



DILIGÈNCIA: Per fer constar, que el present text Refós, ha estat elaborat per e donar compliment a l'acord de la C.U. de Tarragona, de data 4-6-97, el qual ha estat aprovat i assumit pel Ple Municipal, en sessió de data 3-4-98. Ho certifico.  
Perafort, 15 d'abril de 1998  
EL SECRETARI



# AJUNTAMENT DE PERAFORT

## Normes Subsidiàries

### Memòria - Text refós CUT 4/6/97

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA  
EN SESSIÓ 25.05.98  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS  
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT  
INCORPORADES D'OFICI  
EL SECRETARI



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Tarragona

MARÇ 1.998



## MEMÒRIA

### INTRODUCCIÓ

El Planejament vigent té una porta uns pràcticament vint anys vigents, actualment ha quedat desfasat, en una previsió important de creixement, únicament s'han tramitat dos plans parcials i no s'han arribat a executar (A les Normes es defineix la seva situació actual). El Pla Especial de Comunicacions que regula la Gran Indústria, es considera vigent i formarà part d'aquest document.

### SITUACIÓ GEOGRÀFICA

La superfície del terme municipal es d'uns 10,00 Km<sup>2</sup>, distribuïda segons una configuració singular, disposa de dos nuclis habitats Perafort i Puigdelfi, a més dels enclavaments de Campot, Mas Magrinyà i Puigdelfi (enclavament).

### RELACIÓ AMB L'ENTORN I LÍMITS

El terme municipal de Perafort pertany a la comarca del Tarragonès, atravesat per la carretera nacional 240.

Limita al Nord amb el terme de terme dels Garidells, al Est amb la Secuita i Els Pallaresos, al Sud Els Pallaresos, i al Oest Riu Francolí, El Morell i la Pobla de Mafumet. El riu Francolí travessa el Municipi per la banda occidental en sentit nord-sud. A banda d'aquests límits existeixen els dels tres enclavaments:

#### Enclavament de Campot:

Situat a 3,2 Km. al Suduest del nucli urbà de Perafort, i dintre del terme de la Pobla de Mafumet.

#### Enclavament de Mas Magrinyà:

Situat a 6,5 Km. al oest del nucli urbà Perafort, amb límits amb els termes municipals de El Morell (enclavament), La Pobla de Mafumet, Constantí i La Selva del Camp.

#### Enclavament de Puigdelfi:

Situat a 5,9 km. al Nordoest del nucli urbà de Perafort, amb límits amb els termes municipals d'Alcover, Rourell i Vilallonga del Camp.



## **DEMOGRAFIA**

La població actual es de 511 habitants i es troba estabilitzada. L'any 1900, era de 598 habitants; l'any 1930, de 506, l'any 1960 de 493; i l'any 1972 de 563 habitants.

## **TOPOGRAFIA**

El terreny es sensiblement pla, remarcant únicament com accidents importants, El riu Francolí, amb una línia de monticuls d'un km. situats al marge esquerra. També la cresta de la Serra dels Pallaresos.

## **SITUACIÓ URBANÍSTICA ADMINISTRATIVA**

El Planejament vigent actualment al municipi de Perafort es el de Pla General d'ordenació urbà, aprovat definitivament el 27 de juny de 1977, posteriorment únicament es van desenvolupar els següent plans parcials: Pla Parcial Sub-sector polígon 5A del Sector P5, Aprovat definitivament el 8 de setembre de 1983; i Pla Parcial Sector-10 Aprovat definitivament el 16 de juliol de 1990, tramitat juntament amb la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del sector-10, aprovat definitivament amb la mateixa data. També la Gran Indústria es regula amb el Pla Especial de Comunicacions, que afecta a tres municipis i que es manté.

## **SITUACIÓ URBANÍSTICA FORMAL**

El municipi, en general a respectat el Pla General, encara que no sempre s'ha tramitat correctament. La major part de construccions fora de normativa son naus industrials. No s'han generat nuclis de població fora d'ordenació.

La població fonamentalment es dedica al sector industrial, la agricultura resta en un pla secundari.

## **TIPOLOGIA DE LA POBLACIÓ - ESTRUCTURA URBANÍSTICA**

Típica de Casc Antic, amb zones de creixement al nucli de Perafort.



## **TIPOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ**

Bàsicament habitatges unifamiliars entre mitgeres, generalment de poca amplada, amb cases de tipologia agrícola.

## **EXPECTATIVES**

El municipi de Perafort degut a la seva situació privilegiada, sobre tot davant d'una possible implantació del tren de gran velocitat, juntament amb la proximitat a Tarragona, han despertat l'interès sobre aquest nucli per instal·lar-se a viure permanentment. A continuació es desenvolupen les Normes Urbanístiques, que preveuen absorbir aquest creixement.

## **JUSTIFICACIÓ AL INFORME COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA DE 4/6/97.-**

L'informe redactat per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 4 de juny de 1.997, s'adjunta a continuació, quedant justificats les 28 prescripcions de la següent manera:

1. S'incorpora a la documentació gràfica.
2. En referència a L'UA-3 s'incorpora segons acord de la CUT, respecte a l'UA-4, degut a preexistències existents, no es pot incorporar íntegrament l'acord, però si en canvi es redueix l'edificabilitat i es transforma en unifamiliar aïllat, amb aquest canvi es pretén aconseguir una imatge lo més pròxima possible a la proposada per la CUT i que a la vegada no provoqui alteracions pressupostaries al Municipi. tal com es reflexa a la documentació gràfica i escrita.
3. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
4. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
5. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
6. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
7. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
8. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
9. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
10. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.



11. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
12. S'incorpora a la documentació gràfica.
13. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
14. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
15. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
16. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.
17. S'incorpora a la documentació escrita.
18. S'incorpora a la documentació escrita.
19. S'incorpora a la documentació escrita.
20. S'incorpora a la documentació escrita.
21. S'incorpora a la documentació escrita.
22. S'incorpora a la documentació escrita.
23. S'incorpora a la documentació escrita.
24. S'incorpora a la documentació escrita.
25. S'incorpora a la documentació escrita.
26. S'incorpora a la documentació escrita.
27. S'incorpora a la documentació escrita.
28. S'incorpora a la documentació gràfica i escrita.

Per tant es considera que aquestes Normes s'han adaptan pràcticament en la seva totalitat als requeriment de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

27 de març de 1998

Carles Penalba i Sedó  
Arquitecte

DILIGENCIA: Per fer constar, que el present Text Refòs, ha estat elaborat per a donar compliment a l'acord de la C.U. de Tarragona, de data 4-6-97, el qual ha estat aprovat i assumit pel Ple Municipal, en sessió de data 3-4-98. Ho certifico.  
Perafort, 15 d'abril de 1998

EL SECRETARI





## ÍNDEX DE PLÀNOLS:

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- 1.- PLÀNOL DE SITUACIÓ
- 2.- PLÀNOL DE PLANEJAMENT - ACTUAL ex. 236/77
- 3.- PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ SOL URBÀ (PERAFORT)- ACTUAL
- 4.- PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ SOL URBÀ (PUIGDELFÍ) - ACTUAL

### PLÀNOLS NORMATIUS:

- 5.- PLÀNOL CLASSIFICACIÓ TERME - PROPOSTA
- 5 BIS PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ DE SÒL - PROPOSTA
- 6.- PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ SOL URBÀ (PERAFORT)- PROPOSTA
- 7.- PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ SOL URBÀ (PUIGDELFÍ)- PROPOSTA
- 8.- PLÀNOL DE SECTORS, POLÍGONS I UNITATS D'ACTUACIÓ (PERAFORT)- PROPOSTA
- 9.- PLÀNOL DE SECTORS, POLÍGONS I UNITATS D'ACTUACIÓ (PUIGDELFÍ)- PROPOSTA
- 10.- PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ INDUSTRIAL - PROPOSTA
- 11.- PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ GRAN INDUSTRIA - PROPOSTA



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



CUT

Expedient: 97/000103  
 Assumpte: Normes subsidiàries de planejament  
 Terme municipal: Perafort  
 Comarca: Tarragonès

La Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 4 de juny de 1997, adoptà, l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

L'expedient de Normes subsidiàries de planejament de Perafort, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Les Normes subsidiàries a tràmit es redacten en substitució del vigent Pla general del municipi de Perafort, aprovat definitivament el 27 de juny de 1977.

#### A) SISTEMES

1. Les Normes subsidiàries a tràmit modifiquen la ubicació del nus d'enllaç entre la carretera N-240 i la carretera de la Pobla de Mafumet respecte al que es preveia al Pla general. La nova ubicació proposada, però, no es considera adequada, ja que es produeix un coïze sobre el vial d'accés a la futura estació del tren d'alta velocitat en detriment de la seva funcionalitat.

Aquest últim vial, a més, està reservat pel planejament actual amb una amplada de 40 m i acull la infraestructura existent de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona.

Així, doncs, s'haurien de mantenir els eixos viaris previstos al Pla general vigent, segons es determina al plànol annex núm. 6.

#### B) SÒL URBA

Les Normes subsidiàries a tràmit mantenen el sòl urbà ja previst al Pla general vigent als nuclis de Perafort i Puigdelfi i incorporen algunes ampliacions en coherència amb el grau d'urbanització i de consolidació per l'edificació realment existent.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



Algunes de les previsions de nou sòl urbà, però, no són adequades a la realitat de fet o bé no són coherents amb el conjunt de l'ordenació de les àrees on s'integren.

2. En primer lloc, l'ampliació del sòl urbà prevista al nord-oest del nucli de Perafort no es pot acceptar, ja que els terrenys afectats no compleixen els requisits legals per a ésser considerats sòl urbà (article 115 del Decret Legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística). A més, aquests terrenys s'haurien de mantenir lliures d'edificació per tal de preservar el perfil actual del poble, constituït pels darreres de les cases existents, i també en congruència amb l'accidentada topografia del terreny.

Conforme amb aquestes consideracions, els referits terrenys s'haurien d'incloure dins el sector de sòl apte per a urbanitzar residencial núm. 1, situat a llevant, amb la qualificació de sistema general d'espais lliures, en tant que element de protecció del perfil històric del poble i de separació entre el nucli antic i els nous creixements. A fi de compensar aquesta nova càrrega que s'inclou al sector esmentat, mantenint el nombre total d'habitatges previstos per al sector i per a les unitats d'actuació que se suprimeixen, s'hauria de fixar la densitat del sector en 13 habitatges per hectàrea, en comptes dels 10 que preveu el document municipal, d'acord amb el plànol annex núm. 1.

3. En segon lloc, altres ampliacions del sòl urbà proposades únicament poden ésser admeses si es delimiten les corresponents unitats d'actuació que garanteixin l'execució o l'acabament de l'obra urbanitzadora i/o la cessió dels terrenys destinats a vialitat, a equipaments o a espais lliures públics, ja que es tracta de terrenys que actualment presenten importants mancances quant a serveis urbanístics i dotacions. Per això, també s'haurien de completar les previsions de zones verdes en alguns dels terrenys que s'incorporen al sòl urbà a fi d'evitar la congestió dels nous àmbits urbans, segons s'indica de manera més concreta tot seguit.

Començant pel nucli de Perafort, s'hauria de delimitar una unitat d'actuació per als nous terrenys urbans previstos al nord del nucli, al sud de la via del tren i a ponent de la carretera de la Secuita, d'acord amb el plànol annex núm. 1.

