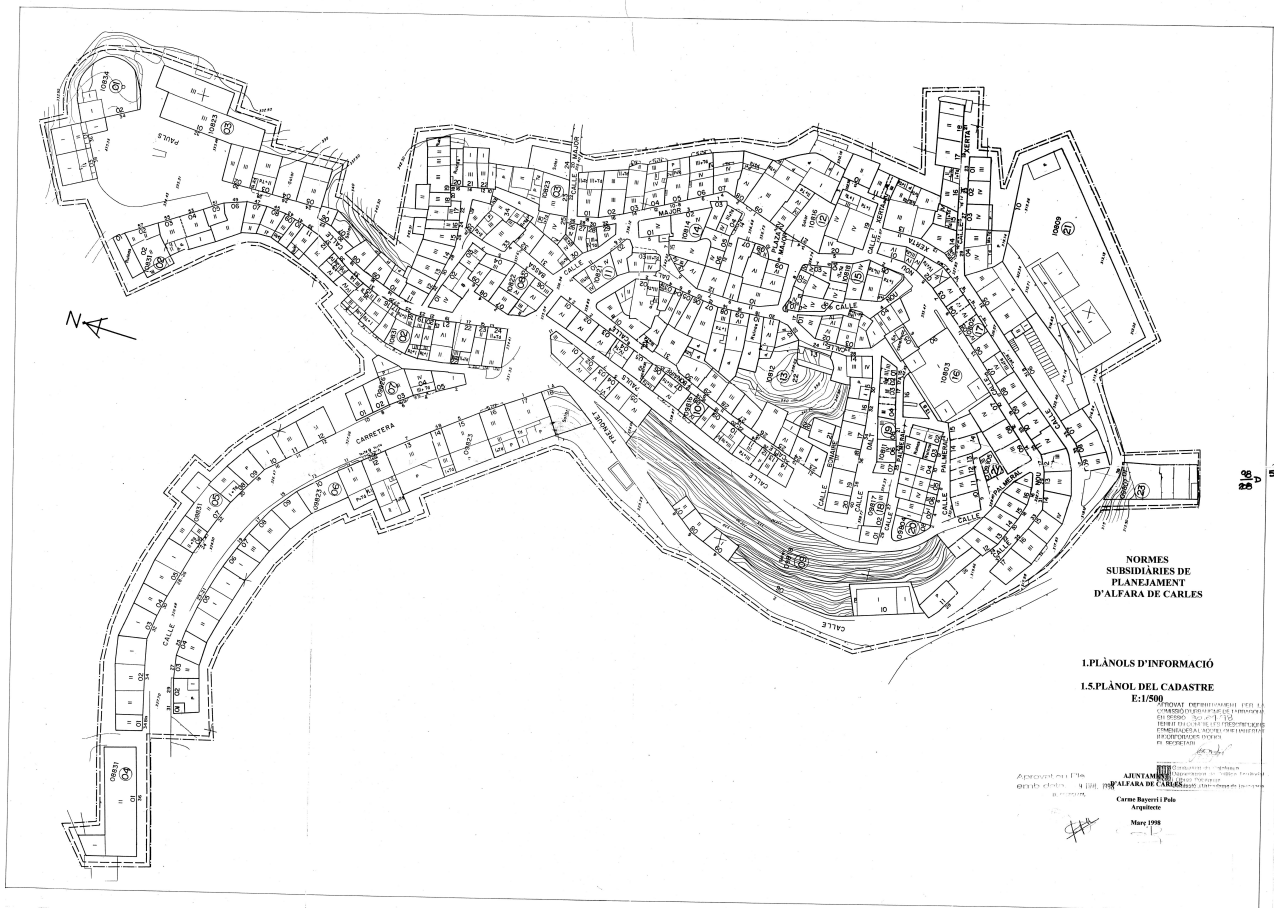


**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI D'ALFARA DE CARLES
(Baix Ebre)**

NORMES URBANÍSTIQUES



NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI D'ALFARA DE CARLES (Comarca del Baix Ebre)

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1 .- Definició, contingut i vigència de les Normes

Art. 1.- Àmbit Territorial i objecte de les Normes.

El present expedient de Normes Subsidiàries de planejament constitueixen l'instrument d'ordenació del territori del municipi d'Alfara de Carles (comarca del Baix Ebre), de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art 2. Marc legal.

1. Les presents Normes Subsidiàries han estat redactades d'acord amb:

- El Decret Legislatiu 1/1990, per tal s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- El Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

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

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

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

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)
- Reglament de Planejament. Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de Gestió. Reial Decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim de Sòl i Ordenació

Urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)

- Reglament de disciplina urbanística. Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) i Reglament de la Llei d'adequació 146/1984 (publicat al DOGC 557 de 3.7.85) (RPL)

Art. 3- Contingut i interpretació.

1. L' expedient de Normes Subsidiàries està integrat pels següents documents :

- . Memòria Justificativa de l'ordenació
- . Plànols d'informació
- . Plànols d'ordenació urbanística .
- . Normes urbanístiques.

2.El present apartat “ Normes Urbanístiques”, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Alfara de Carles i prevalen sobre els restants documents de l'expedient. En el no previst per les Normes Urbanístiques, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3.Els documents d'aquest Expedient s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipament comunitaris.

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

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

Art. 4 – Vigència.

