comprèn els sòls en els quals estan permeses la ubicació combinada d'usos industrials i residencials. Les unitats d'aquesta zona es troben situades col·lidant a la carretera Nacional 240, amb edificacions i indústries ja existents, i als sectors propers a l'Estació de RENFE.

Regulació

- 1.- Tipus d'ordenació.- Serà normalment el d'alineació de vial, podent, mitjançant Estudi de detall aplicar-se el tipus d'ordenació de volumetria específica.
- 2.- Alçada reguladora màxima.- Es fixa en 10 metres.
- 3.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa més dos plantes pis en cas d'ús predominant d'habitatges i planta baixa i una planta pis en cas d'ús predominant d'indústria.
- 4.- Alçada lliure mínima de planta baixa.- Es fixa en 3 metres.
- 5.- Alçada lliure mínima de planta pis.- Es fixa en 2,50 metres.
- 6.- Ocupació màxima de parcel·la
 - 100 % en planta baixa.
 - 60 % en plantes 1 i 2.
- 7.- Es permet l'edificació total en planta baixa en pati interior de l'illa a la mateixa alçada que la corresponent planta baixa.
- 8.- Façana mínima.- Es fixa en 8 metres, podent edificar en parcel·les de façana inferior a la mínima si el propietari de la parcel·la demostrés per medi d'escriptura pública l'existència de la mateixa, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.
- 9.- Cossos sortints.- Serà d'aplicació el previst a tal efectes a la zona 2.
- 10.- Condicions d'edificació per al tipus d'ordenació de volumetria específica.- L'estudi de detall per aplicar aquest tipus d'ordenació haurà de complir les següents condicions:
 - Índex d'edificació net.- Es fixa en 1 m2 sostre/ metre quadrat sòl
 - Percentatge d'ocupació màxim de sòl privat serà del 70% en planta baixa i el 65% en planta pis.
 - L'alçada reguladora màxima serà de 10 metres, corresponents a planta baixa i dos plantes pis.
- 11.- Condicions d'ús.- Seran permesos els següents usos:
 - habitatge
 - comercial
 - magatzem
 - comercial concentrat
 - educatiu en la modalitat de formació professional.
 - sanitari-assistencial en la modalitat de dispensari o ambulatori.
 - socio-cultural
 - recreatiu
 - esportiu
 - indústria
 - estacions de servei
 - oficines
 - públic-administratiu

Article 57.- Zona 7.B - Zona de tolerància industrial. Intensitat II.

Definició.- Comprèn els sòls urbans ocupats preferent per usos industrials i connexes al procés industrial, estant situats en sectors propers colindants a l'Estació de RENFE.

Regulació

- 1.- Tipus d'ordenació.- Volumetria específica, havent-se de realitzar mitjançant Estudi de detall.

- 2.- Alçada reguladora màxima.- Es fixa en 10 metres.
- 3.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa més una planta pis.
- 4.- Ocupació màxima de parcel·la.- 80% en planta baixa i 70% en planta pis.
- 5.- Intensitat d'edificació per parcel·la.- Es fixa en 1,40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de terra.
- 6.- Condicions d'ús.- Seran permesos els següents usos:
 - indústria.
 - comercial.
 - magatzem
 - comercial concentrat
 - educatiu en la modalitat de Formació professional.
 - sanitari-assistencial en la modalitat de dispensari o ambulatori.
 - sòcio-cultural.
 - recreatiu
 - esportiu
 - estacions de servei.
 - oficines
 - públic-administratiu.
 - habitatge; únicament una unitat per establiment per allotjament de porters o vigilants.

Article 58.- ZONA 8.- Zona de remodelació.

Definició.- Comprèn els sòls urbans en condicions inadequades o disfuncionals respecte de les quals, aquestes Normes proposen la substitució dels usos i edificacions actuals amb la previsió de nous espais lliures, vials i dotacions a fi de millorar la qualitat ambiental del conjunt urbà.

Desenvolupament.- Les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries hauran de desenvolupar-se necessàriament mitjançant Plans especials de reforma interior.

Els Plans especials podran ser d'iniciativa pública o privada i haurà d'ordenar la totalitat de cada sector o subzona.

S'estableix tres subzones:

- 8.a.- Fàbrica de sulfur
- 8.b.- Cooperativa Pla d'Urgell.
- 8.c.- Fàbrica Bardia.

En tant no siguin redactats Plans especials, els usos existents en cada sector o subzona quedaran limitats a les seves actuals condicions, excepte quan per trobar-se afectats per l'obertura o eixamplament de vials fora d'ordenació, les obres que s'admetran seran solament les de consolidació i millora higiènica i les destinades al manteniment del procés productiu de l'actual establiment amb la condició inexcusable de fer alhora les modificacions i obres pertinents, per tal de garantir la millora de les condicions ambientals, i reduir els efectes perjudicials pel nucli de la ciutat. També es consideraran la creació de llocs de treball o interès social.

Regulació

Subzona 8.A.- El Pla especial haurà de preveure espais per a sistemes i aprofitament mitjà d'acord amb els estàndards que estableix el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística de juliol de 1990.

35

Els vials marcats en la documentació gràfica es consideraran com a mínims. Les determinacions del Pla especial hauran d'acomodar-se a les indicacions sobre localització contingudes en aquestes normes.

- 1.- Tipus d'ordenació.- El Pla especial podrà optar entre el tipus d'ordenació segons volumetria específica o el d'edificació segons alineació de vial.
- 2.- Índex d'edificació brut.- Serà de 1,20 m2. de sostre per m² de sòl.
- 3.- Densitat màxima d'habitatges.- Serà de 100 habitatges per hectàrea.
- 4.- Ocupació màxima d'edificació.- L'ocupació màxima del sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 30%.
- 5.- Alçada reguladora màxima.- Serà en el cas d'ordenació segons volumetria específica de 13 metres, corresponents a planta baixa mes tres plantes pis. En el cas d'ordenació segons alineació de vial serà de planta baixa més dos, és a dir, de 10 metres, executant el carrer de l'actual escorxador on es permetrà als edificis que donin front al mateix una alçada reguladora màxima de 13 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis.

Subzona 8.B.- El Pla especial haurà de preveure espais per a sistemes i aprofitament mitjà d'acord amb els estàndards que estableix el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística de juliol de 1990.

Els vials marcats en la documentació gràfica es consideraran com a mínims.

- 1.- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.
 - 2.- Índex d'edificació bruta.- Serà de 1,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de terra.
 - 3.- Densitat màxima d'habitatges.- Serà de 100 habitatges per hectàrea.
 - 4.- Ocupació màxima de l'edificació
 - 5.- Alçada reguladora màxima.- Serà de 10 metres corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
- Subzona 8.C.- El Pla especial haurà de preveure espais per a sistemes i aprofitament mitjà d'acord amb els estàndards que estableix el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística de juliol de 1990.
- Els vials marcats en la documentació gràfica es consideraran com a mínims.
- 1.- Tipus d'ordenació.- El tipus serà el denominat com a segons alineació de vial preferentment, podent optar, també per al tipus d'ordenació segons volumetria específica.
 - 2.- Índex d'edificació brut.- Serà de 0,66 m2 de sostre per m2 de sòl.
 - 3.- Densitat màxima d'habitatges.- Aquesta densitat queda fixada en 60 habitatges per hectàrea.
 - 4.- Ocupació màxima de l'edificació.- L'ocupació màxima del sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 60%.
 - 5.- Alçada reguladora màxima.- Serà de 7,50 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

Condicions d'ús.- En la totalitat de la zona 8 seran permesos els següents usos:

- habitatge
- comercial
- magatzem
- en les zones 8.a i 8.b queda permès l'ús de comercial concentrat.
- educatiu
- sanitari-assistencial
- sòcio-cultural

36

- recreatiu
- esportiu- En la zona 8.a queda permès l'ús d'indústria menor i tallers de reparació i planxisteria.
- oficines
- hoteler
- residència especial
- públic-administratiu en les zones 8.a i 8.b

Article 59.- Unitat d'actuació 1

Definició.- Són els terrenys delimitats als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, que es troben situats al final del carrer de Magí Morera, entre la carretera C-233, el carrer de Jaume I i el de Magí Morera, tots ells qualificats com a zona 4a.

Estàndards urbanístics:

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el desenvolupament de la UA, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Serà també a càrrec dels propietaris inclosos dins del sector, la urbanització dels vials grafiats.

Es fixa la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament mig, en el 10% de la superfície total edificable.