Igualment, per a l'ampliació proposada al límit sud del sòl urbà actual, donat el diferent estat de consolidació que els terrenys presenten entre ells, s'haurien de delimitar tres unitats d'actuació, conforme es defineixen al plànol annex núm.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



2. A més a més, l'ordenació d'aquests terrenys s'hauria d'ajustar a la dibuixada en dit plànol annex, substituint la qualificació d'eixample per la de volumetria específica, més coherent amb la posició de l'illa i amb l'ordenació de l'entorn, i prolongant el carrer Solans.

Els nous terrenys incorporats al sòl urbà al sud-est del nucli de Perafort també requereixen la previsió d'àmbits de gestió, a més d'alguns canvis a l'ordenació proposada. Començant per això últim, s'hauria de prolongar la petita zona verda prevista a la cantonada dels carrers Nou i Comellar fins a l'avinguda de Catalunya, donada la insuficiència de la zona verda que proposa el document municipal per a la densitat edificatòria que es preveu en aquesta àrea. A més, cal tenir present que l'esmentat carrer Comellar és el que porta als equipaments esportius del municipi de manera que la creació d'una franja de zona verda al llarg de dit carrer contribuirà a dignificar-lo i potenciarà la seva utilització.

Així mateix, la disposició de les edificacions de les dues illes situades més a llevant, qualificades com de volumetria específica, s'hauria d'esmenar de manera que els fronts d'edificació siguin més curts, cara al major esponjament de les illes, i es creï a l'illa de més al sud una façana d'edificació al carrer en projecte que connectarà amb el vial d'accés a l'estació del tren d'alta velocitat, en congruència amb la importància que està cridat a tenir aquest carrer. Pel que fa als àmbits de gestió que calen per a completar la urbanització dels vials i garantir la cessió de les zones verdes, s'haurien de delimitar dues unitats d'actuació, conforme al que s'assenyala al plànol annex núm. 2, en el qual també es recullen les esmenes d'ordenació acabades d'indicar.

Finalment, l'ampliació del sòl urbà proposada al límit est del nucli de Puigdelfí, a banda i banda del vial d'accés, amb la qualificació d'eixample al nord de dit vial i de ciutat jardí al sud, també requereix la delimitació d'una unitat d'actuació a fi d'obtenir la cessió del terreny contigu reservat per a equipament en la part que correspongui en funció de l'estructura de la propietat dels terrenys. Igualment, s'hauria d'esmenar la configuració de l'illa d'eixample prevista al nord del vial d'accés de manera que s'ajusti al traçat actual d'aquest i deixar lliure d'edificació la part sud de la zona qualificada de ciutat jardí, com a prolongació del vial previst a ponent. Aquesta correcció queda recollida al plànol annex núm. 3.

4. En tercer lloc, tampoc no és acceptable la incorporació al sòl urbà dels terrenys del sector urbanitzable industrial núm 6



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



del vigent Pla general, que el document proposa com a unitat d'actuació núm. 1 industrial, llevat exclusivament de la franja situada al llarg del vial d'accés, on es troben sis parcel·les amb construccions consolidades. La resta de la unitat d'actuació industrial núm. 1 proposada, en canvi, no reuneix els requisits legals per a poder ésser considerada sòl urbà. En conseqüència, la part nord d'aquesta unitat d'actuació, junt amb el vial que discorre pel límit nord de la zona de serveis tècnics confrontant, s'haurien d'excloure del sòl urbà i incorporar-se al sector de sòl apte per a ésser urbanitzat industrial núm. 3, previst a continuació, tal com s'assenyala al plànol annex núm. 4.

5. Per acabar amb la delimitació del sòl urbà, el límit nord d'aquesta al nucli de Puigdelí, que coincideix amb el de les unitats d'actuació núm. 5 i 6 i confronta amb el sector de sòl apte per a ésser urbanitzat residencial núm. 3, s'hauria de desplaçar cap al sud, tal com s'indica al plànol annex núm. 3, a fi de reduir el tamany de l'illa, que no es correspon amb les característiques del nucli urbà de Puigdelí.

Pel que fa al sòl urbà que es manté del vigent Pla general, algunes previsions referents a la seva qualificació o a les unitats d'actuació previstes no es consideren adequades i s'haurien d'esmenar segons s'exposa tot seguit.

6. Per als terrenys que formen part de la indústria petroquímica, qualificats com a gran indústria (clau 7), es considera necessari englobar-los en una unitat d'actuació, que hauria de ser única encara que discontinua, d'acord amb el que determinava el Pla especial de comunicacions del terme municipal de Perafort, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 18.4.1964 (expedient núm. 84/6). Així mateix, recollint la resta de previsions d'aquest Pla especial, s'hauria d'especificar expressament la classificació de sòl urbà dels esmentats terrenys i qualificar com a equipament la franja compresa entre l'actual vial de llevant i el nou vial proposat a ponent del riu Francolí amb una superfície de 47.637 m<sup>2</sup>.

Igualment, s'hauria d'incloure dins d'aquesta unitat d'actuació, amb la qualificació de zona verda, l'extrem de llevant, que el Pla general vigent classifica com a sòl no urbanitzable de protecció. L'ordenació indicada queda recollida al plànol annex núm. 5.

7. La zona verda prevista a l'illa qualificada com de ciutat jardí de la unitat d'actuació núm. 6 s'hauria de traslladar al límit de ponent de l'illa, a fi de donar-li una posició de més



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



centralitat respecte a les edificacions i evitar que el final del carrer Ponç de Montoliu acabi directament front una edificació, d'acord amb el plànol annex núm. 3.

8. S'hauria de fixar una fondària màxima edificable en planta baixa de 20 m en aquelles illes de grans dimensions qualificades d'eixample, doncs edificar el pati d'illa en planta baixa íntegrament donaria lloc a unes illes excessivament denses. Això succeeix, concretament, amb l'illa de la unitat d'actuació núm. 5 de Puigdelfí i amb les illes del nucli de Perafort delimitades pels carrers Catalunya, Colom, Pallaresos i Solans i pels carrers Solans, Nou, Comellar i en projecte.

9. Pel que fa a la qualificació de ciutat jardí, si bé exigeix una separació de 4 m de l'edificació a vial, s'assigna a una illa que està consolidada amb edificacions de tipologia de ciutat jardí però alineades a vial, l'illa delimitada pels carrers Solans, Pallaresos, les Franqueses i Catalunya del nucli de Perafort. A fi de no deixar fora d'ordenació aquestes edificacions, s'hauria de crear una clau de ciutat jardí específica per a elles que admeti l'alineació a vial, però mantingui la resta de paràmetres de la clau general.

10. Pel que fa als patis contigus a l'Església de Perafort i a l'Església de Puigdelfí, les Normes subsidiàries els assignen la clau de casc antic, la qual cosa comporta la possibilitat d'edificar en ells. Això, però, no es considera coherent amb la situació, funció i dimensions dels referits patis, els quals haurien de romandre lliures d'edificació. Per tant, s'hauria d'especificar que els patis en qüestió constitueixen un espai privat no susceptible d'ocupació per l'edificació, encara que comprès dins la zona edificable corresponent perquè la seva superfície computi als efectes del càlcul del sostre edificable per parcel·la neta, d'acord amb els plànols annexos núm. 1 i 3.

El mateix s'ha de dir respecte dels jardins o patis del darrere de les cases existents al nord i a l'est del carrer del Castell del nucli de Puigdelfí, els quals, tot i formar part de les zones de casc antic corresponents a les cases, haurien de configurar-se com a espai privat lliure d'edificació tsm com s'indica al plànol annex núm. 3.

11. La qualificació com a zona edificable de casc antic per a la resta de la parcel·la on es troba el celler cooperatiu, qualificat com a equipament, no és coherent amb el seu ús real actual, vinculat al celler. Per tant, s'hauria d'assignar la qualificació d'equipament a la totalitat de la parcel·la on



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**



està situat el celler cooperatiu, tal com s'indica al plànol annex núm. 1.

12. Finalment, s'hauria de recollir als plànols d'ordenació el pas existent en planta baixa a l'extrem de ponent del carrer Sant Pere del nucli de Perafort, conforme al plànol annex núm. 1.

**C) SÒL APTÉ PER A ÉSSER URBANITZAT**

Les Normes subsidiàries a tràmit preveuen una gran quantitat de sòl apte per a ésser urbanitzat, superant àdhuc les ja considerables previsions del Pla general vigent, doncs front als onze sectors que aquest contemplava, les Normes n'estableixen un total de catorze (cinc residencials, vuit industrials i un comercial).

Dins d'aquests, es conserven tots els sectors del Pla general vigent, llevat dels actuals PP9, destinat a equipaments i zones esportives, que passa a ser sòl no urbanitzable, i el petit sector PP10, que se suprimeix en trobar-se tot just al nus de les noves infraestructures del tren d'alta velocitat. També una petita part de l'actual sector PP4 passa a sòl no urbanitzable i una altra a sòl urbà.

A més dels provinents del Pla general vigent, les Normes preveuen quatre nous grans sectors de sòl apte per a ésser urbanitzat industrials (sectors I7, I8, I9 i I10) i un de comercial (sector C1) i amplien dos dels sectors actuals (el residencial R1 i l'industrial I6).

Tal previsió de sòl apte per a urbanitzar, a més de configurar un model de creixement dispers no recomanable, és totalment desproporcionada i innecessària per a un municipi de les característiques de Perafort, donades les seves expectatives de creixement a mig termini i el desenvolupament pràcticament nul dels sectors del Pla general vigent, dels quals únicament s'han tramitat dos plans parcials, un d'ells, a més, per a un subsector.

Peri que fa als sectors de sòl apte per a urbanitzar industrials, a més, les Normes subsidiàries a tràmit trenquen amb el model racional del Pla general vigent, que situava tots els sectors industrials a la banda de llevant de la carretera N-240, deixant lliure de creixements industrials la franja compresa entre la carretera i el ciu Francolí. Ultra això, cal tenir en compte la previsió a curt termini de rectificar i, en el seu moment, desdoblar l'actual traçat de la carretera N-240



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**



per part del Ministeri de Foment, la qual cosa redunda en la inadequació de crear nous sectors industrials a banda i banda de l'esmentada carretera.

13. Les anteriors consideracions determinen la necessitat de suprimir els sectors industrials núm. 8 i 9, situats a ponent de la carretera N-240, els quals haurien de romandre amb la seva classificació actual de sòl no urbanitzable, sense perjudici que al text refós de les Normes s'introdueixi una clau específica dins el sòl no urbanitzable que ampari les petites indústries o els magatzems existents a la data de l'aprovació inicial de les Normes a tràmit.

Tampoc no es considera justificada la creació del nou sector industrial núm. 7, doncs, a més de situar-se també tocant a la carretera N-240, encara que a la banda de llevant, se situa a continuació d'un sector industrial ja previst pel Pla general vigent (el PP7 actual i sector núm. 6 de les Normes a tràmit) el qual, tot i comptar amb el Pla parcial i el Projecte d'urbanització aprovats definitivament des de l'any 1990 (expedients núm. 90/174 i 90/444), està encara pendent d'execució de l'obra urbanitzadora, sense parcel·lar i buit d'edificacions. Conseqüentment, no pot admetre's dins un model de creixement urbanístic racional la creació de nou sòl apte per a urbanitzar industrial quan ja es disposa de gran superfície d'aquest sòl sense ocupar i quan la manca de desenvolupament del sòl existent indica que no hi ha demanda suficient d'aquesta classe de sòl, per la qual cosa també s'hauria de suprimir el sector industrial núm. 7 proposat.

Pel que fa al sector industrial núm. 10, provinent d'un sector residencial del Pla general vigent, la seva situació contigua al nucli urbà de Puigdelví, al costat de zones residencials, desaconsella ubicar-hi indústries, si bé podria acceptar-se la implantació d'usos terciaris i de serveis.