Aquest Expedient entrarà en vigor el mateix dia de la publicitat de la seva aprovació definitiva en al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5.- Modificació i revisió de les Normes Subsidiària

1. L'alteració del contingut es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, tot, d'acord amb els articles de la secció 5a del Títol II del TP i les del títol V del RP., on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

2. Serà circumstància que justificarà la revisió el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho és el termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%. També ho són les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori, o bé, la classificació del sòl, disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determini.

CAPÍTOL II- EL DESPLEGAMENT DEL PLANEJAMENT

Art. 6- Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció d'iniciatives urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest expedient.

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

Art. 7- Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions d'aquest expedient general s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, aquelles figures de planejament urbanístic que resultin convenients ajustant-se a l'ordre de prioritats que s'assenyala en la documentació general d'aquestes Normes.

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

Art. 8- Desplegament del Pla en el Sòl Urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de l'expedient en sòl urbà es realitzarà, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG., la delimitació ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a es determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. A més, es poden formular Plans Especials de reforma interior (PERI) i estudis de detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

3. També es podran realitzar projectes d'urbanització per al desplegament tècnic de les figures previstes en l'apartat anterior i serà preceptiva la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com la creació de l'Entitat de Conservació d'acord amb l'art. 25.3 del RG.

4. En qualsevol cas, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats coma sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els art. 124 i 179 del RG.

Art. 9.- Desplegament en Sòl no Urbanitzable

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

Art 10.- Desplegament respecte als sistemes generals.

Les previsions respecte als Sistemes en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desenvoluparan a través de Plans Especials o, donat el cas a través dels corresponents projectes.

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 11- Elecció dels sistemes d'actuació.

1. En el desenvolupament de l'expedient, cal que les iniciatives urbanístiques que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP.

2. sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipaments generals i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic

Art. 12- Polígons Unitats d'actuació.

1. La delimitació poligonal per a l'execució del plantejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 deleg.

2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de mateix que coincideixi amb el caràcter prioritari i secundari establert en la justificació de la Memòria. Conservant la coherència del pla, és tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

3. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'unitats o polígons d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'elles i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció de sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiaris.

Art 13.- Sistema d'actuació en Sòl Urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest expedient en un pla especial o en un estudi de detall, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

Art. 14- Execució i gestió de sistemes.

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.

2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

CAPÍTOL .IV. INTERVENCIÓ EN L' EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Art. 15.- Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als art. 1 del RD i 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 18- Classificació de les obres.

1. Als efectes de l'art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors;

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les que realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- Les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.
- Les obres de moviments de terra.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de capacitat d'aigua.
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigeixen la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmentat article.

Art. 19- Documents per a la sol·licitud de la llicència d' obres menors.

1. Les sol·licituds de llicència d' obres menors hauran d'aportar, en tot cas, un document en el que es descriu les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicció de la extensió i situació.

2. Amb caràcter indicatiu, s'expressa a continuació una relació d'obres menors per a la de les que, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallats i la acceptació de la Direcció visada pel corresponent Col·legi professional.

- a- Construcció de barraques i quioscs desmuntables per a exposició i venda (CM)
- b- Col·locació de marquesines per comerços (CDM)
- c- Apuntament de façanes.
- d- Obres interiors i instal·lacions en locals.
- e- Modificació de la distribució interior en habitatges ja existents.
- f- Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions
- g- Construcció de pous i fosses sèptiques.

Art. 20- Document per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors.

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic (exemplars per triplicat), subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.

2. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

Art. 21.- Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i els seu destí a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagi lliurat a l'administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terreny que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se allò que disposen els art. 40-44 del RG.

Art. 22- Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 9 del Reglament de serveis de les Corporacions Locals

3. Per tal d'autorització la facultat d'edificar en terreny que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen els art. 40-44 del RG

Art. 23. - Seguiment.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licituds de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en que assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reposat tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altres servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

Art. 24- Establiment de terminis per a edificar per part de l' Ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 i al 233 del TR, amb l'objectiu d' incentivar el sector de la construcció i d' evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

Art. 25- Infraccions urbanístiques.

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

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL V. - Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Art. 26- Parcel·la

És la porció de sòl urbà, edificable.

Art. 27- Parcel·la mínima.

Es la unitat del sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art.140.2 TR)

Art. 28- Front de parcel·la.

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Art. 29- Solar

Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes Subsidiàries es apta per a ésser edificada immediatament.

CAPÍTOL VI. - Definició dels paràmetres que regulen l'edificació.

Art. 30 – Coeficient d'edificabilitat bruta.

1.Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d' un sector en relació a totes la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²).

Art. 31- Coeficient de volum edificable brut.

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m³/m²)

Art. 32- Coeficient d'edificabilitat complementari brut

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà

augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

Art 33- Densitat màxima d'habitatges bruta.

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Art. 34- Alineacions del carrer o vial.

És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

Art. 35- Rasant del carrer o vial.

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Art. 36- Planta baixa edifici referida al carrer.

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

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

Art. 37- Alçada reguladora màxima d' un edifici referida al carrer.

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit del pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en cas de coberta plana.

Art. 38- Regles sobre determinació d'alçades.

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

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

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l' extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquest regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s' haurà d'admirar d'acord amb les regles anteriors.