Article 60.- Unitat d'actuació 2 i 3.

Definició.- Són els terrenys delimitats als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, que es troben situats a l'avinguda de la Sardana, qualificats com a zona 4a.

Es delimita aquestes unitats per tal d'obtenir les cessions que s'especifiquen de forma compensada entre els propietaris inclosos dins de les unitats.

Estàndards urbanístics

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el desenvolupament de la UA, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Serà també a càrrec dels propietaris inclosos dins del sector, la urbanització dels vials grafiats.

Article 61.- Nova unitat d'actuació

Definició.- Es crea aquest àmbit mitjançant l'expedient 2002/002231/L Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el tram de connexió del carrer de la Placeta amb el camí del Cementiri vell.

L'objectiu consisteix en canviar el vial existent amb la intenció de millorar la seva funcionalitat, atenent la possibilitat d'eliminar el cul de sac actual, per connectar el tram final del carrer de la Placeta amb el camí del Cementiri vell.

La nova Unitat d'actuació abasta un àmbit de 3.353,79 m2.

Aprofitaments resultants de sòl:

SISTEMES	536,54 m2
Sistema viari (SV)	396,44 m2
Zona verda (ZV)	140,10 m2

SÒL PRIVAT	2.817,25 m2
4a- Zona unif.aïllada	2.128,95 m2

37

4a- Lliure privat (LV)	319,73 m2
5- Zona unif.entre mitgeres	272,85 m2
5- Lliure privat (LV)	95,72 m2
Total àmbit	3.353,79 m2

Aprofitaments resultants de sostre:

	Sòl	Densitat	Sostre
Unif.aïllada, 4a	2.128,95 m2	9 habitatges	1.703,15 m2
Unif.aïllada, 4a-LP	319,73 m2	Cap habitatge	0 2st/m2sòl
Unif.entre mitgeres	368,57 m2	2 habitatges	552,85 m2
Total	2.817,25 m2	11 habitatges	2.256 m2

Sistema d'actuació: L'actuació es gestionarà pel sistema de compensació.

Pla d'etapes: S'estableix una única etapa de 3 anys.

Article 62.- Estudi de detall sector cooperativa Sant Isidre.

Definició

Correspon als terrenys de la Cooperativa Sant Isidre, en l'illa delimitada pels carrers Sant Jaume / Passeig del Terrall / Indústria i Catalunya, a fi de poder adjuntar, mitjançant les cessions establertes en esquema annex, als sòls municipals de l'equipament del Pavelló Polisportiu, per millorar-ne l'accés i seguretat.

L'Estudi de detall inclourà els paràmetres i alineacions descrites en l'esquema annex, corresponent a les superfícies següents, preses sobre la documentació cadastral:

Superfície total delimitada com a Estudi de detall	4.472 m2	100,00 %
Superfície Sistema viari	2.105 m2	47,07 %

Superfície Edificable

Superfície edificable planta baixa	725 m2	16,21 %
Superfície edificable planta baixa + 3 PP.	1.072 m2	23,97 %
Superfície edificable planta baixa + 4 PP.	570 m2	12,75 %

Es delimita un accés vial de 10 m. des del carrer Indústria i un de 12 m. des del carrer Ensenyança-Placeta del Terrall, tal i com es pot veure al plànol que s'adjunta a continuació.

(Documentació gràfica article 62)

CAPITOL NOVE.- REGULACIO DEL SOL APT E PER URBANITZAR

Article 63.- Consideracions generals

38

El desenvolupament d'aquest tipus de sòl haurà de fer-se obligatòriament mitjançant Pla parcial que s'ajustarà en cada zona a les disposicions que preveuen aquestes Normes.

Queden definits en aquestes Normes els índex d'edificació, tipus d'ordenació i determinades condicions d'edificació que hauran de ser completades en els respectius Plans parcials.

Per a cada zona, aquestes Normes senyalen els usos permesos.

Nota:

Els plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

Article 64.- Zona 9.- Zona de desenvolupament residencial. Intensitat II

Definició.- Comprèn els sòls urbanitzables destinats a contenir el més immediat creixement de la població, situats col·lindants als sectors edificats, amb l'objectiu de constituir-se en una zona similar a la núm. 5 del sòl urbà.

Condicions d'edificació.- Aquestes Normes regulen únicament les condicions d'edificació principals que hauran de completar-se per mitjà del Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Tipus d'ordenació.- Edificació segons alineació de vial.

2.- Ocupació màxima per l'edificació respecte del sòl susceptible d'aprofitament privat urbanístic.- 60%.

3.- Alçada reguladora màxima.- Serà de 7,50 metres corresponents a planta baixa i una planta pis.

4.- Condicions d'ús:

- .- habitatges
- .- comercial.

Article 65.- Zona 10.- Zona de desenvolupament residencial. Intensitat III

Definició.- Són els sectors delimitats als plànols d'ordenació que, per proximitat a zones qualificades com a 4.a del sòl urbà tenen com a objectiu la reproducció de característiques similars a aquesta amb efectes no densificadors.

Condicions d'edificació.- S'estableixen les següents condicions d'edificació que podran ser complementades a través del corresponents Plans parcials.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat a la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Tipus d'ordenació.- Edificació aïllada.

2.- Ocupació màxima per l'edificació.- (comprent també els edificis auxiliars o annexes) sobre sòl susceptible d'aprofitament privat: serà del 40%, de la qual la construcció auxiliar no superarà el 5%.

3.- Alçada reguladora màxima.- Serà de 7,50 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

4.- Condicions d'ús:

- .- habitatge
- .- comercial

39

Article 66.- Zona 11.- Zona de desenvolupament residencial. Intensitat I

Definició.- Comprèn els sòls urbanitzables als quals s'atribueixen la més gran intensitat de desenvolupament de caràcter residencial.

Condicions d'edificació.- Aquestes Normes regulen únicament les condicions d'edificació principals que hauran de completar-se a través dels corresponents Plans parcials.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Tipus d'ordenació.- Es fixa preferentment el d'ordenació segons alineació de vial podent optar també pel de volumetria específica.

2.- Ocupació màxima de l'edificació respecte del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic privat.- 80%.

3.- Alçada reguladora màxima.- L'alçada reguladora màxima serà de 10 metres corresponents a planta baixa més dos plantes pis, exceptuant els edificis que donin front al carrer de nova creació de bifurcació de l'avinguda de la Sardana i accés al camp de futbol, on serà permesa una alçada reguladora màxima de 13 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis.

4.- Condicions d'ús:

- .- habitatge
- .- comercial

Article 67.- Pla parcial núm. 1 (clau PP1)

Definició.- Són els terrenys delimitats als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, que es troben situats a la zona propera al Terrall, tots ells qualificats com a zona 9.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser completats al respecte Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació brut o zonal.- Es fixa un índex d'edificació bruta de 0,60 m2 sostre/m2 terra. Aquest índex es desglossa en 0,40 m2 sostre/m2 sòl per a usos d'habitatge i un índex de 0,23 m2 sostre/m2 terra per a usos comercials, oficines, educatius, sanitari-assistencial i altres usos permesos a la zona.

2.- Densitat màxima d'habitatges.- Es fixa una densitat màxima d'habitatges de 40 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Article 68.- Pla parcial núm. 2 (clau PP2)

Definició.- Són els terrenys delimitats als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, situats colindants a l'Institut, qualificats part com a zona 9 i zona 10.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser completats al respecte Pla parcial.

40

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació bruta o zonal.- Es fixa un índex d'edificació bruta de 0,60 m2 sostre/m2 sòl. Aquest índex queda desglossat en 0,44 m2 sostre/ m2 sòl per a usos d'habitatge i 0,16 m2 sostre/ m2 sòl per als altres usos permesos a cada zona.

2.- Densitat màxima d'habitatge.- Queda fixada una densitat màxima d'habitatges de 30 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi al Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

El sòl susceptible d'aprofitament privat inclòs en els àmbits reflectits al plànol d'ordenació es reservaran per al corresponent Pla parcial a la cessió del 10% d'aprofitament mitjà que preveu l'article 121.3 b del Decret legislatiu 1/90.

Article 69.- Pla parcial núm. 3 (clau PP3)

Definició.- Són els terrenys delimitats en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, que es troben situats colindants a l'avinguda de la Sardana, tots ells qualificats com a zona 11.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser complementats al respecte Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació bruta o zonal.- Fixat en 0,6 m2 sostre/ m2 sòl.

2.- Densitat màxima d'habitatges.- Fixada en 40 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Article 70.- Pla parcial núm. 4 (clau PP4).