14. En relació al sector industrial núm. 6, que, com ja s'ha dit, correspon a l'actual PP7 del Pla general, donat que compta amb Pla parcial i Projecte d'urbanització aprovats definitivament (expedients núm. 90/174 i 90/444, respectivament) no es considera coherent l'ampliació que proposen les Normes a tràmit en incorporar a dit sector una peça situada al seu extrem nord-est.

No seria operatiu sotmetre aquesta nova peça a les determinacions del Pla parcial i del Projecte d'urbanització del PP7, que no comptaven amb ella i, al seu torn, resultarien distorsionades en la seva aplicació amb l'afegit del nou terreny. Per això, s'hauria de configurar aquesta peça de



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



terreny com un sector apte per a urbanitzar industrial independent.

Pel que fa al sector industrial PP5, polígon 5, del Pla general vigent, que ara és el sector núm. 4, donat que dins l'esmentat sector es va desenvolupar un subsector amb independència de la resta (Avanç de Pla parcial del sector 5 i Pla parcial del subsector 5A, expedients núm. 92/846 i 92/847, respectivament), seria més operatiu i coherent amb els antecedents propers desvincular ambdós àmbits, delimitant dos sectors independents que es corresponguin amb l'anterior subsector 5A, l'un, i amb la resta de l'antic sector, l'altre.

15. Les Normes subsidiàries preveuen la creació d'un sector de sòl apte per a ésser urbanitzat comercial de 25 Ha de superfície al límit sud del terme municipal, a ponent de la carretera N-420. L'Ajuntament, però, no ha sol·licitat l'informe de la Comissió Territorial d'Equipaments Comercials.

La previsió d'un sector comercial de les dimensions indicades no es considera justificada, en atenció a la disponibilitat de gran quantitat de sòl apte per a urbanitzar ja existent i que es manté, a més del de nova creació, que pot admetre perfectament usos comercials.

A més, la situació del sector proposat, allunyada del nucli urbà i confrontant amb la carretera N-420 per la seva banda de ponent, és totalment inadequada, tant pel que fa a les connexions del sector amb les xarxes de serveis del municipi, com quant a la preservació d'usos no residencials de la franja de terreny compresa entre el riu Francolí i l'esmentada carretera.

Per tot això, s'hauria de suprimir el sector comercial proposat, C1, mantenint la classificació de sòl no urbanitzable per als terrenys corresponents.

16. Per acabar amb el sòl apte per a ésser urbanitzar, les Normes subsidiàries recullen l'àmbit afectat pel Pla especial d'infraestructures ferroviàries, encara que no indiquen el règim del sòl que li correspon ni tampoc preveuen una normativa específica per a ell. Aquestes mancances s'haurien d'esmenar, indicant sobre els plànols la classificació de dit àmbit com a sòl apte per a ésser urbanitzat, però sense delimitar un sector de manera precisa, així com recollint a la normativa la regulació específica corresponent.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

97000103.004/STT/GDIMP/1997/9



D) SÒL NO URBANITZABLE

17. La normativa de les Normes subsidiàries preveu i regula quatre zones diferents en el sòl no urbanitzable (agrícola, rural, forestal i de protecció natural i paisatgística-PEIN), però als plànols no s'assenyala l'existència d'aquestes.

D'altra banda, la diferenciació de zones recollida a la normativa no sembla gaire adequada al municipi de Perafort, on els terrenys del sòl no urbanitzable presenten característiques uniformes i, especialment, no existeix cap àmbit inclòs al Pla d'espais d'interès natural (PEIN).

Per això, s'haurien de suprimir les quatre zones previstes i, en lloc seu, preveure a nivell escrit i gràfic una clau específica, que sí que és necessària, per a les indústries disperses existents en sòl no urbanitzable.

E) NORMATIVA

18. S'hauria d'indicar expressament a les fitxes dels plans parcials l'estàndard mínim de cessions per a equipaments i zones verdes remittint-se a l'article 25.2b) del Decret Legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, a més de la cessió corresponent al 10 % de l'aprofitament mitjà.

19. Per als sectors de sòl apte per a ésser urbanitzat industrial no es determina cap coeficient d'edificabilitat bruta, sinó que les Normes es limiten a dir que les zones edificables es qualificaran amb la clau 14, de petita i mitjana indústria, del sòl urbà.

Aquesta regulació és inadequada, ja que correspon al Pla parcial que desenvolupi cada sector determinar la qualificació corresponent als terrenys compresos al seu àmbit. En canvi, és imprescindible que les Normes subsidiàries fixin l'edificabilitat bruta màxima dels sectors, com ja fa el Pla general vigent. Així, s'hauria de determinar un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per als sectors industrials.

20. No es considera coherent la definició d'un coeficient d'edificabilitat bruta i d'una densitat bruta màximes per a les unitats d'actuació del sòl urbà, atès que alhora es determinen les claus corresponents a cada illa, que estan perfectament regulades, i els percentatges de sòls de cessió i de sòls susceptibles d'aprofitament privat.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



Per tant, s'hauria de suprimir la previsió d'edificabilitat i densitat brutes màximes de les unitats d'actuació.

21. Per a la qualificació de casc antic s'hauria d'establir un paràmetre de fondària edificable màxima, que s'hauria de fixar en 14 m, doncs sense aquest paràmetre la tipologia de l'esmentada clau donaria lloc a il·les denses d'excessives dimensions.

22. La previsió de la possibilitat de fer golfes a les claus de casc antic i eixample s'hauria de completar amb la indicació que les golfes només seran habitables com a espai complementari de l'habitatge emplaçat a la planta inferior, sense que en cap cas puguin donar lloc a una planta independent més.

23. La façana mínima establerta per a la clau 4, de ciutat jardí unifamiliar (10 m) és insuficient i incoherent amb les separacions mínimes a les finques veïnes exigides (3 m) i amb la superfície mínima de parcel·la (450 m<sup>2</sup>). Per tant, s'hauria d'augmentar fins a 14 m l'esmentat paràmetre de façana mínima.

24. No es considera acceptable la possibilitat de fer dos habitatges per parcel·la mínima que s'estableix per a la clau 4, de ciutat jardí unifamiliar, donada la superfície mínima de parcel·la exigida (450 m<sup>2</sup>). Conseqüentment, s'hauria de suprimir tal possibilitat, indicant expressament que només s'admetrà un habitatge per parcel·la mínima, si bé admetent que es puguin aparellar els habitatges de parcel·les confrontants o bé dins d'una mateixa parcel·la si aquesta té una extensió igual o superior al doble de la superfície mínima de parcel·la.

25. A fi de permetre que hi hagi una zona enjardinada mínima a la clau de ciutat jardí unifamiliar, s'hauria de limitar l'ocupació màxima del soterrani al 60 % de la parcel·la, sense perjudici de les separacions mínimes als límits de parcel·la, que igualment les haurà de respectar la planta soterrani.

26. Donat que la clau del sòl urbà de petita i mitjana indústria (clau 14), conforme als punts 4 i 19 d'aquest acord, només es preveu per a les sis parcel·les consolidades de la unitat d'actuació industrial núm. 1 del sòl urbà, s'haurien d'adequar els paràmetres de la referida clau a la realitat consolidada, de manera que es mantingui un nombre total de sis parcel·les, però sense deixar cap de les existents fora d'ordenació.

Així mateix, les separacions mínimes a vial i als límits de parcel·la s'haurien de deixar per a la seva definició posterior per un estudi de detall.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**



F) ESMENES TÈCNIQUES I COMPLIMENT D'INFORMES

27. La documentació escrita i gràfica que integra les Normes subsidiàries a tràmit presenta una sèrie de deficiències i discordàncies internes que, per a la deguda claredat i coherència interna del document, s'haurien d'esmenar, d'acord amb el que s'assenyala a l'informe tècnic del Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

28. Finalment s'haurien de recollir les prescripcions assenyalades als informes de RENFE, la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment i el Departament de Medi Ambient, així com les que resultin de l'informe del Departament de Cultura, que cal demanar.

Vistos el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, els reglaments que el complementen i el Decret d'11 d'octubre de 1978;

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió d'Urbanisme de Tarragona acorda:

Suspendre l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament de Perafort, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que es presenti un text refós, per triplicat exemplar, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

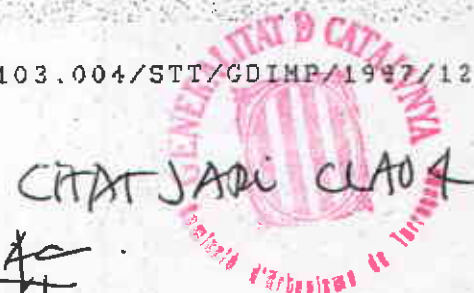
1. S'hauran de mantenir els eixos viaris previstos al Pla general vigent per a l'enllaç de la carretera N-240 amb la carretera de la Pobla de Mafumet, conforme es dibuixa al plànol annex núm. 6.

2. Els terrenys, no urbanitzats ni edificats, que el document municipal proposa com a ampliació del sòl urbà dins les unitats d'actuació núm. 3 i 4, s'hauran de classificar com a sòl apte per a urbanitzar incloent-los al sector residencial núm. 1 confrontant, però amb la qualificació de sistema general d'espais lliures com a element de protecció i separació del nucli històric de Perafort, d'acord amb el plànol annex núm. 1. Així mateix, la densitat d'aquest sector es fixarà en 13 habitatges/Ha, per tal de mantenir el nombre total d'habitatges previstos per al sector i per a les dues unitats d'actuació que se suprimeixen.

3. Per als nous terrenys incorporats al sòl urbà situats al nord, al sud i a l'est del nucli actual de Perafort i a llevant del nucli de Puigdeifi, s'hauran de delimitar les unitats



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



d'actuació definides als plànols annexos n.º 1, 2 i 3, així com ajustar la seva ordenació a les previsions recollides als esmentats plànols. Quant a la delimitació d'una unitat d'actuació per a l'ampliació del sòl urbà a llevant del nucli de Puigdelfí, es definirà tenint en compte l'estructura de la propietat dels terrenys, però englobant en tot cas la part corresponent dels terrenys reservats per a equipament.

4. S'haurà de reduir la unitat d'actuació industrial n.º 1 a la franja de terreny confrontant amb el vial d'accés, ocupada per sis parcel·les consolidades, excloent de l'esmentada unitat d'actuació i del sòl urbà la resta de terrenys que el document engloba en aquella, els quals s'hauran d'incorporar al sector de sòl apte per a urbanitzar industrial confrontant (el SAU I3), tal com s'indica al plànol annex n.º 4.

5. S'haurà de desplaçar el límit nord de les unitats d'actuació n.º 5 i 6 de Puigdelfí cap al sud, tal com s'assenyala al plànol annex n.º 3.

6. S'haurà de delimitar una unitat d'actuació discontinua que englobi els terrenys de la zona de gran indústria (clau 7), junt amb l'extrem de llevant que el Pla general vigent classifica com a sòl no urbanitzable de protecció.

Així mateix, s'haurà d'indicar expressament la classificació de l'esmentada unitat d'actuació com a sòl urbà i qualificar com a equipament la franja compresa entre el vial actual i el proposat i com a zona verda l'extrem de llevant, tal com s'assenyala al plànol annex n.º 5.

7. S'haurà de canviar la ubicació de la zona verda prevista a l'illa de ciutat jardí de la unitat d'actuació n.º 8, d'acord amb el plànol annex n.º 3.