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

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada ara del vial, s'aplicaran les condicions del punt i operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l' alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada amb un límit màxim de 30 metres. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Art.39- Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, caldrà retirar-les el necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

Art. 40- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

Art. 41- Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

Art. 42- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la.

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Art. 43- Densitat màxima d'habitatges neta.

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

Art. 44- Ocupació màxima de parcel·la.

Percentatge màxim de sòl pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. Pe a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

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

Art. 45- Sòl lliure d'edificació.

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

Art. 46- Planta sotterrani d'un edifici referida a la parcel·la.

Tindrà la consideració de la planta sotterrània referida a la parcel·la, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 47- Planta baixa d' un edifici referida a la parcel·la.

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 48- Alçada màxima de l' edificació referida a la parcel·la.

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

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

Art. 49- Separacions mínimes i tanques.

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són dilatàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny s'acabarà, amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art 50- Adaptació topogràfica del terreny.

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

1a. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més de 1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.

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

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

Art. 51- Edificació principal i edificació auxiliar.

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s' indica el contrari, els únics usos permesos de l' edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

2. Els aprofitaments urbanístics d' una parcel·la seran el resultat de sumar el sostre de totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

Art. 52- Planta baixa.

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquestes Normes. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semi soterrani i entresòl.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta

baixa seran les següents. 3,00 m en el cas d' usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d' habitatges i comerços menors de 80m2.

Art. 53- Plantes soterrànies.

Són les situades a sota de la planta baixa. No s'hi permeten els usos residencials, educatiu i sanitari. Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Art 54- Planta pis.

Tota planta de l' edificació que estigui per sobre de la planta baixa. Les plants pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 55 – Planta golfes.

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Solament estan permeses les golfes habitables quan així es faci constar a les normes particulars de cada zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Art. 56- Planta coberta.

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 35%.

L'espai sota coberta només es pot habilitar com a espai d' us comunitari (en el cas de més d'un habitatge a l'edifici) o bé, vinculat als habitatges de l' última planta. En cap cas es podrà utilitzar de forma independent.

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

4.Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb un alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

Art. 57- Entresolat.

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

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

Art. 58- Cossos sortints.

Són els que sobresurten de la línia de façana, tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semi tancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancament rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semi tancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre. Els cossos sortints estan prohibits a la Planta baixa i la seva volada no serà superior al deu per cent de l'amplada del carrer. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separant de la part mitgera per una distància no inferior a 0,50 metres.

Art. 59- Elements sortints.

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements, de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

El vol dels elements sortints no podrà superar el 10 per cent de l'ample del carrer.

Art. 60- Sostre i volum total d'un edifici.

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semi tancats.

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

Art. 61- Línia de façana.

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

CAPÍTOL VII. - Paràmetres reguladors d'usos i activitats.

Art. 62- Criteris de classificació.

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

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

Art 63- Classificació d'usos segons el domini.

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits. Són permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:

- a. usos compatibles. Els que poden ser simultanis i coexistir.
- b. Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
- c. Usos condicionants: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
- d. Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten

l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.

Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Art. 64- Classificació d'usos segons el domini.

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

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

Art. 65- Classificació d'usos segons l'activitat.

1. Ús d'habitatge és destinat a l'allotjament o residència familiar.
2. Ús hotel·ler: El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria.
3. Ús comercial: El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945, 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.
4. Ús d'oficines i serveis privats: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.
5. Ús de magatzem: D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzem de mercaderies.
Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.
L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.
6. Ús d'indústria; Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.
L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.
7. Ús sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malats. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes, i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques

veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'agrupació 94.

8. Ús sociocultural: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la Classificació nacional d'activitats Econòmiques de l'INE; correspon a les incloses dintre de l'agrupació 95 i el grup 967.

9. Ús docent: Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa en el grups 651, 652, 653, 963 i 965.

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

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

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

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

14. Ús agrícola: En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963.

15. Ús pecuari.: Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers.. No es permeten la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1km de qualsevol sòl classificat com a urbà. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

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

17. Ús d'activitats extractives: Es refereix a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i (en especial) les establertes a la Llei 12/81. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses al grup 21 i 23.

18. Ús de càmping i caravàning. És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

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

19. Ús de garatge-aparcament: comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. A tots els edificis nous és obligat de dotar el nombre de places d'aparcaments assenyalats per a cada zona. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registrament com indivisible.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

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

Art. 66- Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.

A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen les activitats en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. A aquests efectes se'ls considera (segons el nomenclàtor ampliat i tipificat del Col·legi d'Enginyers industrials de Catalunya) d'acord amb la relació següent:

a. Molèsties:

- soroll (a l'exterior del local propi i veí més afectat)
- fums, gasos, bafs i olors.
- pols,
- aigües residuals
- residus industrials
- transports, càrrega i descàrrega
- instal·lacions visibles
- aglomeracions del personal
- calor
- vibracions

b. Nocivitat i insalubritat:

- gasos i elements contaminants
- aigües residuals
- matèries i manipulació
- radiacions
- abocaments i deixalles

c. Perillositat:

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
- processos de producció i recipients a pressió perillosa
- materials explosius
- vessament i abocament de substàncies químiques agressives
- condicionaments i aptitud del local
- condicionaments i aptitud dels accessos

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

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

3. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc baix d'incidència mediambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

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

5. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència mediambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari i viceversa.