Definició.- Son els terrenys delimitats en tal sentit als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, i que es troben qualificats part com a zona 9 i zona 10.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser complementats al respecte Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació bruta o zonal.- Fixat en 0,60 m2 sostre/m2 sòl.

2.- Densitat màxima d'habitatges.- Fixada en 30 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Article 71.- Pla parcial núm. 5 (clau PP5)

Definició.- Són els terrenys delimitats com a tal als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, que estan qualificats com a zones 9 i 10.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser completats al respecte Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació bruta o zonal.- Fixat en 0,60 m2 sostre/ m2 sòl.

2.- Densitat màxima d'habitatges.- Fixada en 25 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

El sòl susceptible d'aprofitament privat inclòs en els àmbits reflectits al plànol d'ordenació es reservaran per al corresponent Pla parcial a la cessió del 10% d'aprofitament mitjà que preveu l'article 121.3 b del Decret legislatiu 1/90.

Article 72.- Pla parcial núm. 6 (clau PP6)

Definició.- Són els terrenys delimitats com a tal als plànols d'ordenació a escala 1/1.000, situats al costat de l PP2, limitant amb la urbanització Marinada i l'avinguda de la Sardana, que estan qualificats com a zona 10.

Paràmetres de l'ordenació.- Es fixen els principals paràmetres d'ordenació que hauran de ser completats al respecte Pla parcial.

Els Plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables estan subjectes al règim de cessions contemplat en la legislatura vigent, i en concret al Text refós de la legislatura en matèria urbanística vigent a Catalunya, de juliol de 1990.

1.- Índex d'edificació bruta o zonal.- Fixat en 0,60 m2 sostre/ m2 sòl.

2.- Densitat màxima d'habitatges.- Fixada en 25 habitatges per hectàrea.

Es delimita com vialitat mínima obligatòria, la grafiada a la documentació gràfica, independentment dels vials que es proposi en el Pla parcial, pel major aprofitament i circulació interna dins del sector.

Article 73.- Sector grans empreses

Règim jurídic del sòl.- És l'àmbit de 142.782 m2 identificat als plànols, 2 i 3, al que és d'aplicació el què estableix l'article 121 del DL 1/90, susceptible d'ordenació mitjançant el corresponent Pla parcial per aplicació de l'article 25 del DL 1/90.

Regulació del sòl apte per a urbanitzar.- L'àmbit de sòl apte per a urbanitzar s'ordenarà en un únic Pla parcial, amb les següents determinacions bàsiques:

Edificabilitats

Bruta o zonal: Es fixa en 0,52 m sostre /m sòl (coeficient de cinc-cents vint mil·lèsimes).

Edificabilitat neta: Es fixa un màxim de 0,70 m² sostre/m² sòl aplicable al terreny net de parcel·la.

Tipus d'ordenació: El Pla parcial fixarà la regulació en edificació aïllada

Alçada màxima: Es fixa un màxim de 15 metres, per a instal·lacions l'activitat de les quals es justifiqui, i un màxim de 12 metres en els edificis de finalitats ordinàries; seran excepció a aquest punt els elements tècnics de les instal·lacions que ho requereixin.

Usos.- S'admeten els usos:

- habitatge: Limitat a les funcions de vigilància de les instal·lacions

- magatzematge
- oficines
- industrials: sense limitació, amb acompliment de les normatives específiques de limitació per raons de sanejament de l'aigua residual.

Parcel·la mínima: es fixa en 27.500 m² de sòl susceptible d'aprofitament privat.

Article 74.- Primera ampliació sector grans empreses

Règim jurídic del sòl.- Es l'àmbit de 90.649 m² identificat als plànols, 1,2 i 4, al que és d'aplicació el que estableix l'article 121 del Decret legislatiu 1/90, susceptible d'ordenació mitjançant el corresponent Pla parcial per aplicació de l'article 25 del Decret legislatiu 1/90.

Regulació del sòl apte per a urbanitzar.- L'àmbit de sòl apte per a urbanitzar s'ordenarà en un projecte de modificació del Pla parcial, amb les següents determinacions bàsiques:

Edificabilitats

Bruta o zonal: es fixa en 0,52 m² sostre /m² sòl (coeficient de cinc-cents vint mil·lèsimes).

Edificabilitat neta: es fixa un màxim de 0,70 m² sostre/m² sòl aplicable al terreny net de parcel·la.

Tipus d'ordenació: El pla parcial fixarà la regulació en edificació aïllada.

Alçada màxima: es fixa un màxim de 15 metres, per a instal·lacions l'activitat de les quals es justifiqui, i un màxim de 12 metres en els edificis de finalitats ordinàries; seran excepció a aquest punt els elements tècnics de les instal·lacions que ho requereixin.

Usos.- S'admeten els usos:

- habitatge: Limitat a les funcions de vigilància de les instal·lacions
- magatzematge
- oficines
- industrials: sense limitació, amb acompliment de les normatives específiques de limitació per raons de sanejament de l'aigua residual.

Parcel·la mínima: es fixa en 25.000 m² de sòl susceptible d'aprofitament privat.

Article 75.- Segona ampliació sector grans empreses

Règim jurídic del sòl.- Es l'àmbit de 62.393 m² identificat als plànols, 1,2 i 4, al que és d'aplicació el que estableix l'article 121 del Decret legislatiu 1/90, susceptible d'ordenació mitjançant el corresponent Pla parcial per aplicació de l'article 25 del Decret legislatiu 1/90.

Regulació del sòl apte per a urbanitzar.- L'àmbit de sòl apte per a urbanitzar s'ordenarà en un projecte de modificació del Pla parcial, amb les següents determinacions bàsiques:

Edificabilitats

Bruta o zonal: es fixa en 0,52 m² sostre /m² sòl (coeficient de cinc-cents vint mil·lèsimes).

Edificabilitat neta: es fixa un màxim de 0,70 m² sostre/m² sòl aplicable al terreny net de parcel·la.

Tipus d'ordenació: el Pla parcial fixarà la regulació en edificació aïllada.

43

Alçada màxima: es fixa un màxim de 15 metres per a instal·lacions, l'activitat de les quals es justifiqui, i un màxim de 12 metres en els edificis de finalitats ordinàries; seran excepció a aquest punt els elements tècnics de les instal·lacions que ho requereixin.

Usos: s'admeten els usos:

- habitatge: limitat a les funcions de vigilància de les instal·lacions
- magatzematge
- oficines
- industrials: sense limitació, amb acompliment de les normatives específiques de limitació per raons de sanejament de l'aigua residual.

Parcel·la mínima: es fixa en 25.000 m² de sòl susceptible d'aprofitament privat.

CAPITOL DESE.- REGULACIO DEL SOL NO URBANITZABLE

Article 76.- Disposicions comuns al sòl no urbanitzable.

Definició i finalitat.- El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitat per aquestes Normes subsidiàries com àrees on no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, configurant-se com a funcions essencials la continuïtat de les característiques naturals actuals, especialment en les seves condicions agràries.

Desenvolupament de les Normes.- Les determinacions contingudes en aquestes normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades a través de Plans especials que podran contemplar els següents objectius:

- protecció d'horts i conreus.
- millora del medi rural.
- protecció del paisatge i béns naturals i culturals.
- protecció i adequació de camins rurals i camins d'horta.

Els Plans especials no podran alterar les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries. Malgrat això podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta de finca mínima a la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

Vies rurals.- No podran aixecar-se edificacions o instal·lacions de les quals els murs exteriors estiguin situats a menys de 9 metres de l'eix de les vies rurals o camins d'horta.

Parcel·lacions i segregacions.- Queden prohibides les parcel·lacions, segregacions o divisions de terrenys que incorren en qualsevol de les següents situacions:

a.- Donar origen a superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes o en les establertes per activitats agràries en la legislació corresponent, així com a les previstes als documents urbanístics que desenvolupen aquestes Normes.

b.- Si suposen més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que doni origen a finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.

44

c.- Que tinguin accés directe a la xarxa de vies rurals i camins d'horta.

Usos agrícoles.-

En quant a l'ús d'habitatge queda establerta una categoria especial d'habitatge rural, definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles.

En l'ús agrícola s'estableixen les següents modalitats:

- granges.
- magatzems agrícoles.
- cambres frigorífiques
- sitges
- coberts, exclusivament destinats a la guarda de les eines agrícoles, de superfície màxima de 6 m² i una planta de 3 metres d'alçada màxima que podrà permetre's a totes les zones, prèvia sol·licitud de llicència municipal, acompanyada de croquis, plànol detallat i acotat de la situació de la finca en relació a elements del territori fàcilment identificables.