8. S'haurà de fixar una fondària màxima edificable en planta baixa de 20 m per a l'illa de la unitat d'actuació n.º 5 de Puigdelfí i per a les dues illes del nucli de Perafort delimitades pels carrers Catalunya, Colom, Pallaresos i Solans i pels carrers Solans, Nou, Comellar i en projecte, respectivament.

9. Per a l'illa delimitada pels carrers Solans, Pallaresos, les Franqueses i Catalunya del nucli de Perafort s'haurà de crear una clau específica de ciutat jardí amb els mateixos paràmetres que la clau general proposada a les Normes subsidiàries, llevat únicament de la separació a carrer, doncs s'admetrà l'alineació de l'edificació a vial, en congruència amb la realitat consolidada en aquesta illa.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

97000103.004/STT/GBIMP/1997/13



10. S'haurà d'especificar que els patis contigus a l'Església de Perafort i a la de Puigdelfí, així com els jardins o patis del darrere de les cases existents al nord i a l'est del carrer del Castell del nucli de Puigdelfí, constitueixen espais privats no susceptibles d'ésser ocupats per l'edificació dins les respectives zones edificables, d'acord amb els plànols annexos núm. 1 i 3.

11. S'haurà d'estendre la qualificació d'equipament a la totalitat de la parcel·la on es troba el celler cooperatiu de Perafort, d'acord amb el plànol annex núm. 1.

12. S'haurà de recollir als plànols d'ordenació el pas existent en planta baixa a l'extrem de ponent del carrer Sant Pere del nucli de Perafort, conforme al plànol annex núm. 1.

13. S'hauran de suprimir els sectors de sòl apte per a urbanitzar industrials núm. 7, 8 i 9. Així mateix, s'haurà de canviar la destinació del sector de sòl apte per a urbanitzar industrial núm. 10, substituint l'ús industrial pels usos terciaris i de serveis.

14. S'haurà de delimitar com un sector apte per a urbanitzar independent el terreny que es proposa afegir al sector industrial núm. 6. Igualment, s'haurà de dividir el sector de sòl apte per a urbanitzar núm. 4 en dos sectors independents, un dels quals sigui coincident amb el subsector 5A de l'anterior polígon 5, que compta amb Pla parcial aprovat.

15. S'haurà de suprimir el sector apte per a ésser urbanitzat comercial proposat, ja que la gran quantitat de sòl apte per a urbanitzar que, a banda d'aquell, preveuen les Normes a tràmit el fan innecessari i, a més, la seva desproporcionada superfície i la seva ubicació allunyada dels dos nuclis urbans responen a un tipus de creixement dispers totalment inadequat.

16. S'haurà d'indicar als plànols que l'àmbit de reserva del Pla especial d'infraestructures ferroviàries forma part del sòl apte per a ésser urbanitzat, però sense delimitació d'un sector precís i recollir a la normativa la regulació específica de dit àmbit.

17. S'hauran de suprimir les quatre zones previstes a la normativa per al sòl no urbanitzable i, en il·loc seu, preveure una clau específica per a les indústries disperses existents en sòl no urbanitzable, que s'hauran d'indicar sobre els plànols d'ordenació.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme



18. S'haurà d'indicar expressament a les fitxes dels plans parcials que les cessions mínimes obligatòries per a equipaments i zones verdes seran les que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

19. Als sectors de sòl apte per a urbanitzar industrials se'ls assignarà un coeficient d'edificabilitat bruta, que serà de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en el benentès que seran els plans parcials corresponents els que definiran l'ordenació precisa i la tipologia edificatòria dels sectors, així com la normativa d'aplicació.

20. Al sòl urbà les condicions d'edificació es regularan referides a solars nets, de manera que s'haurà de suprimir tota previsió d'edificabilitat bruta o de densitat bruta per a les unitats d'actuació.

21. S'haurà de fixar una fondària màxima edificable de 14 m per a la clau de casc antic.

22. S'haurà d'afegir a la regulació de les claus de casc antic i eixample que les golfes només seran habitables com a espai complementari de l'habitatge emplaçat a la planta inferior, sense que en cap cas puguin donar lloc a una planta independent més.

23. S'haurà de fixar la façana mínima de la clau de ciutat jardí unifamiliar en 14 m.

24. S'haurà de suprimir la possibilitat de fer dos habitatges per parcel·la mínima a la clau de ciutat jardí unifamiliar.

25. S'haurà de limitar l'ocupació màxima del soterrani en la clau de ciutat jardí al 60 % de la parcel·la, així com indicar que la planta soterrani també ha de respectar les separacions mínimes als límits de parcel·la.

26. S'hauran d'adequar els paràmetres de la clau 14, petita i mitjana indústria, a la realitat consolidada de les sis parcel·les de la unitat d'actuació industrial núm. 1, deixant per a un posterior estudi de detall la determinació de les separacions mínimes a vial i a límits de parcel·la.

27. S'hauran d'esmenar les deficiències tècniques detectades a la documentació escrita i gràfica segons el contingut de l'informe tècnic del Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme



28. S'hauran d'incorporar les determinacions dels informes de Medi Ambient, RENFE, i la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment, així com les que resultin de l'informe del Departament de Cultura, que s'haurà de demanar.

Comunicar-ho a l'Ajuntament.

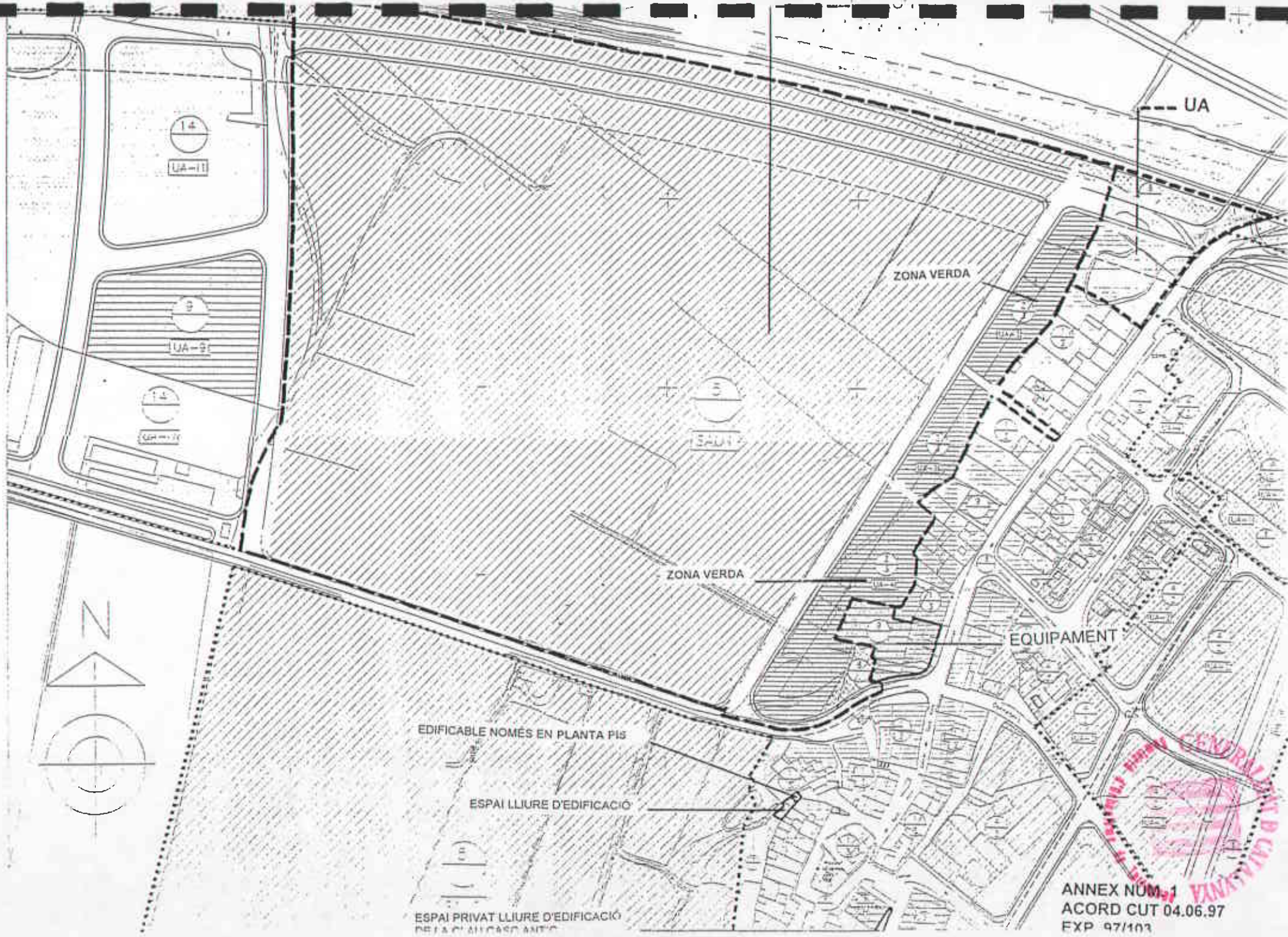
EL SECRETARI ACCIDENTAL DE LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE TARRAGONA