Art. 67- Edificis independitzats.

1. S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb el predi confrontats a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de puja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

2. Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb l'edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents :

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
- b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- d. L'accés a de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10m.

Art. 68- Classificació de situacions relatives a l'activitats

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents

situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en :

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

(CUT 30.04.98) Densitat a les empreses de nova creació que siguin classificades molestes, nocives i perilloses, segons el nomenclàtor ampliat i tipificat a la zona industrial propera i separada del nucli urbà, al paratge conegut com a Coll d'Alfara.

(CUT 30.04.98) Destinar les empreses d'activitats d'esbarjo, a la zona propera al nucli urbà coneguda per el damunt del Poliesportiu.

Art. 69- Límits màxims de potència per a cada categoria.

S'estarà als límits assenyalats per les Normes Subsidiàries de la província de Tarragona vigents en cada moment.

Art. 70- Regulació de Sorolla i Vibracions

Queden sotmeses al compliment i observança d'aquest articles tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situats en el terme municipal d'Alfara de Carles. S'atendrà a les definicions, notacions i unitats que figuren en la norma bàsica de l'edificació " Condicionen acústicas en los edificios" (Reial Decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions) i als límits màxims previstos per les normes subsidiàries d'àmbit de la província de Tarragona.

Art. 71- Directrius generals.

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties, que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

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

Art. 72- Condicions exigibles a elements constructius.

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

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

Art. 73- Condicions exigibles a les màximes i instal·lacions

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

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

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

Art. 74- Regulació del risc d'incendis i explotacions

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

2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendis o explosió impliqui perillositat, d'acord amb les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'edificació "Condiciones de protecció contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CBI-82 i el Decret 2177/1996.

3. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que se faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

Art. 75- Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

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

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

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

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

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

A2.- activitat en planta pis.

A3 – activitat en planta baixa

B- Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials

C- Edifici industrial separat a l'edifici d'usos no industrials

D- Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes. Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

D1- Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)

D2. Activitat en planta intermèdia

D3. Activitat en planta baixa.

D4. Activitat en última planta

E.- Activitat en nau industrial compartimentada.

F- Edificis industrial contigus.

G- Edificis industrials separats

Art. 76- Condicions mínimes de seguretat exigible als locals.

1. Quan així ho consideri oportú., l'administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82 i NBE_CPI-96 i el Decret 241/1994.

2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a :

- Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'emmagatzematge de productes petrolífers.
- Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
- Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
- Reglament de Recipients a Pressió.

3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.

4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adaptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendis seran les previstes per la normativa general corresponent o, en el seu cas, les Normes Subsidiàries d'àmbit provincial.

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

Art. 77- Quadre de compatibilitats

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigible d'acord amb lo exposat fins ara.

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

Art. 78- Documentació per a llicències i inspeccions.

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

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gama de intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1,200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals de mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions i possible a les condicions de seguretat exigible en aquesta normativa per a garantir

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL VIII- Disposicions generals

Art. 79- Classificació i Qualificació del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 23 del Decret legislatiu 1/1900, de 12 de juliol, i a l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La Classificació del sòl en el nostre cas diferencia a aquest en urbà i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR. i dels art. 19-24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29,30 i 34 del RP.

Art. 80- Sistemes.

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen un grau especial d'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
2. El concepte de Sistema es defineix en els art. 23b del TR. I 19b del RP. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'art. 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si no es determina l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un Pla Especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un P.E per tal de canviar l'ús assignat.
3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als art. 120-126 del TR.

Art. 81- Les Zones

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de la quals l'ordenació es fa susceptible d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona ve determinada en funció de les classes de sòl i es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'egixeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL IX. Regulació i desenvolupament de Sistemes.

Art. 82- Definició i actuació dels Sistemes generals

1. S'entén per sistemes el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que s'adscriuen per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els sòls destinats a sistemes en el sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini

a través d'Unitats d'actuació o de Plans Especials.

Art. 83- Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Art. 84- sistemes de comunicacions

El present expedient estableix les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari (A), sistema hidrogràfic (H) i de protecció de sistemes (P).

Art. 85- Sistema viari (A)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquest Pla general o el planejament que el desplegui.
3. Per la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s' estarà al que disposa la legislació de carreteres. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competència específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
4. La rotonda d'entrada a la població es dissenyarà d'acord amb la normativa vigent del Ministerio de Obras Públicas (actual Ministerio de Fomento), previ els preceptius permisos dels organismes competents.

Art. 86- Sistema hidrogràfic (H)

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L' aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic, i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal amb el vistiplau de la companyia d'aigües corresponent.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció línia de 25 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts mantindran una protecció radial de 50m.

6. Es tindrà en compte les limitacions determinades per la Llei 29/85 en el seu article 6 i en el 7 del reglament que la desenvolupa pel que fa a la zona de servitud d'ús públic la qual és de 5 metres d'amplada a ambdós marges de la llera.

Art. 87- Sistemes de protecció de sistemes (P).

1. Tenen a consideració de sistemes de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.
2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Art. 88- Sistemes generals d'espais lliures

Els espais lliures formen part de l' estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla general és el sistema de Parcs i jardins urbans (V).

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles, i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquest espai. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Art. 89- Sistema d' equipaments comunicatoris i serveis tècnic

Per la seva finalitat pública és regulen els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals. Formen el Sistema d'equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats i que es qualifiquen d'aquesta manera.