Construcció de tanques i fites:

- a) es consideren tanques tots aquells elements fixos o mòbils que s'utilitzen per a delimitar els terrenys que sobresurten del nivell del sòl.
- b) hom autoritza les fites de finques pel procediment tradicional de col·locació de fites; les esmentades fites estaran situades en els punts d'intersecció de les alineacions rectes i no sobresortiran més d'1 (un) metre del nivell del terreny.
- c) per tal de garantir la bona imatge paisatgística del territori i la característica i definició dels límits entre sòl públic i sòl privat, pròpia de la diferència substancial entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, no s'autoritza la construcció de tanques en aquesta darrera classe de sòl, a excepció de les que destinin a la protecció d'habitatges autoritzats, de construccions i instal·lacions ramaderes, i dels recintes destinats a construcció, entreteniment o servei de les obres públiques, de les declarades d'utilitat pública o d'interès social.
- d) en tot cas, les tanques respectaran les distàncies de protecció de camins i altres infraestructures existents o projectades.
- e) les tanques tindran una alçada màxima de 2 (dos) metres i estaran fetes de material lleuger que no impedeixi la visió a través seu. Podran tenir una base massissa fins a 0,50 (mig) metre; en casos de forta pendent, la tanca podrà banquejar fins una alçada màxima de 3 (tres) metres, mantenint l'alçada mitja de 2,40 metres; en interseccions de camins es respectarà un xamfrà de 5x5 metres a comptar des de la intersecció de les alineacions.

Article 77.- ZONA 13. Zona de secà

Definició.- Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que haurà de ser objecte de protecció per assegurar la continuïtat dels seus valors agrícoles, i que correspon a les zones de secà del terme municipal.

S'entendrà que existeix nucli de població quan la distància entre edificis situats en finques independents sigui inferior a 100 metres: així mateix quan s'infringeixen les normes sobre superfície de la finca o distància mínima prevista per cadascun dels usos als llindars.

Condicions d'ús.- En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten els següents usos:

- habitatge rural.
- agrícola en la modalitat de: Granges, magatzems agrícoles i sitges.
- sanitari-assistencial.
- públic-administratiu.
- educatiu.
- sòcio-cultural, esportiu i recreatiu.
- Estacions de servei.

Condicions d'edificació.-

1.- Habitatge rural.- Les condicions d'edificació de l'ús d'habitatge rural son les següents:

- a.- Finca mínima.- 4 hectàrees (40.000 m²).
- b.- Ocupació màxima de la finca.- Per l'ús d'aquests d'habitatges l'ocupació màxima de la finca serà de l'1%.
- c.- Alçada màxima de l'últim forjat.- 7 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa i una planta pis.
- e.- Separació mínima respecte de tots els llindars.- 30 metres.
- f.- Límit d'habitatges familiars per una explotació i finca.- 3 habitatges.

2.- Instal·lacions agrícoles.- Les condicions d'edificació de l'ús agrícola en la modalitat permesa en aquest article seran:

- a.- Finca mínima.- 4 hectàrees (40.000 m²).
- b.- Ocupació màxima de la finca per aquests usos agrícoles.- 2% de la superfície.
- c.- Alçada màxima de carener.- 5 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa.
- e.- Separació mínima respecte de tots els llindars.- 50 metres.
- f.- Distància mínima respecte dels habitatges situats en finques diferents.- 150 metres.

3.- Usos no agrícoles.- Les condicions d'edificació per als usos no agrícoles permesos en aquesta zona son els següents:

- a.- Finca mínima.- 4 hectàrees (40.000 m²).
- b.- Ocupació màxima de la finca.- Serà del 5%: d'aquesta ocupació serà descomptada la superfície de la parcel·la ocupada per a l'ús d'habitatge rural en el cas de coexistència. S'estableix incompatibilitat expressa amb els usos d'instal·lacions agrícoles fixats en aquest article, exceptuant el cas d'ús públic-administratiu i educatiu, en la modalitat de formació professional i centre de capacitació agrària.
- c.- Alçada màxima de l'últim forjat.- 8 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa i una planta pis.
- e.- La separació mínima respecte de tots els llindars.- serà de 30 metres.

Article 78.- ZONA 14.- Zona de regadiu

Definició.- Comprèn els sòls delimitats en el plànol d'ordenació núm. 1, actualment ocupats per conreus de regadiu.

S'entendrà que existeix nucli de població quan la distància entre edificis situats en finques independents sigui inferior a 75 metres.

Condicions d'us.- En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- habitatge rural.
- agrícola en les modalitats de: Granges, magatzems agrícoles, cambres frigorífiques i sitges.
- sanitari-assistencial.
- públic-administratiu
- esportiu
- educatiu
- sòcio-cultural
- recreatiu
- residencial especial.
- estacions de servei.

Condicions d'edificació.- Les condicions d'edificació seran les següents pels diferents usos admesos:

1.- Habitatge rural.- Les condicions d'edificació per l'ús d'habitatge rural són:

- a.- Finca mínima.- 1,5 hectàrees. (15.000 m2)
- b.- Ocupació màxima de la finca.- 2% de la seva superfície, per aquest ús.
- c.- Alçada màxima de l'últim forjat.- 7 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa més una planta pis.
- e.- Separació mínima respecte de tots els llindars.- 10 metres.
- f.- Límit d'habitatges familiars per explotació i finca.- 3 habitatges.

2.- Usos agrícoles.- Les condicions d'edificació per les instal·lacions agrícoles permeses en aquesta zona són les següents:

- a.- Finca mínima.- 2 hectàrees (20.000 m2).
- b.- Ocupació màxima de la finca per aquest us.- 3%
- c.- Alçada màxima de carener.- 5 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa.
- e.- Separació mínima respecte a tots els llindars.- 20 metres.
- f.- Distància mínima respecte els habitatges situades en finques diferents.- 100 metres.

3.- Altres usos no agrícoles.- Les condicions d'edificació pels usos no agrícoles permesos en aquesta zona són els següents:

- a.- Finca mínima.- 2 hectàrees (20.000 m2).
- b.- Ocupació màxima de la finca.- Serà del 5%, amb les mateixes condicions que a la zona 13 i quedaran fixades per aquests usos.
- c.- Alçada màxima de l'últim forjat.- 8 metres.
- d.- Nombre màxim de plantes.- Planta baixa i una planta pis.
- e.- Separació mínima respecte de tots els llindars.- 10 metres.

CAPITOL ONZE.- DISPOSICIONS VARIES

Article 79.- Llicències

Estaran subjectes a llicència municipal prèvia tots els actes que preveu l'article 247 del Text refós dels textos vigents en matèria urbanística de Catalunya de juliol de 1990.

Tota llicència haurà de sol·licitar-se i s'haurà de concedir per escrit, sense que en cap cas es pugui considerar sol·licitada i/o concedida una llicència que no compleixi aquest requisit.

Les llicències s'atorgaran sempre que, de conformitat amb el que es disposa al DLU, i no podrà autoritzar-se cap actuació que pugui ser contrària a les normes urbanístiques i/o ordenadores previstes en la legislació vigent i en aquestes pròpies ordenances.

Tanmateix, la concessió de llicència ve condicionada pel previ abonament, del sol·licitant, de les taxes que l'Ajuntament disposi en cada cas i, una vegada concedida, l'obra haurà de començar i acabar en el termini establert en la sol·licitud i autoritzat en la concessió de la llicència, sense que, d'haver-se de paralitzar pels motius que fossin, llevat d'una força major generalitzada, es pugui entendre prolongada la concessió de la llicència per temps indefinit.

Llevat de la causa de força major expressada anteriorment, la paralització d'una obra no podrà durar més de dos mesos i, en cas contrari, caldrà sol·licitar pel propietari o promotor una nova llicència per a la continuació i per l'estimat com a necessari per a acabar l'obra començada, i previ pagament amb tots els requisits exigits per a la concessió de la primera llicència, de les taxes corresponents.

Desapareguda la força major que obliga a paralitzar una obra començada, aquesta podrà continuar-se sense computar-se el temps de la paralització, gaudint de la llicència concedida per a començar-la.