Josep Xavier Pujol i Mestre

*[Handwritten signature]*  
Comissió d'Urbanisme de Tarragona

Vist i plau  
EL CAP DE SERVEI TERRITORIAL  
D'URBANISME

*[Handwritten signature]*  
Joan Lluís Corbella



14

UA-11

9

UA-9

15

UA-10

8

SALUT

ZONA VERDA

ZONA VERDA

EQUIPAMENT

UA

EDIFICABLE NOMÉS EN PLANTA PIS

ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ

ESPAI PRIVAT LLIURE D'EDIFICACIÓ  
DE LA C/ AL CASO ANTIC

ANNEX NÚM. 1  
ACORD CUT 04.06.97  
EXP. 97/103



ESPAI PRIVAT LLIURE D'EDIFICACIÓ  
DE LA CLAU CASÇ ANTIC

ZONA VERDA

UA

UA

UA

UA

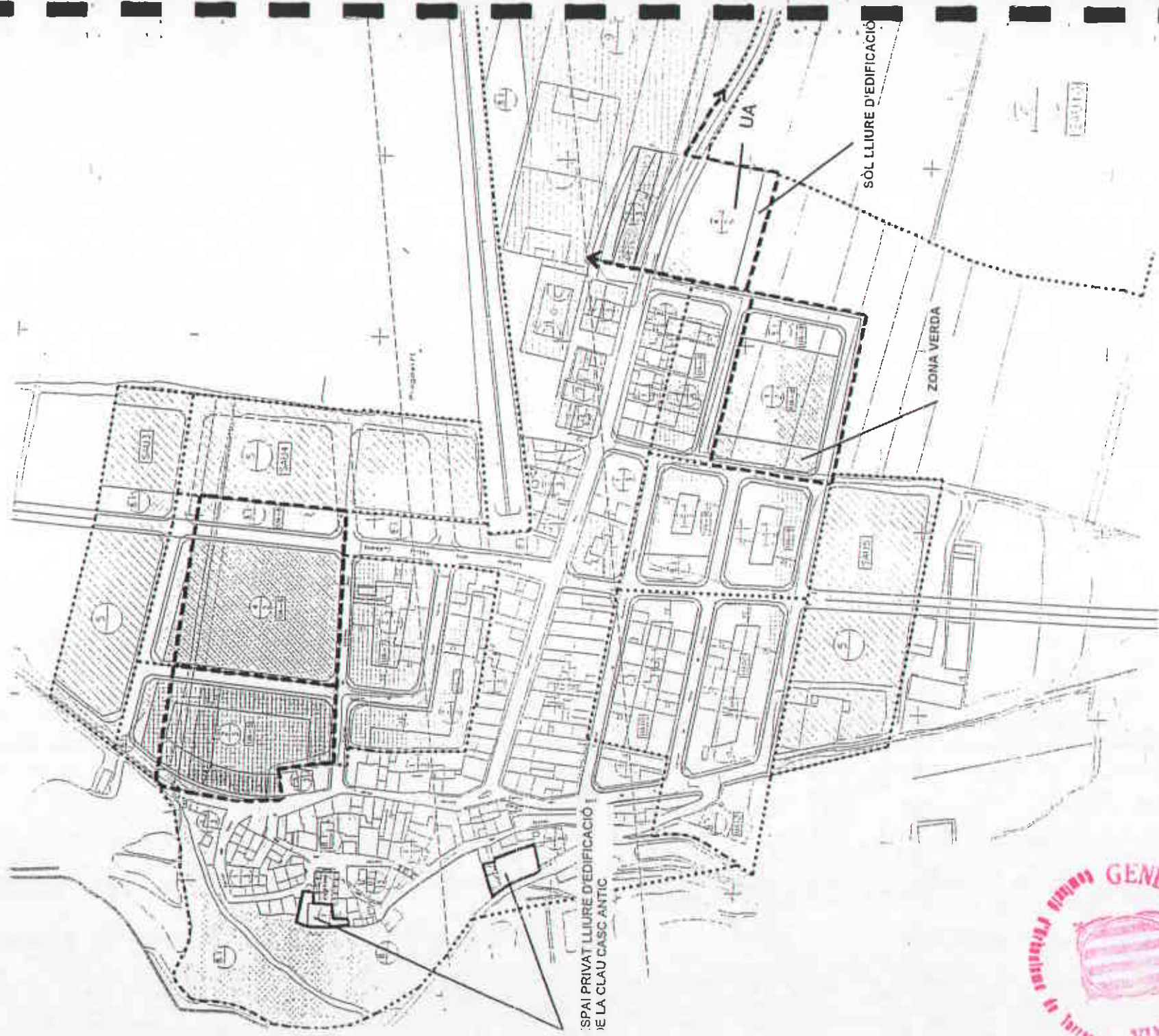
UA

- 1 - CASÇ ANTIC
- 2 - EXAMPLE
- 3 - VOLUNTARIA LLIURE
- 4 - CLAU ANTIC
- 5 - SOL ANTIC
- 6 - SOL ANTIC (P)
- 7 - SOL ANTIC (R)
- 8 - ZONA VERDA (P)
- 9 - COOPERATIU
- 10 - PLA ESPECIAL
- 11 - JUSTICIA SOCIAL
- 12 - SOL ANTIC (R)
- 13 - S'UBSIDIARI
- 14 - REGIMEN LLIURE
- 15 - ZONA VERDA (R)

AJUNTAMENT DE  
MORNOS ENR  
PLANO D'EDIFICACIÓ  
PLANO DE CONSERVACIÓ  
PLANO DE CONSERVACIÓ

ANNEX NÚM. 2  
ACORD CUT 04.06.97  
EXP. 97/103





SPAI PRIVAT LLIBRE D'EDIFICACIÓ I  
DE LA CLAU CASÇ ANTIC

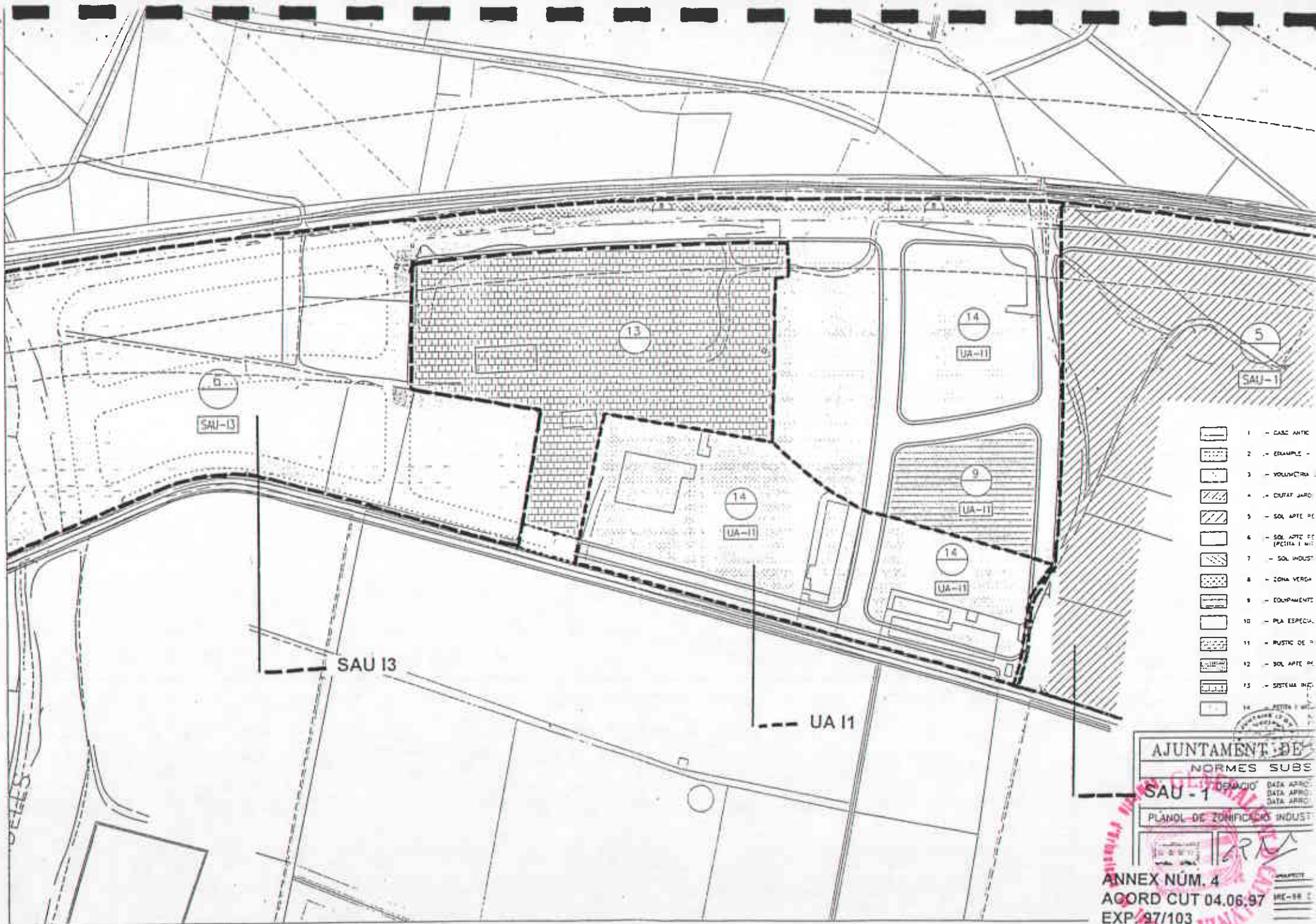
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

ZONA VERDA

UA



ANNEX NÚM. 3  
ACORD CUT 04.06.97  
EXP. 97/103



TERME DEL MORELL

ZONA VERDA

PROFESSOR  
INFRAESTRUCTURA  
GRUPO 1 ENCLAV

IFCC DE BARCELONA A REUS



R. FRANCOI

EQUIPAMENT

PROFESSOR  
INFRAESTRUCTURA  
GRUPO 2 ENCLAV

TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

UNITAT D'ACTUACIÓ G I

TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

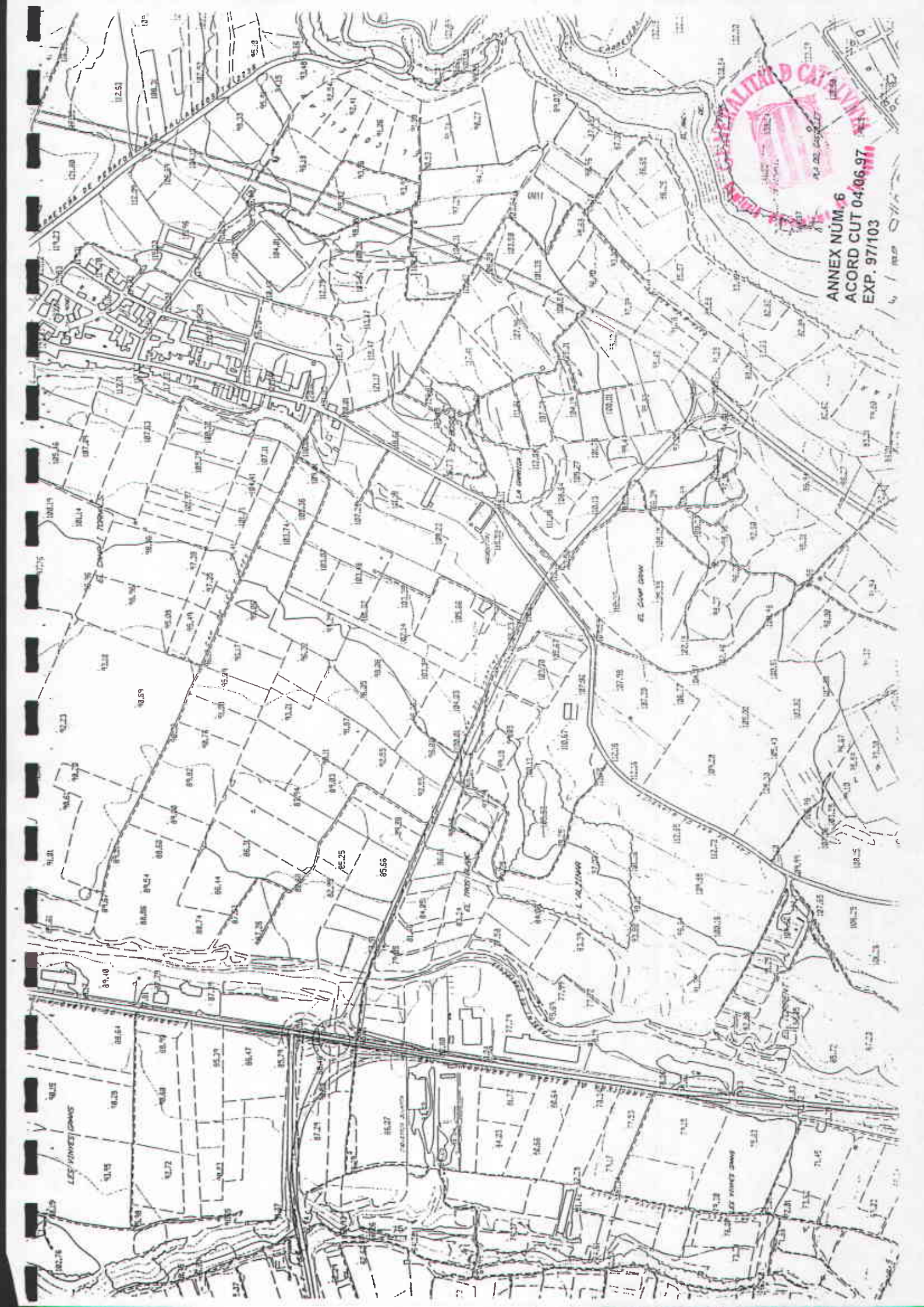
TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