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són :

- E.1. Docent: Centres Maternals i Pre- escolars, d'EGB, el BUP, de Formació Professional.
- E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religiosos: temples, centres religiosos
- E.4. Sociocultural; cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplais.
- E. 5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.
- E. 6. Proveïment: escorxador, mercats i altres centres de proveïment.
- E. 7. Cementeri
- E.8. Esportiu i recreatiu : instal·lacions i edificacions esportives: d'esbarjo i serveis annexes.

En tots els casos l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per a tot això es determina que: L'edificabilitat neta per als nous equipaments, es regularà pels següents índexs: docent i esportiu (0,50 m² st/m²sòl), sanitari i assistencial (0,80 m²st/,2sòl)

i sociocultural i religiós, administratiu i de proveïment (1 m² st/m² sòl). Si l' edificación veïna és : aïllada, cal omplir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquesta normativa admet a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

Art. 90- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d' abastament d' aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils, de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest expedient, es podran situar en sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

Art. 91- Activitats extractives

Hi haurà una correcta articulació amb els instruments derivats de la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per tal qual s' estableixen normes addicionals de protecció dels espais d' especial interès natural afectats per activitats extractives, així com d'altres disposicions de desplegament. En aquest sentit, la llicència municipal es condicionarà a la presentació prèvia per part de l'empres a que farà l'aprofitament, del programa de restauració corresponent aprovat pel Departament de Medi Ambient, d'acord amb el que disposa la Llei esmentada.

CAPÍTOL IX.- Regulació i desenvolupament del sòl urbà

Art. 92- Definició

Aquest expedient classifica com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació. Els límits de SU, zones, sistemes i polígons es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada unitat de zona porta l'indicador, que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableixin les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

Pel desenvolupament del SU; s'assenyalen i delimiten les diferents zones, establint, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions.

Art. 93- Cessions gratuïtes en el sòl urbà.

Les cessions gratuïtes en actuacions poligonal en SU, es determinaran en la corresponent regulació i tindran l'extensió que disposa l'art. 120 del TR.

Art. 94- Definició de zones d'ordenació en sòl urbà.

El present expedient estableix les següents zones:

- casc urbà vell (CUV)
- casc urbà nou (CUN)
- cases unifamiliars parellades (CUP)
- cases unifamiliars aïllades (CUA)

Art. 95- Zona de Casc urbà vell (CUV)

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

1. Condicions de parcel·lació :

Front mínim de parcel·la/solar: 3,50 metres

Parcel·la/solar mínim: 30,00 metres quadrats

Profunditat mínima de parcel·la/solar: 5,00 metres

Ocupació màxima parcel·la en planta baixa : 100 per cent

Ocupació màxima parcel·la en planta pisos: 100 per cent

- Si el solar està construït en les seves dues mitgeres es permetrà qualsevol front mínim de solar.
- Si el solar està ja construït i s'enderroca per tornar a construir s'acceptaran les mateixes condicions hi havien amb l'edifici preexistent.

2. Condicions d'edificació

Fondària edificable solar: tot

Alçada reguladora: 10,00 metres

Alçada lliure entre forjats: mínim 2,50 metres

Accés a l'edifici; des del carrer

Nombre màxim de plantes: P.Baixa +2 P. Elevades

Composició de façana : lliure, respectant tipologia del poble

Elements sortints: 10 per cent de l'amplada del carrer

Amplada cossos sortints: 10 per cent de l'amplada del carrer

Distància del voladís a veïns: 1 metre en projecció ortogonal

Alçada mínima de cossos sortint al carrer : 3,50 metres

Coberta: inclinada màxim 35 per cent de pendent amb teula àrab.

3. Condicions d'ús

Tots menys l' industrial, agrícola, pecuari, forestal, extractives, càmping i caravàning.

Art. 96- Zona de Casc urbà nou (CUN)

Aquesta zona ordena l'edificació de la continuació del nucli antic del municipi a partir del seu eixample natural immediat, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes que seran la mateixes que les del cas urbà vell.

1. Condicions de parcel·lació :

Front mínim de parcel·la/solar: 6,00 metres

Parcel·la/solar mínim: 60,00 metres quadrats

Profunditat mínima de parcel·la/solar : 10,00 metres

Ocupació màxima parcel·la en planta baixa : 100 per cent

Ocupació màxima parcel·la en planta pisos: 100 per cent

2. Condicions d'edificació ;

Fondària edificable solar: tot

Alçada reguladora : 10,00 metres

Alçada lliure entre forjats: mínim 2,50 metres

Accés a l' edifici: des del carrer

Nombre màxim de plantes : P: Baixa + 2P. Elevades

Composició de façana : lliure, respectant tipologia

Elements sortints: màxima 2/3 del parament de façana

Amplada cossos sortints : 10 per cent de l'amplada del carrer

Alçada mínima de cossos sortints al carrer: 3,50 metres

Distància del voladís a veïns : 1 metre en projecció original.

Coberta: inclinada màxima 35 per cent de pendent amb teula àrab

3. Condicions d'ús

Tots menys l'industrial, agrícola, pecuari, forestal, extractives, càmping i caravàning.