En el cas que una obra començada no es pogués acabar en el termini de temps sol·licitat i concedit, podrà demanar-se una pròrroga de la llicència que l'Ajuntament haurà de concedir sempre que es mantinguin els paràmetres d'edificació i demés sol·licitats i concedits a l'inici de l'obra i s'acompanyi a la sol·licitud de pròrroga un escrit motivant la necessitat de concessió de la mateixa. En quant a la forma de concessió, de sol·licitud i altres qüestions relacionades amb les llicències s'estarà sempre amb el que es preveu al DLU i el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, així com a les Normes.

Article 80.- Actuació municipal

En tot moment l'Ajuntament vetllarà, i protegirà aquelles zones del terme municipal que per la seva especial consideració artística o pel seu valor històric-artístic, paisatgístic, natural, etc., constitueixen una riquesa natural de la zona i procurarà en tot moment, fins i tot denegant actuacions que hi fossin contràries, mantenir l'ambient en les característiques naturals que en són pròpies.

Seràn objecte d'especial protecció tots els edificis, conjunts artístics o arquitectònics, naturals, etc. que estan relacionats a l'índex corresponent d'aquestes ordenances. Aquests conjunts, en cap cas podran ser canviats en la seva consideració de protegits i d'especial atenció, i podran ser ampliat amb tots aquells que en un futur podessin adquirir aquesta consideració de protegits

especialment. En tot cas, qualsevol llicència que s'atorgués per actuar sobre aquests elements, hauria d'estar necessàriament condicionada a la protecció dels mateixos i, en els casos que es preveu expressament, qualsevol actuació estarà sotmesa a les normes o actuacions que pugui dictar o dur a terme la Direcció General del Patrimoni o organisme corresponent.

Article 81.-

En el termini màxim de tres mesos a l'entrada en vigor d'aquestes Ordenances, l'Ajuntament haurà d'acordar les normes i disposicions específiques sobre conservació i manteniment de les zones verdes i paisatgístiques d'interès del seu terme municipal, així com sobre la intensitat de sorolls en el casc urbà i sempre tenint com a referència el que es preveu a les disposicions vigents del cas o sobre les que en un futur es puguin promulgar, tenint però el caràcter de màxims permisos per a la ciutat les que ara hi ha en vigor.

Tanmateix, l'Ajuntament promourà el trasllat de les indústries ara existents al casc de la població als terrenys destinats com a sòl industrial en aquestes Normes subsidiàries i tindrà cura pel demés, fins i tot aplicant les sancions disciplinàries que s'escaiguin, que no es deteriori el medi ambient per indústries o explotacions que s'inclouen en el llistat del Reglament d'indústries en matèria de salubritat i perill.

ANNEX NUM. 1.- RELACIO D'EDIFICACIONS I ELEMENTS D'INTERES HISTORIC - ARTISTIC I NORMES DE PROTECCIO

Primer.- Relació d'edificis i elements històrics-artístics

Els edificis i elements històrics-artístics que a continuació queden relacionats es troben localitzats gràficament en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. Assenyalats amb un número emmarcat dins un cercle corresponent al número atorgat en aquesta relació.

El patrimoni arquitectònic de les Borges Blanques, des del punt de vista històric, es pot classificar en els següents grups:

Primer grau.

- Ermita romànica de Sant Salvador (núm. 35)
- Fornet de l'ermita d'estil gòtic (núm.36)
- Plaça de la Constitució; porticada, està considerat tot el conjunt de la plaça com a element a protegir; no obstant, fem referència de les cases amb més valor que únicament podran ser objecte de restauració conservant totes les seves actuals característiques (núm. 5), (núm. 6) (núm. 7), (núm.10), (núm.8), (núm.19), (núm.11), (núm.12), (núm.13), (núm.14), (núm.15), (núm.16), (núm.17), (núm.18), (núm.24), (núm.20), i (núm.25).
- Carrer l'Hospital. Les façanes a conservar són les numerades conseqüentment: (núm. 2), (núm.4), (núm.9), (núm.30) i (núm.31).

- Carrer l'Abadia. Les façanes a conservar són les (núm.1) i (núm. 32).

Segon grau.

Comprèn la zona denominada en aquestes Normes com resta del casc antic, on fem especial referència de determinades façanes d'edificis, sense perjudici de considerar tota la zona com a conjunt on haurà de tenir-se especial atenció amb la substitució de l'edificació.

- Carrer nou: Tot aquest carrer està considerat com un element on s'ha de tenir especial cura en la substitució de l'edificació. Els edificis a respectar íntegrament d'aquest carrer són: (núm.21), (núm.22) i (núm.23).
- Carrer Carme: Els edificis d'aquest carrer més importants a efectes de protecció són: (núm.26) i (núm.27).
- Carrer la Bassa: L'edifici a protegir especialment d'aquest carrer és el (núm.28).
- Carrer Josep Solé
- Carrer Concepció Soler
- Carrer Carnisseria
- Carrer Santa Vedruna
- Església parroquial. A respectar íntegrament.

Tercer grau

Altres edificis de valor arquitectònic i que designen el pas de diferents estils per la ciutat segons les èpoques de desenvolupament.

- El Terrall. Cal Paço (núm. 29)
- Carrer santa Justina. El número 26 del carrer de caràcter modernista (núm. 33) i el número 88 del carrer també modernista (núm. 34)

Segon.- Normes de protecció dels edificis i elements històrics-artístics

1.- Plans especials i catàlegs

L'Ajuntament podrà desenvolupar, amb caràcter facultatiu, Plans especials que completin les previsions d'aquestes Normes sobre protecció dels béns culturals.

En el termini de dos anys, l'Ajuntament haurà de formar un catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic dels llocs i punts naturals d'interès d'acord amb el que s'estableix en la legislatura vigent per tal de completar les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries o bé del Pla especial en el cas de formular-se el mateix.

Aquest catàleg haurà de contenir, com a mínim, els edificis o llocs i elements objecte de protecció a collint-se a la legislació vigent sobre patrimoni artístic i cultural, les edificacions compreses en la relació d'aquest annex I i altres que puguin ser especialment considerats com a objecte de protecció.

En la formació de documents urbanístics mencionats es promourà la participació i col·laboració de la iniciativa privada, de les Administracions Públiques implicades i de les entitats, associacions i corporacions interessades.

2.- Regulació immediata.

En tot cas, i sense perjudici del que es disposi expressament en altres documents urbanístics posteriors, no podran realitzar-se obres que no siguin de restauració o conservació en els edificis o elements referenciats expressament

en aquest índex amb numeració específica determinada en la relació de la disposició anterior, sense que, en cap cas, puguin variar-se els elements edificatoris i estructurals dels seus valors ni incrementar-se per cap motiu el seu volum, prohibint-se obres d'enderrocament i transformació de l'edifici o element i del seu entorn natural.

En la resta d'edificis, no expressament referenciats en aquest índex, però que donin front als carrers enumerats a la relació precedent hauran de complir la relació de forats de façana i vols i cossos sortints que tenen actualment, justificant-ho documentalment davant l'Administració amb plànols i fotografies tant a l'estat actual d'edificació com a la proposta a realitzar.

3.- Normes de protecció especial de la Plaça de la Constitució.-

Els edificis amb façana a la plaça de la Constitució i que no estiguin expressament ressenyats com a protegible de forma íntegra a la relació d'aquest índex, i sense perjudici del que disposin posteriors documents urbanístics, amb caràcter general podran substituir puntualment les actuals edificacions acollint-se les de nova planta a les mateixes condicions i paràmetres de la substituïda. Es consideren paràmetres d'ineludible compliment l'alçada màxima, nombre de plantes (considerant com a planta pis les golfes que donin un front a façana amb una alçada igual o superior a 1,50 m), i relació buit i ple de façana.

4.- Llicències.-

La sol·licitud de llicència per a realitzar obres majors o aquelles obres que puguin variar o afectar els elements edificatoris i estructurals definitoris dels seus valors amb edificis o construccions i elements d'interès històric-artístic, paisatgístic o ambiental hauran de contenir, a més de les condicions generals les següents previsions:

- a.- Expressió de si l'edifici o element està inclòs en el catàleg previst en aquestes Normes o si està referenciat en aquest índex.
- b.- Memòria especial on se justifiqui l'obra i s'assenyali el destí o finalitat a la qual va adscrita.
- c.- Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació, amb expressió de les variacions que produiran les obres. Tanmateix hauran d'acompanyar-se fotografies de l'edificació.
- d.- Croquis de l'entorn de l'edifici o construcció alçats en el cas d'edificació entre mitgera de la façana pròpia i colindants, així com relació de materials amb els quals estan construïdes. S'hauran d'acompanyar fotografies que reflexa aquests elements.
- e.- Autorització d'altres Administracions públiques que poguessin ser competents i, en el cas dels edificis especialment referenciats i dels que donen front a la Plaça de la Constitució informe preceptiu i vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

En els casos de sol·licitud de llicència que afecti els edificis especialment protegits i referenciats i numerats en aquestes Normes, així com els que donin front a la Plaça de la Constitució, l'incompliment de qualsevol dels requisits esmentats en aquest paràgraf comportaran la nul·litat radical de la llicència concedida contravenint les esmentades prescripcions.