TERME DE LA  
POBLA DE MAFUMET

ENCLAVAMENT

ANNEX NÚM. 5  
ACORD CUT 04.06.97  
EXP. 97/103



**ANEXOS**  
**ANEXO 6**  
**ANEXO 7**  
**ANEXO 8**  
**ANEXO 9**  
**ANEXO 10**  
**ANEXO 11**  
**ANEXO 12**  
**ANEXO 13**  
**ANEXO 14**  
**ANEXO 15**  
**ANEXO 16**  
**ANEXO 17**  
**ANEXO 18**  
**ANEXO 19**  
**ANEXO 20**  
**ANEXO 21**  
**ANEXO 22**  
**ANEXO 23**  
**ANEXO 24**  
**ANEXO 25**  
**ANEXO 26**  
**ANEXO 27**  
**ANEXO 28**  
**ANEXO 29**  
**ANEXO 30**  
**ANEXO 31**  
**ANEXO 32**  
**ANEXO 33**  
**ANEXO 34**  
**ANEXO 35**  
**ANEXO 36**  
**ANEXO 37**  
**ANEXO 38**  
**ANEXO 39**  
**ANEXO 40**  
**ANEXO 41**  
**ANEXO 42**  
**ANEXO 43**  
**ANEXO 44**  
**ANEXO 45**  
**ANEXO 46**  
**ANEXO 47**  
**ANEXO 48**  
**ANEXO 49**  
**ANEXO 50**  
**ANEXO 51**  
**ANEXO 52**  
**ANEXO 53**  
**ANEXO 54**  
**ANEXO 55**  
**ANEXO 56**  
**ANEXO 57**  
**ANEXO 58**  
**ANEXO 59**  
**ANEXO 60**  
**ANEXO 61**  
**ANEXO 62**  
**ANEXO 63**  
**ANEXO 64**  
**ANEXO 65**  
**ANEXO 66**  
**ANEXO 67**  
**ANEXO 68**  
**ANEXO 69**  
**ANEXO 70**  
**ANEXO 71**  
**ANEXO 72**  
**ANEXO 73**  
**ANEXO 74**  
**ANEXO 75**  
**ANEXO 76**  
**ANEXO 77**  
**ANEXO 78**  
**ANEXO 79**  
**ANEXO 80**  
**ANEXO 81**  
**ANEXO 82**  
**ANEXO 83**  
**ANEXO 84**  
**ANEXO 85**  
**ANEXO 86**  
**ANEXO 87**  
**ANEXO 88**  
**ANEXO 89**  
**ANEXO 90**  
**ANEXO 91**  
**ANEXO 92**  
**ANEXO 93**  
**ANEXO 94**  
**ANEXO 95**  
**ANEXO 96**  
**ANEXO 97**  
**ANEXO 98**  
**ANEXO 99**  
**ANEXO 100**

**ANNEX NUM. 6**  
**ACORD CUT 04.06.97**  
**EXP. 97/103**



# AJUNTAMENT DE PERAFORT

**Normes Subsidiàries**

**Normes Urbanístiques - Text refós CUT 4/6/97**

MARÇ 1.998



## ÍNDEX:

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....	7
CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	7
Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries .....	7
Art. 2 - Marc legal .....	7
Art. 3 - Contingut i interpretació .....	8
Art. 4 - Vigència .....	9
Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries .....	9
CAPÍTOL II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	10
Art. 6 - Iniciativa i Competències .....	10
Art. 7 - Planejament derivat .....	10
Art. 8 - Desplegament de les Normes en el sòl urbà .....	11
Art. 9 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Apte per Urbanitzar .....	12
Art. 10 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl no Urbanitzable .....	12
Art. 11 - Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals .....	12
CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....	13
Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació .....	13
Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació .....	13
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà .....	14
Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl apte per urbanitzar .....	14
Art. 16 - Execució i gestió de sistemes .....	14
CAP IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL .....	15
Art. 17 - Actes subjectes a llicència .....	15
Art. 18 - Procediment .....	15
Art. 19 - Contingut de les llicències .....	15
Art. 20 - Classificació de les obres .....	16
Art. 21 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors .....	16
Art. 22 - Document per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors .....	17
Art. 23 - Condicions d'atorgament de llicències .....	17
Art. 24 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències .....	18
Art. 25 - Seguiment .....	18
Art. 26 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament .....	19
Art. 27 - Infraaccions urbanístiques .....	19
 TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US .....	20
CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ .....	20
Art. 28 - Parcel·la .....	20
Art. 29 - Parcel·la mínima .....	20
Art. 30 - Front de parcel·la .....	20
Art. 31 - Solar .....	20
CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ .....	21
SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR .....	21
Art. 32 - Coeficient d'edificabilitat bruta .....	21
Art. 33 - Coeficient de volum edificable brut .....	21
Art. 34 - Coeficient d'edificabilitat complementari brut .....	21



Art. 35 - Densitat màxima d'habitatges bruta .....	21
<b>SECCIÓ 2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER</b>	
Art. 36 - Alineacions del carrer o vial .....	22
Art. 37 - Rasant del carrer o vial .....	22
Art. 38 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers .....	22
Art. 39 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà .....	23
Art. 40 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer .....	23
Art. 41 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer .....	23
Art. 42 - Regles sobre determinació d'alçades .....	24
Art. 43 - Regles sobre mitgeres .....	25
<b>SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA</b>	
Art. 44 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la .....	25
Art. 45 - Pati d'illa .....	25
<b>SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA</b>	
Art. 46 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la .....	26
Art. 47 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la .....	26
Art. 48 - Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la .....	26
Art. 49 - Densitat màxima d'habitatges neta .....	26
Art. 50 - Ocupació màxima de parcel·la .....	26
Art. 51 - Sòl lliure d'edificació .....	27
Art. 52 - Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la .....	27
Art. 53 - Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la .....	27
Art. 54 - Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la .....	27
Art. 55 - Separacions mínimes i tanques .....	28
Art. 56 - Adaptació topogràfica del terreny .....	28
<b>SECCIÓ 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ</b>	
Art. 57 - Edificació principal i edificació auxiliar .....	29
Art. 58 - Planta baixa .....	29
Art. 59 - Plantes subterrànies .....	29
Art. 60 - Planta pis .....	29
Art. 61 - Planta golfes .....	30
Art. 62 - Planta coberta .....	30
Art. 63 - Entresolat .....	31
Art. 64 - Cossos sortint .....	31
Art. 65 - Elements sortints .....	32
Art. 66 - Sostre i volum total d'un edifici .....	32
Art. 67 - Línia de façana .....	32
Art. 68 - Patis de llum. Cel obert .....	33
Art. 69 - Patis de ventilació .....	33
<b>CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT</b> .....	<b>33</b>
<b>SECCIÓ 1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT</b>	
Art. 70 - Criteris de classificació .....	33
Art. 71 - Classificació d'usos segons la permissivitat .....	33
Art. 72 - Classificació d'usos segons el domini .....	34
Art. 73 - Classificació d'usos segons l'activitat .....	34
Art. 74 - Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven .....	40
<b>SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS</b>	
Art. 75 - Edificis independitzats .....	42
Art. 76 - Classificació de situacions relatives a l'activitat .....	42



Art. 77 - Límits màxims a cada categoria .....	43
<b>SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS</b>	
Art. 78 - Àmbit d'aplicació .....	43
Art. 79 - Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura .....	44
Art. 80 - Directrius generals .....	45
Art. 81 - Condicions exigibles a elements constructius .....	46
Art. 82 - Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions .....	46
Art. 83 - Condicions exigibles a activitats de nova implantació .....	46
Art. 84 - Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit .....	48
<b>SECCIÓ 4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS</b>	
Art. 85 - Objecte i àmbit d'aplicació .....	49
Art. 86 - Definicions, notacions i unitats .....	49
Art. 87 - Compatibilitat d'activitats en situacions relatives .....	49
Art. 88 - Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals .....	51
Art. 89 - Quadre de compatibilitats .....	54
Art. 90 - Documentació per a llicències i inspeccions .....	55
<b>TÍTOL III. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b> .....	56
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b>	
Art. 91 - Classificació i Qualificació del sòl .....	56
Art. 92 - Els Sistemes .....	56
Art. 93 - Les zones .....	57
<b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES</b>	
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	
Art. 94 - Definició i actuació dels Sistemes generals .....	57
Art. 95 - Titularitat i afectació del sòl .....	57
<b>SECCIÓ 2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ</b>	
Art. 96 - Disposicions generals .....	58
Art. 97 - Sistema viari (Clau A) .....	58
Art. 98 - Sistema ferroviari (Clau F) .....	58
Art. 99 - Sistema hidrogràfic (Clau H) .....	59
Art. 100 - Sistema de protecció de sistemes (Clau P) .....	59
<b>SECCIÓ 3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES</b>	
Art. 101 - Disposicions generals .....	61
Art. 102 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau V) .....	61
<b>SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS</b>	
Art. 103 - Disposicions generals .....	62
Art. 104 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E) .....	62
Art. 105 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (Clau T) .....	63
<b>CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SOL URBÀ</b> .....	63
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	
Art. 106 - Definició .....	63
Art. 107 - Determinació i ordenació en el sòl urbà .....	63
Art. 108 - Cessions gratuïtes en sòl urbà .....	64
<b>SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SOL URBÀ</b>	
Art. 109 - Definició de zones .....	64
Art. 110 - Zona de Casc Antic (Clau 1) .....	65
Art. 111 - Zona de Eixample (Clau 2) .....	67
Art. 112 - Zona de Volumetria Específica (Clau 3) .....	69
Habitatges en filera, Clau 3, subzona-1 (Clau -3.1) .....	69



Habitatges en filera , Clau 3, subzona-2 (Clau -3.2) .....	70
Art. 113 - Ciutat Jardí - 1 (Clau 4.1) .....	71
Art. 114 - Ciutat Jardí - 2 (Clau 4.2) .....	73
Art. 115 - Gran Indústria (Clau 5) .....	75
Art. 116 - Petita i Mitjana Indústria (Clau 6) .....	76
<b>SECCIÓ 3. AMBITES DE PLANEJAMENT EN SOL URBÀ</b> .....	
Art. 117 - UA-1. Unitat d'actuació 1 - PERAFORT .....	78
Art. 118 - UA-2. Unitat d'actuació 2 - PERAFORT .....	79
Art. 119 - UA-3. Unitat d'actuació 3 - PERAFORT .....	80
Art. 120 - UA-4. Unitat d'actuació 4 - PERAFORT .....	81
Art. 121 - UA-5. Unitat d'actuació 5 - PUIGDELFI .....	82
Art. 122 - UA-6. Unitat d'actuació 6 - PUIGDELFI .....	83
Art. 123 - UA-7. Unitat d'actuació 7 - PUIGDELFI .....	84
Art. 124 - UA-8. Unitat d'actuació 8 - PUIGDELFI .....	85
Art. 125 - UA-9. Unitat d'actuació 9 - PUIGDELFI .....	86
Art. 126 - UA-10. Unitat d'actuació 10 - PUIGDELFI .....	87
Art. 127 - UA-11. Unitat d'actuació 11 - PERAFORT .....	88
Art. 128 - UA-12. Unitat d'actuació 12 - PERAFORT .....	89
Art. 129 - UA-13. Unitat d'actuació 13 - PERAFORT .....	90
Art. 130 - UA-14. Unitat d'actuació 14 - PERAFORT .....	91
Art. 131 - UA-15. Unitat d'actuació 15 - PERAFORT .....	92
Art. 132 - UA-16. Unitat d'actuació 16 - PERAFORT .....	93
Art. 133 - UA-17. Unitat d'actuació 17 - PERAFORT .....	94
Art. 134 - UA-18. Unitat d'actuació 18 - PUIGDELFI .....	95
Art. 135 - UA-19. Unitat d'actuació 19 - PUIGDELFI .....	96
Art. 136 - UA-20. Unitat d'actuació 20 - PERAFORT .....	97
Art. 137 - UA-21. Unitat d'actuació 21 - PERAFORT .....	98
Art. 139 - UA-G- 1. Unitat d'actuació G-1 - (Gran Indústria) .....	100
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	
Art. 140 - Definició .....	101
Art. 141 - Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable .....	101
Art. 142 - Cessions gratuïtes en Sòl Apte per Urbanitzar .....	101
Art. 143 - Gestió del Sòl Apte per Urbanitzar .....	101
<b>SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR</b> .....	
	102
Art. 144 - Definició de zones .....	102
Art. 145 - SAU-R-1. PERAFORT .....	103
Art. 146 - SAU-R-2. PERAFORT .....	104
Art. 147 - SAU-R-3. PUIGDELFI .....	105
Art. 148 - SAU-R-4. PUIGDELFI .....	106
Art. 149 - SAU-R-5. PUIGDELFI .....	107
Art. 149 bis - SAU-R-6. PERAFORT .....	108
Art. 151 - SAU- I-1 .....	110
Art. 152 - SAU- I-2 .....	110
Art. 153 - SAU- I-3 .....	111
Art. 154 - SAU- I-4 .....	112
Art. 155 - SAU- I-5 .....	113
Art. 156 - SAU- I-6 .....	114
Art. 157 - SAU- I-7 .....	115
Art. 158 - SAU- I-8 .....	115
Art. 159 - SAU- I-9 .....	115