4. Dotació mínima d'aparcament

Una plaça d'aparcament per cada dos habitatges, L' aparcament estarà situat en planta soterrània, planta baixa de mateix edifici o edifici d'aparcament situat a menys de 50 metres de l'edifici.

Art. 97- Zones de Cases Unifamiliars Parellades (CUP)

Aquesta zona ordena l'espai de primer creixement de la població, es considera d'acció prioritària.

Esta situada al Nord del casc urbà en una franja terreny compresa entre el camí del Cementeri i la línia de cases abocades a la carretera d' accés a la vila.

L'ordenació serà amb cases unifamiliars, amb espai verd lliure privat, que podran disposar-se en filera o parellades dos a dos o quatre a quatre amb mitgeres comunes, sempre amb façanes a carrers interiors o exteriors amb accés rodat al públic o restringit.

1. Condicions de parcel·lació :

Front mínim de parcel·la : 8,00 metres

Parcel·la mínima : 150,00 metres quadrats

Profunditat mínima de parcel·la : 12,00 metres

Fondària màxima edificable : 18 metres en planta baixa (CUT 30.04.98)

14 de metres en planta pis (CUT 30.04.98)

Tanques d'acord amb les condicions generals establertes.

*En promocions que afecten a més de quatre parcel·les s'acceptarà la modificació del front mínim de solar sempre que no afecti a tots els altres paràmetres que seran els mateixos.

2. Condicions d'edificació:

Separació de l'edificació respecte el límit de parcel·la:

A façana: mínima 3,00 metres

A fons : pot ser zero metres (en cas de aparellades pel fons)

A laterals amb mitgeres: pot ser zero metres cas de parellades

A laterals amb façana de tancament: mínim ; 2,00 metres

Alçada reguladora : 10,00 metres

Alçada lliure entre forjats: mínim 2,50 metres

Accés a l'edifici. Des del carrer mitjançant el propi jardí.

Nombre màxim de plantes : P. Baixa + 2 Elevades (amb possibilitat de golfes dins el perímetre de coberta).

Composició de façana : lliure

Elements sortints de l'edifici dins la propietat: : lliure respectant les separacions establertes

Coberta: inclinada màxim 35 per cent de pendent amb teula àrab

3. Condicions d'ús

Tots menys comercial, industrial, agrícola, pecuari, forestal, extractives, càmping i caravàning, garatge públic.

4. Donació mínima d'aparcament

Una plaça d'aparcament per habitatge dins la pròpia edificació o parcel·la.

*En aquest tipus de sòl no es podrà començar a construir mentre no estiguin oberts els vials i feta la urbanització.

Art. 98- Zona de Cases Unifamiliars Aïllades (CUA)

aquesta zona ordena l'espai d creixement de la població a mig termini situat a ponent del casc urbà en una franja de terreny compresa la zona esportiva municipal, la carretera d'accés a la vila i la zona anomenada “ Cases Unifamiliars parellades”.

L'ordenació serà amb cases unifamiliars aïllades, envoltades d'espai lliure i amb façana ala quatre paraments, amb espai verd lliure privat.

1. Condicions de parcel·lació:

Front mínim de parcel·la: 15,00 metres

Parcel·la/mínima : 350,00 metres quadrats

Profunditat mínima de parcel·la : 15,00 metres

Ocupació màxima parcel·la en planta baixa: 35 per cent

Ocupació màxima parcel·la en planta pisos: 30 per cent

Tanques: d' acord a les condicions generals establertes

2. Condicions d'edificació:

Separació de l' edificació respecte el límit de parcel·la:

A façana : mínim 5,0 metres

A fons: 2,00 metres

A laterals: 2,00 metres

Alçada reguladora: 7,00 metres

Alçada lliure entre forjats: mínim 2,50 metres

Accés a l'edifici : des del carrer mitjançant el propi jardí

Nombre màxim de plantes: P.Baixa + 1 P. Elevades (possibilitat de Golfes)

Composició de façana: lliure

Elements sortints de l'edifici dins la propietat: lliure respectant les separacions establertes

Coberta: inclinada màxim 35 per cent de pendent amb teula àrab

Coefficient d'edificabilitat: 0,60 m²/m² (CUT 30.04.98)

3. Condicions d'ús

Tots menys comercial, industrial, agrícola, pecuari, forestal, extractives, càmping i caravàning, garatge públic.

*En aquest tipus de sòl no es podrà començar a construir mentre no estiguin oberts els vials i feta la urbanització.

CAPÍTOL X.- Regulació i desenvolupament del sòl no urbanitzable

Art.99- Definició

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

Art. 100- Zones en sòl no urbanitzable

Dins el sòl no urbanitzable s'estableix les següents zones.

- Zones d'urbanització espontània consolidada dins del PEIN
- Zones del PEIN, a excepció dels espais anteriors on s'aplicarà la normativa específica del PEIN
- Zones agrícoles no incloses en el PEIN

Art. 101- Zones d'urbanització espontània dins del PEIN

Són aquelles que en l'actualitat la constitueixen un nucli de població per la urbanització espontània consolidada, desenvolupat al llarg dels darrers cinquanta anys, sense tenir en compte cap tipus de normativa i planejament. Està integrat per construccions unifamiliars aïllades afectes al caràcter forestal de l'entorn, amb tipologia general de construccions de muntanya i sobre parcel·les de dimensions variables.