ANNEX NUM. 2

POLIGON INDUSTRIAL "LES VERDUNES". LES BORGES BLANQUES.

(Text refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 8 de setembre i 10 de març de 2004, publicat al DOGC núm. 4231 de data 4 d'octubre de 2004).

1. Disposicions generals

Article. 1.- Àmbit d'aplicació

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial "Les Verdunes", en el terme municipal de les Borges Blanques, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla i que s'acompanyen.

Article. 2.- Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, les Normes subsidiàries de planejament de les Borges Blanques, i en especial l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida i la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques al recurs d'alçada presentat per l'Ajuntament contra l'esmentat acord. En tot cas, i per tot allò que no sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes subsidiàries del planejament de les Borges Blanques.

Article. 3.- Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa de les Normes subsidiàries del planejament de les Borges Blanques, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article. 4.- Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Estudis de detall, projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del planejament superior.

Article. 5.- Estudis de detall

Podran redactar-se Estudis de detall amb la exclusiva finalitat d'adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del reglament de planejament.

Article. 6.- Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a una part significativa d'aquest, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla. No obstant, s'admeten els ajustos necessaris que permetin una

millor adaptació de la vialitat al terreny, sempre i quan contradiguin les determinacions del present Pla parcial.

3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, i 70 del Reglament de planejament de la Llei del sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Article. 7.- Projectes de parcel·lació

S'haurà de redactar un projecte de parcel·lació en el cas que es vulgui modificar la que determina el present Pla. Aquesta nova parcel·lació no suposarà , en cap cas, una modificació del Pla parcial.

Article. 8.- Modificacions

Les modificacions del present Pla parcial hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia, establertes a les Normes subsidiàries de planejament i en el mateix Pla parcial i s'ajustaran al que prescriu el títol V del Reglament de planejament de la Llei del sòl.

Tampoc seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i ,per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

2. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Article. 9.- Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona, aquella part del terreny dins la qual, i atenent les previsions del Pla parcial, es poden exercir el drets relatius a l'edificació. S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 84 de la Llei del sòl, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Article. 10.- Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Indústria aïllada I
- b) Indústria aïllada II
- c) Indústria entre mitgeres

Article. 11.- Sistemes locals

Es defineixen els següents sistemes:

- a)El sistema de viari i aparcament
- b)El sistema de verd públic
- c)El sistema d'equipaments

3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Article. 12.- Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació del vial.

3. Pla de referència:

Pla horitzontal teòric a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima de les indústries entre mitgeres.

4. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà en les indústries aïllades, des de la cota de paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes i, en les indústries entre mitgeres, des del Pla de referència, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta plana o vessant, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.

5. Rengle

Agrupació contínua de naus industrials entre mitgeres.

6. Trams

Agrupació contínua de naus industrials entre mitgeres amb ràfec o coronament superior horitzontal i a la mateixa cota.

7. Nombre màxim de plantes

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

8. Planta baixa

Pis baix de l'edificació, a nivell de sòl, dins dels límits que aquestes Ordenances estableixen per a cada zona.

9. Planta soterrani

És la planta situada per sota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal, en aquesta planta.

10. Planta pis

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11. Ocupació de parcel·la

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos i elements sortints de l'edifici.

12. Perímetre màxim d'ocupació

És aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquest el sobrepassi.

13. Fondària edificable

És la distància màxima dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de la façana davantera.

14. Reculades de l'edificació

Es defineixen dos tipus de reculada

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compostius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren 0,30 m com a màxim, de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

15. Mitgeres

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta, sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitgera, ús mancomunat i impediment d'obertura.

16. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

17. Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció de la pluja.

18. Edificacions auxiliars:

Es defineix com a edificacions auxiliars a annexes, a les edificacions independents de la principal, l'ús de la qual està lligada a aquesta.

19. Espais no edificables:

Es defineix com a espai no edificable el sòl lliure destinat a aparcament, moll de càrrega o descàrrega, jardins o emmagatzament, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

20. Pati

Es defineix com a pati el sòl lliure d'edificacions a la part posterior de les parcel·les destinades a indústria entre mitgeres.

21. Separació de partions:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap a l'interior d'aquesta, en defineix unes franges de superfície que no poden ésser ocupades per l'edificació ni utilitzades per l'emmagatzament.

Article. 13.- Determinacions comuns de les zones i sistemes:

1. Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima es determina en cada cas. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i els elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades, mitjançant certificat dels Serveis Territorials de la Conselleria d'Indústria. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

3. Alçada lliure o útil entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per personal, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m). L'alçada lliure mínima en planta soterrani serà de dos amb vint metres (2,20 m).

4. Planta soterrani

1. Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la planta baixa.
2. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni la de locals d'ús permanent de personal.
3. Les plantes soterranis no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Reculades de l'edificació

El tipus de reculada definit com a cos de l'edificació solament es permet a les façanes afectades pel grafisme d'alineació màxima al plànol núm.3.

El tipus de reculada per motius compostius a les parcel·les d'indústria entre mitgeres, es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 90,00 cm adjacents a la mitgera.

6. Tanques:

- Indústria aïllada

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,45 m. respecte de la cota de la vorera. Per damunt

de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 2,00 m, es completarà amb reixa o filat i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 70 % . En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge de la tanca. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi, en cap cas, l'alçada màxima de 2,00 m.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi. La segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevol edificació.

- Indústria entre mitgeres

La tanca del carrer i zona verda, en aquest cas, serà unitària per a tota la zona d'indústria entre mitgeres.

L'Institut Català del Sòl redactarà el corresponent projecte de tanca, projecte que s'haurà d'incorporar a tots els expedients d'edificació que es presentin per aquesta zona.

La tanca posterior i entre veïns serà massissa amb una alçada màxima de 2,00 m.

7. Edificacions

No s'admeten edificacions auxiliars, diferents de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

8. Espais no edificables

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzament controlat, que compleixi amb les separacions mínimes a les partions, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. Els espais que enfronten els vials podran utilitzar-se exclusivament per a estacionament i/o molls de càrrega i descàrrega. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten els vials. En tot cas, el projecte d'enjardinament haurà d'acompanyar el d'edificació per demanar la preceptiva llicència. Es preveurà un arbre cada 50,500 m² de parcel·la no ocupats per l'edificació, com a mínim, i els molls de càrrega i descàrrega suficients, perquè aquestes operacions puguin efectuar-se a l'interior de la parcel·la.

En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge i conservació dels espais lliures, enjardinats o no.

9. Accés

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta corresponent. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

10. Condicions d'ús

a) Ús industrial

L'ús global és l'industrial i d'emmagatzament, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que

no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat pública i els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les definides com "insalubres i perilloses" al nomenclàtor tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2414/1981 de 30 de novembre, i que es valoren en funció de :

- I sorolls i vibracions
- II fums i pols
- III emanacions nocives, olors i vapors
- IV aigües residuals
- V explosius
- VI incendis
- VII malalties contagioses
- VIII radiacions

b) Ús comercial

S'admet l'ús comercial pel que fa als establiments dedicats a la venda de maquinària agrícola, de transport i industrial, així com els establiments dedicats a exposició de vehicles i mobles. Aquesta activitat comercial s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

c) Habitatges

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

d) Oficines

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment.

e) Sanitari

S'admet només el de dispensari o centre de primera assistència, lligat al polígon.

f) Cultural

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

g) Esportiu

S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

h) Serveis personals

S'admeten les activitats de serveis personals en les següents modalitats:

- bar- restaurant amb una superfície útil d'atenció al públic màxima de 300 m² i horari adaptat a la jornada laboral.
- oficina o corresponsal bancària, gestoria o similar amb una superfície útil màxima de 75 m².
- comerç en general d'articles al detall tipus "drugstore", amb superfície útil màxima de 75 m².
- hotels i apartahotels.

Les condicions de localització seran: entre cada dues activitats de les previstes al present punt, seran que la prevista en una segona o posterior sol·licitud es separarà de les anteriors una distància de 500 metres amidats en l'eix dels vials en la trajectòria més curta que les uneix.