Art. 160 - SAU-I-10 .....	115
Art. 161 - SAU-I-11 .....	117
Art. 162 - SAU-I-12 .....	118
Art. 163 - SAU- C-1 .....	118
Art. 164 - SAU-F-1 .....	118
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE. (SNU) .....	119
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS .....	119
Art. 165 - Definició i tipus .....	119
Art. 166 - Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU .....	119
Art. 167 - Parcel·lacions mínimes .....	119
Art. 168 - Camins rurals .....	120
Art. 169 - Tanques .....	120
Art. 170 - Conreus .....	120
Art. 171 - Nucli de població .....	120
Art. 172 - Usos permesos i usos prohibits .....	121
Art. 173 - Anul.lat .....	121
Art. 175 - Anul.lat .....	121
Art. 176 - Anul.lat .....	121
Art. 177 - Anul.lat .....	121
Art. 178 - Protecció de la natura i del paisatge .....	121
CAPÍTOL VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE .....	122
Art. 179 - Definició de zones .....	122
Art. 180 - Sòl Rústec (Clau 20) .....	122
- Disposicions generals .....	122
- Habitatges .....	123
- Construccions pecuàries .....	123
- Magatzems .....	124
- Construccions d'utilitat pública i d'interès social .....	124
- Construccions i instal·lacions d'obres públiques .....	124
Art. 181 - Indústries disperses en sòl no urbanitzable. (Clau 7) .....	125
TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI .....	126
Art. 183 - Definició .....	126
Art. 184 - Catàleg .....	126
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....	128
ANNEXES GRÀFICS .....	130

**TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.****CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES**Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Tarragona**Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries.**

Les presents Normes Subsidiàries constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Perafort, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

**Art. 2 - Marc legal.**

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

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

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

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

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendràs que es refereix als anteriors 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 qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana ( publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual l'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) i Reglament de la Llei d'adequació 146/1984 (publicat al DOGC 557 de 3.7.85) (RPL)

### Art. 3 - Contingut i interpretació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries consten dels següents documents:

. Memòria i estudis complementaris

. Normes urbanístiques.

. Plànols D'informació:

- 1.- Plànol De Situació
- 2.- Plànol De Planejament - Actual Ex. 236/77
- 3.- Plànol De Zonificació Sol Urbà (Perafort)- Actual
- 4.- Plànol De Zonificació Sol Urbà (Puigdelfi) - Actual

. Plànols Normatius:

- 5.- Plànol Classificació Terme - Proposta
- 5 Bis Plànol De Qualificació De Sòl - Proposta
- 6.- Plànol De Qualificació Sol Urbà (Perafort)- Proposta
- 7.- Plànol De Qualificació Sol Urbà (Puigdelfi)- Proposta
- 8.- Plànol De Sectors, Polígons I Unitats D'actuació (Perafort)- Proposta
- 9.- Plànol De Sectors, Polígons I Unitats D'actuació (Puigdelfi)- Proposta
- 10.- Plànol De Qualificació Industrial - Proposta
- 11.- Plànol De Qualificació Gran Industria - Proposta

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



cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries 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'equipaments comunitaris.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada 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 del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **Art. 4 - Vigència.**

Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la 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 Subsidiàries.**

1. L'alteració del contingut de les Normes 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 TR i les del títol V del RP., on es



concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

2. Serà circumstàncies que justificarà la revisió d'aquestes Normes 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 de les Normes 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, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

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

### **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 de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial 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 de les Normes.

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

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans Especials, Estudis de Detall, Programes d'Actuació Urbanística i Projectes d'urbanització.

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



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

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

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

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, 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 al Codi d'Accessibilitat de Catalunya, Decret 135/1995 de 24 de Març, i en els corresponents reglaments.

7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, hauran de complir el Decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

#### **Art. 8 - Desplegament de les Normes en el sòl urbà.**

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes en sòl urbà es realitzarà, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a d'aquests àmbits les Normes determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. A més, es poden formular Estudis de Detall per a minorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en el Pla.



3. En les Unitats d'Actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a 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.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i 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.

**Art. 9 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Apte per Urbanitzar.**

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

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

**Art. 10 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl no Urbanitzable.**

Les determinacions de les Normes que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge (Art. 5 de la Llei 12/1985 d'espais naturals), de les vies de comunicació espais forestals i millora del medi rural.

**Art. 11 - Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals.**

Les previsions de les Normes Subsidiàries 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 Plans parcials afectats.



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

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

1. En el desenvolupament de les Normes Subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Pla d'Etapes, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquestes Normes tant en sòl urbà, per mitjà de plans especials mitjançant polígons o unitats d'actuació, com en sòl apte per urbanitzar, a través de plans parcials, es considera preferent el sistema de compensació sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

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

1. La delimitació polizonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art, 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG.. Així, independentment de la delimitació d'unitats d'actuació, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució de les Normes. Conservant la coherència de les Normes, es



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 dels sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

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

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació, això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstos en aquestes Normes Subsidiàries, 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. 15 - Sistema d'actuació en sòl apte per urbanitzar.**

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl apte per urbanitzar la definirà el pla parcial corresponent.
2. El sector es podrà desenvolupar en un o més polígons d'actuació.
3. Els Plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel Sistema de compensació d'acord amb l'art. 169.3 del TR.. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar, sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

#### **Art. 16 - 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.

#### **CAP IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.**

##### **Art. 17 - Actes subjectes a llicència.**

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

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

3. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

##### **Art. 18 - Procediment.**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 9 del reglament de serveis de les corporacions locals.

##### **Art. 19 - Contingut de les llicències.**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió,



condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

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

#### **Art. 20 - 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 terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arborà de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigeixin 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. 21 - 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 descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva 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 l'acceptació de la Direcció tècnica visada pel corresponents Col·legi professional .

a- Construcció de barraques i quioscos desmuntables per a exposició i venda (CM)

b- Col·locació de marquesines per comerços (C,DM)

c- Apuntament de façanes

d- Obres interiors i instal·lacions en locals

e- Modificació de la distribució interior en habitatges

f- Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions

g- Construcció de pous i fosses sèptiques

#### **Art. 22 - 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. 23 - Condicions d'atorgament de llicències.**

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

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a



l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

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

#### **Art. 24 - 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 i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 249 del TR.

#### **Art. 25 - 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·licitud de l'interessat.

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



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

**Art. 26 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.**

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

**Art. 27 - Infraccions urbanístiques.**

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



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

### CAPÍTOL I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCELLACIÓ.

#### **Art. 28 - Parcel·la.**

Es la porció de sòl urbà, edificable.

#### **Art. 29 - Parcel·la mínima.**

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

#### **Art. 30 - Front de parcel·la.**

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

#### **Art. 31 -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 II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

### **SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.**

#### **Art. 32 - Coeficient d'edificabilitat bruta.**

1. Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### **Art. 33 - Coeficient de volum edificable brut.**

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

#### **Art. 34 - Coeficient d'edificabilitat complementari brut.**

Es el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

#### **Art. 35 - Densitat màxima d'habitatges bruta.**

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



## SECCIÓ 2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

### Art. 36 - Alineacions del carrer o vial.

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

### Art. 37 - Rasant del carrer o vial.

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

### Art. 38 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.

En els casos on les Normes determinin l'arrodoniment de les cantonades es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 3 metres de radi tangent a les dues façanes (veure fig. 1 de l'annex).
2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 1 de l'annex).
3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 1 de l'annex).
4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 1 de l'annex).
5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats.



6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

#### **Art. 39 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.**

En els casos on les Normes determinin el traçat de xamfrans, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una mesura proporcional als carrers als quals dona. Si no s'especifica el contrari la longitud del xamfrà serà igual a la secció del carrer més estret. (v. fig. 2 de l'annex)
2. El xamfrà no podrà ser mai de longitud inferior a 4,25 metres, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
3. Les solucions en xamfrà seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

#### **Art. 40 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.**

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

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior. (v. fig. 3 de l'annex)

#### **Art. 41 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.**

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 el cas de coberta plana. (v. fig. 4 de l'annex)



## Art. 42 - Regles sobre determinació d'alçades.

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

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 5 de l'annex).

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

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per 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'amidar d'acord amb les regles anteriors (v. fig. 7 de l'annex).

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

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de via, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola. (v. fig. 8 de l'annex)

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 15 metres. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 9 de l'annex).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 10 de l'annex) 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. 43 - 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.

### **SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.**

#### **Art. 44 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.**

1. Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

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

#### **Art. 45 - Pati d'illa.**

1. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

2. La rasant de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 11 de l'annex).

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



ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 12 de l'annex).

#### **SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.**

##### **Art. 46 - 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. 47 - 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. 48 - Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la.**

Es 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. 49 - 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. 50 - Ocupació màxima de parcel·la.**

Percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb



ordenació en edificació aïllada, L'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

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

#### **Art. 51 - 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. 52 - Planta sotterrani d'un edifici referida a la parcel·la.**

Tindrà la consideració de planta sotterrani 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 semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 13 de l'annex).

#### **Art. 53 - 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 sotterrani, real o possible.

#### **Art. 54 - 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 (v. fig. 14 i 15 de l'annex).



#### **Art. 55 - Separacions mínimes i tanques.**

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

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,90 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,00 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### **Art. 56 - Adaptació topogràfica del terreny.**

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

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

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'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

### **SECCIÓ 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.**



**Art. 57 - Edificació principal i edificació auxiliar.**

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

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. 58 - Planta baixa:**

Pis baix de l'edifici a nivell del sol o dintre dels límits que assenyalen aquestes Normes Subsidiàries. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, o bé la normativa específica per cada ús, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>.

**Art. 59 - Plantes subterrànies.**

Són les situades a sota de la planta baixa. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes subterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

**Art. 60 - Planta pis.**



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

#### **Art. 61 - Planta golfes.**

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

#### **Art. 62 - 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 (v. fig. 16 de l'annex), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrancarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 33%.