Hi ha tres zones diferents: les del Toscar i la vall Cervera, totes dues íntegrament dins el terme d'Alfara, i la del Mascar, compartida amb els termes municipals de Tortosa i Roquetes.

Pel que fa a la zona del Mascar, degut a ser una zona compartida entre tres municipis, per tal de regular el planejament en ella, es considera adequat que tots tres municipis elaborin un Pla Especial d'Ordenació en sòl no urbanitzable, el qual determinarà les condicions d'edificació i ordenació les generals per a les tres subzones i pel que fa a evacuació d'aigües residuals, exigir la instal·lació d'un sistema individual de depuració per a cada habitatge d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació en aquesta matèria.

D'acord amb el que preveu el PEIN dels Ports de Tortosa, els plànols corresponents estableixen la delimitació acotant cadascuna d'aquestes tres zones, sense possibilitat d'ampliació de cap tipus.

Es procedeix a completar al tractament permenoritzat d'aquestes zones d'acord a les següents normes:

- El coeficient d'habitabilitat de parcel·les serà de 3 habitatges per hectàrea en totes tres zones.
- No es podrà ampliar volums constructius actuals ni re parcel·lar les unitats existents, limitant la possibilitat d'implantar nous habitatges a les finques no edificades existents en el moment de l'aprovació del decret 35/90 de 25 de desembre.
- No es podrà modificar la tipologia ni les característiques actuals de les edificacions adaptades a l'entorn del PEIN del que formen part. En concret caldrà adaptar-se als següents paràmetres:

- Les cobertes tindran una inclinació mínima del 30 per cent i màxima del 45 per cent.
 - Els tancaments no podran ser d'obra vista ni d'elements lleugers tips mur-cortina.
 - Els buits a façana no superaran el cinquanta per cent de la longitud d'aquesta.
 - Els vols seran com a màxim d'un metre d'amplada i la seva longitud no superarà la meitat de la del paràmetre de façana.
 - La fusteria exterior i les persianes solament podran ser de fusta.
- Les construccions que es puguin edificar a cada parcel·la no superaran en cap cas el volum màxim de 0,10 metres cúbics de volum construït per metre quadrat de superfície de parcel·la, amb un màxim de 800 metres cúbics.
 - Les edificacions es situaran com a mínim a 15 metres de distància de qualsevol dels límits de la parcel·la i no superaran l'alçada de 7,00 metres, dins els quals s'inclou planta baixa i golfes a més dels elements de coberta que no podran sobresortir aquest límit, amb l'única excepció de fumerals i conductes de ventilació.

En tots els casos abans de procedir a l'autorització de noves edificacions amb les hipòtesis anteriors caldrà ser les següents actuacions:

1. Aixecament topogràfic pormenoritzat de cadascuna de les tres zones, a escala 1:1000, assenyalant clarament el límit del perímetre, els límits entre cada propietat, les edificacions existents i la condició de cadascuna d'elles (habitatge, magatzem, construccions auxiliars, serveis, volum,...) els espais d'ús públic, la xarxa viària i qualsevol altra informació que resulti d'interès.
2. Establir l'hipòtesi màxima de noves edificacions admissibles al conjunt de cada zona d'acord amb l'aprofitament màxim assenyalat en aquest mateix article, excloent les ja existents.
3. Indicar aquelles parcel·les susceptibles de ser reedificades d'acord amb aquesta norma.

Art. 102- Zona del PEIN dels Ports de Tortosa

Aplega la major part del terme municipal amb les excepcions abans esmentades. La normativa que regula aquests sòls es la establerta pel PEIN dels Ports de Tortosa així com la seva legislació concordant. De forma particular es considera aquesta zona com a zona forestal i de protecció paisatgística segons estableix el PEIN.

1.- Sòl forestal (la delimitació és la que estableix el propi PEIN)

a) Definició: d'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest Pla qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl per a l'ús forestal.

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

c) Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR. Sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

Pel que fa a la tipologia i les característiques de les edificacions seran les que s'assenyalen a l'art.

110 i successius d'aquestes mateixes normes.

d) Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli: l'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació, les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població, i, les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

e) Condicions d'ús; en general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. A més, a les masies existents es permet l'ús d'habitatges bifamiliars.

f) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.

2.- Zona de protecció natural i paisatgística (la delimitació és la que estableix el propi PEIN)

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

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

c) Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació així com s'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte amb l'entorn i s'adaptaran a les condicions de tipologia i estètica assenyalades a l'article anterior.

Art. 103- Zona agrícola no compresa en el PEIN

1. Definició , Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 117 del TR.

Forma dos polígons diferenciats: un l'espai que envolta el casc urbà de la població, i, l'altre, a l'entorn de l'encreuament entre carreteres d'accés a la vila i la carretera del Toscar.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfície inferior a la unitat mínima de conreu que determina el decret 169/1883 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

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

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servitud del sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població
- c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

4. Tractament dels camins. Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 15m.

5. Condicions d'ús. Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari,. L'habitatge només és permet a les masies existents.

Art. 104- Desenvolupament general de les Normes en SNU

Les determinacions que conté aquest expedient, sense perjudicis de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials. Els Plans Especials, excepte quan siguin de rang superior, no podran alterar les determinacions d'aquestes Normes Generals, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínim per a les finques.