L'ús d'hotel i apartahotel es limita a les zones d'indústria aïllada.

11. Potència

Es limita la potència a un màxim de 50W per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

Article 14.- Determinacions per als sistemes

1. Sistema de vies i aparcaments

- a) La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que contenen els plànols pel que fa a la distribució i amplada de les voravies i carrils circulatòris.
- b) Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definides, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

2. Sistema de parcs i jardins

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon. En tot cas tindrà una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

3. Sistema d'equipaments

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local, municipal i comarcal.

Es permetrà tot tipus de nova edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i dues plantes pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà d'1,00 m² st/m² sòl. Les edificacions s'hauran de separar respecte dels carrers i zona verda, 8,00 m i respecte els altres límits, 5,00 m.

Article 15.- Determinacions per a la indústria aïllada I i II

1. Tipus edificatori

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació, dibuixada al plànol núm. 3 és indicativa; pel que fa la definitiva, quedarà determinada en el corresponent projecte de parcel·lació.

Parcel·la mínima

- Aïllada I 1.500,00 m²
- Aïllada II 8.000,00 m²

Front mínim de parcel·la

- Aïllada I 25,00 m²
- Aïllada II 60,00 m²

3. Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà del 60%.

4. Perímetre màxim d'ocupació

El perímetre màxim d'ocupació, tant de les construccions principals com de les auxiliars, vindrà definit per unes línies paral·leles als límits de la parcel·la situades respecte de l'alineació vial i zona verda, a 8,00 m i respecte als altres límits, a 5,00 m, excepte per les parcel·les que per motius compositius o d'adaptació es fixen més grans.

5. Edificabilitat neta

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 1,00 m²st/m² sòl.

6. Planta baixa

La planta baixa serà aquella la cota del paviment de la qual se situï a un metre, com a màxim, per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà consideració de planta baixa, per a cada tram de front de parcel·la, la de posició inferior.

7. Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima es fixa en deu metres (10,00 m) per a la indústria aïllada I i en quinze metres (15,00 m) per a la indústria aïllada II.

8. Ús d'habitatge

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

9. Aparcaments

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 1,5 treballadors o per cada 200,00 m² edificats.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

10. Molls de càrrega i descàrrega

Es preveurà els molls de càrrega i descàrrega necessaris per tal que aquestes operacions es realitzin sempre a l'interior de la parcel·la i en cap cas envaeixi l'espai públic.

11. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars a annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert i s'ajustin al que s'especifica al punt 4 d'aquest article 15.

Article 16 Determinacions per a la indústria entre mitgeres

1. Tipus edificatori

Edificació arrencada segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol núm. 3.

2. Parcel·lació

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm.3. S'admet l'agrupació de parcel·les per obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en altres de menors.

Parcel·la mínima	425,00 m ²
Front mínim de parcel·la	12,00 m

3. Línia d'edificació

Esta fixada en el plànol núm.3

4. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta màxima d'edificació de parcel·la és 1,10 m² st/m² sòl.

5. Fondària edificable màxima

La fondària edificable màxima és de trenta-cinc metres (35,00 m).

6. Pla de referència

Se situarà a la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

7. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàlils que s'indiquen al plànol núm.3. El traçat continu defineix una alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament l'alineació màxima que en cap cas es podrà superar.

8. Separació de partions

Les separacions de les edificacions respecte dels límits de parcel·la s'especifiquen al plànol núm.3.

9. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora màxima es fixa en 10,00 m, equivalents a planta baixa i una planta pis.

10. Planta baixa

La cota del paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre dos plans situats a 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota del Pla de referència.

11. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la planta baixa.

12. Graonat de l'edificació

En rengle es podrà graonar de manera que cadascun dels trams en què es divideixi agrupi un mínim de dos naus. No obstant, si el pendent del carrer és igual o inferior a l'1,60%, els rengles de naus afectats s'organitzaran en un sol tram.

13. Patis

S'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació

14. Del projecte de les edificacions

El projecte de les edificacions de cada rengle serà unitari.

15. Ús d'habitatge

No és permès l'ús d'habitatge.

16. Mitgeres

1. És obligatòria la construcció d'una part mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.

2. Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.

3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

4. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes, que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.

5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm) i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. Excepcions

a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres. Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals, conjuntament.

b) En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

7. Buits en mitgeres

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

8. Mitgeres vistes:

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

Totes les mitgeres al descobert per la no construcció de la parcel·la veïna, seran revocades i pintades del mateix color que la façana principal.

Article. 17.- Determinacions per a l'edificació

1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació de les naus a la zona d'indústria aïllada i de cadascun dels rengles a la zona d'indústria entre mitgeres, serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per a cadascun dels rengles d'indústria entre mitgeres, els dissenys dels quals s'especificarà al corresponent projecte d'edificació.

2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzament o accés, seran enjardinats i/o arbrats.

3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activa a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

4. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

4. CONDICIONS D'HIGIENE, SEGURETAT I SALUBRITAT

Article. 18.- Aigües residuals:

1. Característiques de les aigües residuals

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- no contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- no contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià tuberculosi o tífus.
- la temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35 graus C.
- el PH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- les aigües no contindran substàncies colorants.
- les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no son eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al "Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas" (Decret 2414/1961 de 30 de novembre).

2. Vessament sense depuració

Mentre no entri en servei una estació depuradora, es prohibeixen els vessants a la xarxa de clavegueres d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no puguin vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

Únicament podran vessar-se les aigües no contaminades. Si, com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminades, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, la indústria vindrà obligada a establir un tractament previ al vessant de la xarxa.

3. Control

L'Ajuntament de les Borges Blanques establirà les mesures necessàries per al control dels vessants a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) revisió de les instal·lacions
- b) comprovació d'elements de mesura instal·lats
- c) presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis.
- d) Realització "in situ" dels mesuraments a anàlisis adequats.

Article. 19.- Residus Industrials

1. Objecte i classificació

- 1) La regulació de l'ús industrial, quant als residus produïts, deriva de la necessària gestió d'aquest prèvia a la seva classificació.
- 2) S'entén a tal efecte que són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera no com a aigües residuals, l'evacuació de les quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o dipòsit.
- 3) En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classifiquen en:
 - a) assimilables a escombraries.
 - b) inerts
 - c) perillosos
 - d) molt perillosos
- 4) Són assimilables a escombraries els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.

5) Són residus inerts els que, per la no solubilitat en aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten perillositat cap al mitjà natural.

6) Són residus industrials perillosos els que, en raó de les seves característiques tòxiques i/o concentració, suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o barreja d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació; els corrosius, els irritants i els tòxics; els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions al descomposar-se, els que són dissolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.

7) Són residus industrials molt perillosos els que en contacte amb el ser humà poden ocasionar lesions o mort.

2. Control previ

Les indústries queden obligades a comunicar a l'Ajuntament conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat, i prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) quantitat i característiques dels residus a què donarà lloc l'activitat.
- b) forma d'emmagatzament previ en els terrenys propis i mesures de seguretat per a la protecció del medi ambient i de les persones i per l'actuació en cas d'accident lligat a la producció dels residus, o provocat pel seu emmagatzament i manipulació.
- c) mesures de seguretat previstes en relació a les operacions de càrrega i descàrrega de residus i en els accessos d'entrada i de sortida.
- d) instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

3. Gestió de residus no perillosos

1. Residus industrials no assimilables a escombraries. Quan la composició i la quantitat dels residus dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lació de tractament, l'Ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus al règim dels residus residencials.

2. Residus industrials inerts. L'Ajuntament podrà autoritzar l'abocament de residus industrials inerts al dipòsit municipal amb la periodicitat que correspongui al volum d'abocada.

4. Gestió de residus perillosos

1. Residus industrials perillosos

L'Ajuntament adoptarà respecte dels residus industrials perillosos, una de les mesures següents:

- a) L'obligació d'una evacuació regular i periòdica d'una planta de tractament específic fora del límit de la indústria, segons un pla d'evacuació aprovat d'acord amb les determinacions de l'apartat següent.
 - b) L'obligació d'implantar dins del límit de la pròpia indústria una instal·lació de tractament específic per a la neutralització total de la seva perillositat, segons el que disposa el següent apartat.
- En ambdós casos, s'establiran les mesures de seguretat per fer front a incompatibilitats entre matèries i per fer front al transport i manipulació dels contenidors.