Amb independència del que ha estat establert als apartats anteriors, les condicions a que haurà de sotmetre's aquest tipus de sòl seran les que s'assenyalen els articles següents :

Art. 105- Parcel·lacions mínimes

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions dels terrenys en les següents condicions:

- a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.
- b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.
- c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 106- Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes normes o en els Plans Especials que les desenvolupin i en particular aquelles que derivin del PEIN dels Ports de Tortosa.

2. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest expedient els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

3. Per tal de poder fer obres de millora en els camins rurals es limitarà la separació de qualsevol construcció a eixos de camins rurals en 15 metres, en les tanques aquestes distàncies serà de 3 metres.

Art. 107- Tanques.

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen establint una separació d'aquestes a eixos de camins de 2 metres.

Art. 108- Conreus

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

Art. 109- Usos permesos i usos prohibits.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i dels seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2-. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge plurifamiliar
- b) ús comercial
- c) ús d'oficines
- d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries i forestals.
- e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
- g) abocadors de residus industrials

Art. 110- Construccions en sòl no urbanitzable.

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

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

També podrà autoritzar-se seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar o quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.

Art. 111 – Habitatges

Els habitatges en SNU, han de complir les següents condicions:

- a) Acreditar una propietat de 4,5 ha de terres de conreu o 25 ha de sòl forestal
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a

- indivisible.
- c) No fer possible la formació de nucli de població.
 - d) Com a màxim serà de 200 m² d'habitatge més 50m² de construccions complementàries
 - e) Les edificacions es separaran més de 15m dels límits de propietat i dels camins públics.
 - f) L'alçada màxima prevista serà de 7,00 m corresponent a 1 planta baixa i una planta d golfes, incloent tots els elements construïts a excepció de funerals i conductes de ventilació.
 - g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.
 - h) La composició respondrà a la categoria formal de "masia" d'acord amb el tipus tradicionals de la zona. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat.

Art. 112- Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietari dels terrenys.
 - b) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
 - c) No es permet la seva ubicació a menys de 1000 metres de qualsevol límit de sòl qualificat com Urbà ni a menys de 200 metres des de l'eix de carreteres principals i des d'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 metres de separació i en el cas de distància entre granges porcines i avícoles aquesta distància serà de 1000 metres o en cas contrari justificar les mesures adequades de protecció específiques i suficients adoptades per evitar la difusió de malalties.
- El màxim sostre construït és de 1.500 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 metres.

Art 113. Magatzems

La construcció de magatzems en SNU han de complir les següents condicions :

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 100 metres des de l'eix de carreteres principals i a 15 metres de camins existents.
- c) El màxim sostre construït és de 1.00 m². Les construccions seran de planta baixa amb un alçada màxima de 5 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 metres.

Art. 114- Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. la sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin

una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

CAPÍTOL XI- Protecció del patrimoni Historicoartístic

Art. 116- Definició

L'àmbit d'ordenació de Protecció de patrimoni és el Catàleg de construccions d'interès que cal concretar d'acord amb el que preveuen els art. 38 del TR i el 86 del RP. Les presents normes defineixen el Pre-catàleg d'elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció, sense perjudici que el desplegament del PEIN dels Ports de Tortosa pugui incorporar elements nous de caràcter paisatgístic o natural a incorporar al moment d'elaborar el Pla Especial de Protecció que es pugui redactar.

Art 117- Pre-catàleg

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

– Situació 1- Béns d'Interès Cultural: Els B.I.C, tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 16/2985 de 26 de juny del Patrimoni històric espanyol.

– Situació 2- Cases, masies, i ermites: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre- catàleg.

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

a) Jaciments arqueològiques: Quedaran protegits per unari de 50m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

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

Queden inclosos en el Pre-Catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació:

- Nucli Primitiu: Centre històric (segle XV)
- Castell de Carles
- Església de Sant Julià (gòtic primerenc, segle XIII)
- Restes antiga Església de Sant Agustí (segle XV)
- Església parroquial de Sant Agustí (barroca, 1776-1790)
- Ermita de Santa Llúcia

Amb independència del Pla Especial a que es fa esment en l'article següent, l'àrea del nucli primitiu serà objecte d'un projecte especial de recuperació i sanejament amb la delimitació que s'assenyala al plànol de zonificació.

Art. 118- Contingut del Pla Especial

1. El PE ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla Especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla Especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. El Pla Especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla Especial ha de definir un règim particular econòmico-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 119- Condicions del Pla Especial.

1. Condicions d'edificabilitat.
 - a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
 - b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina al Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.
2. Condicions de l'edificació, usos i llicències:
 - a) El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també règim d'usos aplicables en els elements catalogats.
 - b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. Condicions de l'immoble protegit.

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

- a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'ésser emès en el termini de 10 dies. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de lurs entorns ambientals.

- b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, els Àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuen en una memòria i es grafaran en plànols de planta, secció i alçats.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Volums disconformes i fora d'ordenació

- 1, Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest expedient, estiguin subjectes, per raó del planejament a explotació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.

Segona.- Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície/o dimensionals inferiors a les que estableixi aquestes Normes per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior de la forma que en el seu moment haguessin pogut obtenir la corresponent llicència d'edificació.

Tercera.- Pla Especial de Protecció de patrimoni

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

Alfara de Carles, març de 1998
Arquitecte-Urbanista