2.L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials molt perillosos, la mesura d'obligació d'un pla d'evacuació aprovat, que ha de ser redactat per la mateixa indústria, d'acord amb les determinacions següents:

- Punt de destinació dels residus.
- Declaració del tipus de residu i de la seva composició química, assenyalant la seva naturalesa, mitjançant un certificat que demostrï el grau de perillositat de forma molt expressa.
- Quantitat de pes i volum dels residus a evacuar.

Article. 20.- Pol·lució atmosfèrica

1. Prohibició

Els fums, gasos i vapors no pol·lucionaran l'atmosfera ni desprendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius. A aquest efecte és preceptiu el que estableix el "Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas "(Decret 2414/1961) de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric de data 22 de desembre de 1972, i les Ordres ministerials subsegüents que desenvolupen la dita Llei (Decret 833/1975 i Ordres de 10 d'agost de 1976 i 18 d'octubre de 1976).

En tots els casos en què se superin els límits establerts, la indústria haurà d'efectuar les mesures correctores pertinents, resultant aquesta condició indispensable perquè la seva classificació correspongui a l'establerta a les Normes subsidiàries de planejament de les Borges Blanques.

2. Pols

La quantitat de pols continguda en pols i gasos no serà superior a 100 mg per m³. El pes total de pols emès per una mateixa indústria serà en tot cas inferior a 50 kg per hora.

La pols no contindrà asbest, ni compostos de cadmi, mercuri, beril·li o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

3. Gasos

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors, en la seva composició, als següents percentatges:

- més del 2% d'anhidrid sulfurós (SO₂), mesurat en volum.
- més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrogen (NO₂), clor (CL), àcid sulfurhídric (SH₂) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors metzinosos.

No es permetran gasos o vapors susceptibles de crear mesclades explosives.

4. Combustibles

Es prohibeix l'ús de combustible sòlids o líquids que continguin més del 2% de sofre.

Article. 21.- Sorolls

Per al nivell de sorolls produït per l'activitat industrial s'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en decibels (db) que no podran sobrepassar-se pel desenvolupament de l'activitat. Un primer límit, "Nivell sonor màxim exterior" mesurat a 1,50 m de la façana; un segon límit,

"Nivell màxim interior" a comprovar a l'interior amb portes i finestres tancades. Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior es fixen valors per al dia i per la nit. La delimitació de l'horari de dia i de nit s'estableix a l'ordenança municipal. En tot cas, entre les 22 hores i les 8 hores, el nivell admès en el domicili del veí més afectat, no podrà sobrepassar en més de 3 db el soroll de fons, entent-se per tal, l'ambiental sense els valors punta accidentals.

L'amidament del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les molèsties de la indústria.

L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures susceptibles de produir vibracions, s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats. La vibració s'amidarà en pals per la fórmula: 10 log. 3.200 A2 N2 a la que A és l'amplitud en cm i N és la freqüència en hertz. La vibració, en cap cas, excedirà en 5 pal, amidat des dels límits de la nau industrial.

Article. 22.- Radioactivitat i perturbacions elèctriques

No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o perturbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen aquesta perturbació.

Caldrà que compleixi també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

Article. 23.- Enlluernaments

Des de límits exteriors de la línia solar o parcel·la o del solar o edifici mitger, pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos industrials d'incandescència a altes temperatures, com són combustió, soldadures o altres. Cap focus emissor de llum de caràcter fix, bé sigui per acció directa reflectida, podrà suposar enlluernament perillós per a vehicles o vianants que circulin per vies públiques.

Article. 24.- Olor

No es permetrà cap emissió de gasos, ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tal que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la des de la que s'emetin aquestes olors.

Article. 25.- Risc d'incendi o explosió

Es complirà en totes les edificacions i instal·lacions del Parc Tecnològic, la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI_82).

Article. 26.- Serveis

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene del treball.

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a

través d'una peça intermitja, utilitzable com a vestuari, o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per cada deu treballadors.

Article. 27.- Senyalització exterior

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior, s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI(senyalització exterior per als polígons industrials) senyalitzat per l'Institut Català del Sòl.

**DEPARTAMENT
DE JUSTÍCIA****CORRECCIÓ D'ERRADA**

a la Resolució JUS/1950/2005, de 22 de juny, per la qual es resol el concurs d'atorgament d'ajuts per a la realització del curs Programa per a la preparació d'opositors a jutge/essa, fiscal i secretari/ària judicial, publicat per la Resolució JUS/798/2005, de 17 de març (DOGC núm. 4414, pàg. 19375, de 28.6.2005).

Havent observat una errada al text de l'esmentada Resolució, tramès al DOGC i publicat al núm. 4414, pàg. 19375, de 28.6.2005, se'n detalla l'oportuna correcció:

A la pàgina 19375, a l'annex 1, al 4t opositor, on diu:

“Casanovas Santos, Eva.”,

ha de dir:

“Casanovas Santos, Vanesa.”.

Barcelona, 7 de juliol de 2005

JOAN TURRÓ I VICENS
Secretari general

(05.200.116)

✱

**DEPARTAMENT
D'ECONOMIA I FINANCES****RESOLUCIÓ**

ECF/2618/2005, d'1 de setembre, per la qual es fa públic el resultat de la 207a subhasta de pagarés de la tresoreria de la Generalitat de Catalunya del dia 1 de setembre de 2005.

Atès que, en data 30 d'agost de 2005, es va convocar les entitats col·laboradores a la 207a subhasta ordinària de pagarés de la tresoreria de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les característiques següents:

Import estimat: 60.000.000,00 d'euros.
Venciments: 13.12.2005, 7.3.2006, 6.6.2006 i 5.9.2006;

Atès que la selecció, ordenació i adjudicació de les ofertes presentades, sobre la base dels requisits exigits i menor cost per al Tresor de la Generalitat, s'han efectuat segons el que disposa l'Ordre del Departament d'Economia i Finances ECF/7/2005, de 11 de gener (DOGC núm. 4311, de 28.1.2005), tal com reflecteix l'acta de la 207a subhasta ordinària que va tenir lloc l'1 de setembre de 2005;

Vist el que disposa l'article 18 de l'Ordre ECF/7/2005, d'11 de gener,

RESOLC:

El resultat de l'adjudicació de la 207a subhasta ordinària de pagarés del dia 1 de setembre de 2005, que figura en la corresponent acta, és el següent:

Tram competitiu

Venciment: 3 mesos.
Import sol·licitat: 152.300.000,00 euros.
Imports adjudicats: 15.500.000,00 euros.
Tipus mig: 2,100%.
Tipus marginal: 2,100%.
Tant per cent prorrateig: 50,000%.
Entitats adjudicatàries: Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

Tram no competitiu

Venciment: 3 mesos.
Import sol·licitat: 0,00 euros.
Imports adjudicats: la subhasta s'ha declarat deserta per aquest venciment.

Tram competitiu

Venciment: 6 mesos.
Import sol·licitat: 116.000.000,00 d'euros.
Imports adjudicats: 27.300.000,00 euros.
Tipus mig: 2,125%.
Tipus marginal: 2,125%.
Tant per cent prorrateig: 30,000%.
Entitats adjudicatàries: Ahorro Corporación Financiera, SA, SVB, i Calyon, Sucursal en España.

Tram no competitiu

Venciment: 6 mesos.
Import sol·licitat: 0,00 euros.
Imports adjudicats: la subhasta s'ha declarat deserta per aquest venciment.

Tram competitiu

Venciment: 9 mesos.
Import sol·licitat: 6.000.000,00 d'euros.
Imports adjudicats: 6.000.000,00 d'euros.
Tipus mig: 2,160%.
Tipus marginal: 2,160%.
Entitats adjudicatàries: Ahorro Corporación Financiera, SA, SVB.

Tram no competitiu

Venciment: 9 mesos.
Import sol·licitat: 0,00 euros.
Imports adjudicats: la subhasta s'ha declarat deserta per aquest venciment.

Tram competitiu

Venciment: 12 mesos.
Import sol·licitat: 34.000.000,00 d'euros.
Imports adjudicats: 14.500.000,00 euros.
Tipus mig: 2,170%.
Tipus marginal: 2,170%.
Tant per cent prorrateig: 50,000%.
Entitats adjudicatàries: Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

Tram no competitiu

Venciment: 12 mesos.
Import sol·licitat: 0,00 euros.
Imports adjudicats: la subhasta s'ha declarat deserta per aquest venciment.

Barcelona, 1 de setembre de 2005

MIQUEL SALAZAR I CANALDA
Director general de Política Financera
i Assegurances

(05.244.070)

✱