L'espai sota coberta només es pot habilitar com a espai d'us comunitari o bé vinculat als habitatges de l'última planta de l'edifici. 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 (v. fig. 17 de l'annex) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una



alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'1,10 m. per sobre de la cambra d'aire i un mínim de 95 cm.

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

#### **Art. 63 - 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. 64 - Cossos sortint.**

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

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

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

Els cossos sortint estan prohibits a la Planta baixa i la seva volada es regula a la zona corresponent. El límit lateral del vol dels cossos sortint ve definit per un pla normal a la façana separant de la part mitgera per una distància no inferior



a qualsevol de les dues següents:

- 0,60 m
- la longitud del vol

No es permet cap vol a les façanes, a una alçada inferior als 3,5 m. mesurat respecte qualsevol punt de la rasant del carrer.

L'amplada serà inferior a la desena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,20 m., En els carrers de menys de 10 m. d'amplada no s'hi permeten tribunes.

#### **Art. 65 - Elements sortints.**

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

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

#### **Art. 66 - 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 subterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

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

#### **Art. 67 - Línia de façana.**



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

**Art. 68 - Patis de llum. Cel obert.**

Tenen que tindrà unes dimensions mínimes, totalment lliures, que permeti inscriure un cercle amb un diàmetre d' 1/3 de l'alçada del pati, amb un mínim de 3m, i una superfície mínima de 9 metres quadrats.

En cas de tancar-se amb claraboia, es té que garantir l'il·luminació i la ventilació, amb un mínim del 25% de la superfície del pati. A cap punt superarà l'inclinació de la coberta en mes de 50 cm. No es permet que ventilin menjadors-sala.

**Art. 69 - Patis de ventilació.**

Tindran una dimensió mínima que permeti inscriure un cercle d' 1/4 de l'alçada del pati, amb un mínim de 2m, i una superfície mínima de 5 metres quadrats.

**CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.**

**SECCIÓ 1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.**

**Art. 70 - 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. 71 - Classificació d'usos segons la permissivitat.**



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

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

3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

#### **Art. 72 - Classificació d'usos segons el domini.**

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

#### **Art. 73 - Classificació d'usos segons l'activitat.**



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

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

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

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

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

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

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

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

a) Per a hotels i -hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella.

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



apartaments.

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

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

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 les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals.

3.1. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

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

II. Comerç amb superfície de venda major de 250 m<sup>2</sup> i menor de 1.500 m<sup>2</sup> i una superfície edificada inferior a 2.000 m<sup>2</sup>. Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície de venda. A partir de 1.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al sumministrament.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m<sup>2</sup> de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça a d'aparcament per a cada 10 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

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. Han de preveure una plaça a d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> construïts.



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

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 malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.

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

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.

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

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.



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

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

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

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

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

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

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

17. Ús d'activitats extractives: Fa referència a l'extracció de terres i àrids,



minerals i a l'explotació de pedreres. 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 12/1981, de 24 de desembre, la llicència municipal també estarà condicionada a la presentació prèvia, per part de l'empresa que farà l'aprofitament, del programa de restauració corresponent aprovat pel Departament del Medi Ambient, d'acord amb el que disposa la llei esmentada. I estarà d'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

18. Ús de càmping i caravàning: És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. 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 dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

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

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

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. 74 - Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.**

1. 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 s'els 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, gasós, bafs i olors.
- pols
- aigües residuals
- residus industrials
- transports, càrrega i descàrrega - instal·lacions visibles
- aglomeracions del personal
- calor
- vibracions

##### **b. Nocivitat i insalubritat:**

- gasós 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.

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

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

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

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

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

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

## **SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS.**

**Art. 75 - Edificis independitzats.**

1. S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontats a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.
2. Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:
  - a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
  - b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies
  - d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

**Art. 76. Classificació de situacions relatives a l'activitat.**

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

1. Situació 1ª:
  - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
  - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
2. Situació 2ª:
  - a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
  - b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3ª: En zones industrials properes al nucli urbà.



- a. En edificis independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- b. En edificis independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4ª: En zones industrials separades del nucli urbà.

- a. En edificis aïllats situats en zones industrials.
- b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en z.industrials, dedicats a una única activitat

5. Situació 5ª: En zones industrials allunyades del nucli urbà.

- a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

#### Art. 77 - Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

- a) Densitat de potència contractada(en w/m2).
- b) Total Potència màxima contractada (kw).

Taula 1. Relació categoria-situació

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

### SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.



### **Art. 78 - Àmbit d'aplicació.**

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

### **Art. 79 - Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.**

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

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

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

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

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

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local



emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

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

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

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \quad \text{per a } (1 < f < 4)$$

$$A_0 = 10^{-5} \quad \text{per a } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f \quad \text{per a } (8 < f < 80)$$

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

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

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

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

#### **Art. 80 - Directrius generals.**

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

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



### **Art. 81 - Condicions exigibles a elements constructius.**

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

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

### **Art. 82 - Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.**

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

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. 83 - Condicions exigibles a activitats de nova implantació.**



comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

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

**Art. 84 - Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.**

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

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

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

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

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

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



d'aquestes.

#### **SECCIÓ 4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.**

##### **Art. 85 - Objecte i àmbit d'aplicació.**

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'inici un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depassin els partions de la propietat i afectin els veïns.
2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

##### **Art. 86 - Definicions, notacions i unitats.**

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82 i el Decret 241/1994, de 26 de juliol.
2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

##### **Art. 87 - Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.**

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això, en aquesta normativa es tipifiquen:
  - a) el risc intrínsec de les activitats.
  - b) Situacions relatives més comunes.



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

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

TAULA V. RISC INTRÍNSEC D'INCENDIS

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada ( $Q_p$ del local en Mcal/m <sup>2</sup> )
12	Baix	$Q_p < 100$ $100 < Q_p < 200$
345	Mig	$200 < Q_p < 300$ $300 < Q_p < 400$ $400 < Q_p < 800$
678	Alt	$800 < Q_p < 1600$ $1600 < Q_p < 3200$ $3200 < Q_p$

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

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

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

b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos: - processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.). - processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera



inflamable(mescla, , filtrat, destil·lació, assecament... ).

- processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

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

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

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

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

A2 - activitat en planta pis.

A3 - activitat en planta baixa.

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

C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials (v. fig. 20 de l'annex).

D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes (v. fig. 21 de l'annex).

Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

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

D2 - Activitat en planta intermèdia.

D3 - Activitat en planta baixa.

D4 - Activitat en última planta.

E - Activitat en nau industrial compartimentada (v. fig. 22 de l'annex).

F - Edificis industrials contigus (v. fig. 23 de l'annex).

G - Edificis industrials separats (v. fig. 24 de l'annex).

### **Art. 88 - Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.**

1. Quan així ho considera 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 adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula Vi. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula Vil.

TAULA VI. CONDICIONS DE SEGURETAT MÍNIMES

Situació relativa art. 85.3	
A1, A2, B, F	NBE-CPI-82
C, G	$D = C \times (\text{ample de la paret radiant}) + 1,5$



D1, D3	El terra de la última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb la edificació seran mínim RF60, estanques al fum i tancament automàtic.	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D2, D4		

TAULA VII. DETERMINACIÓ DEL COEFICIENT "C"

	DENSITAT DE FOC									
	Baix a	Mitja	Alta							
	<30	30-70	5	10	13	20	32	60	10	20
				Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C
% obertures a la paret ra- diant.	20	10	5	0,36	0,4	0,46	0,49	0,51	0,51	0,51
	30	15	7,5	0,6	0,66	0,79	0,88	0,93	0,94	0,95
	50	25	12,5	0,9	1	1,22	1,42	1,63	1,69	1,71
	100	50	25	1,39	1,56	1,93	2,34	2,95	3,26	3,48
	-	100	50	2,05	2,3	2,87	3,55	4,74	5,56	6,56
	-	-	100	2,95	3,32	4,16	5,19	7,13	8,67	11,2

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

Coeficient C = relació alçada paret radiant/amplada o viceversa

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



### Art. 89 - Quadre de compatibilitats.

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

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

TAULA VIII. COMPATIBILITATS

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

vies d'evacuació de l'edifici

(c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000m<sup>2</sup>

(a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi han més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladís talla focs de 1 m de volada i RF60 mínim.

(b). Si els accessos són independents de les



**Art. 90 - Documentació per a llicències i inspeccions.**

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

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

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

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

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

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



## TÍTOL III. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### **Art. 91 - Classificació i Qualificació del sòl.**

1. El règim urbanístic del sòl de les Normes, d'acord amb Allò que s'ha previst a l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/1990, 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 diferencia a aquest en urbà, apte per urbanitzar, 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 per les Normes mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30 i 34 del RP.

#### **Art. 92 - Els 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 pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allà que disposa l'art. 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als art. 120-126 del TR.



### **Art. 93 - Les zones.**

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

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

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Art. 94 - Definició i actuació dels Sistemes generals.**

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que les Normes 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 terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial, en sal aptes per urbanitzar, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.
4. Els sòls destinats a sistemes en sol urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determina a través d'Unitats d'actuació o de Plans Especials.

#### **Art. 95 - Titularitat i afectació del sòl.**

1. Els sòls què les Normes afecten com a sistemes generals queden vinculats a



aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sol per l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

## **SECCIÓ 2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.**

### **Art. 96 - Disposicions generals.**

1. Les Normes Subsidiàries estableixen 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), ferroviari (F), hidrogràfic (H) i de protecció de sistemes (P).

### **Art. 97 - Sistema viari (Clau 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 allà que assenyalen els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries o el planejament que el desplegui.

3. Per a 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 (v. fig. 26 de l'annex).

4. 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 competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

### **Art. 98 - Sistema ferroviari (Clau F).**



1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directament i indirecta relacionats amb aquesta activitat.

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 ferrocarrils.

#### **Art. 99 - Sistema hidrogràfic (Clau 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 vist-i-plau de la companyia d'aigües corresponent.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sol no urbanitzable mantindran una protecció lineal 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 sol urbà i sol 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 50 m.

#### **Art. 100 - Sistema de protecció de sistemes (Clau P).**

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



2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

SISTEMA DE PROTECCIÓ DEL SISTEMA DE VIALS.- Seran d'aplicació la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Presidència de la Generalitat, Ley de 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres i el Real Decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel que s'aprova el Reglament de Carreteres. A efectes de distància de qualsevol punt d'una construcció a l'aresta exterior de la calçada més pròxima (línia blanca de l'extrem de la calçada), serà igual o superior a 25 metres en Carreteres convencionals (50 m. en autopistes, vies preferents i variants). Sempre posterior a la zona de servitud, que es de 8 metres a partir de l'aresta exterior de la explanació (25 m. en autopistes, vies preferents)

En especial s'incorpora dins del Sistema de Protecció de Carreteres el "Projecte d'Acondicionament, Ctra. N-240, 21-T-2800".

No s'autoritzen accessos directes a les carreteres, ni els ramals d'accés a les mateixes. En el Cas de la CN-240, l'accés es realitzarà a través dels enllaços e interseccions definits al "Projecte d'Acondicionament, Ctra. N-240, 21-T-2800", resten prohibits la resta d'accesos i els girs a l'esquerra.

No es podran utilitzar les cunetes i altres elements de les vies públiques per la recollida i eliminació d'aigües pluvials.

El creuament de les Carreteres es realitzarà mitjançant una perforació mecànica subterrània (trepanació horitzontal). L'apertura de les rases i canalitzacions es faran per la zona de servitud a la part més allunada.

Els suports de les línies aèries es col·locaran darrera de la línia límit d'edificació.

Fora dels trams urbans de les carreteres estatals resta prohibit realitzar publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera (article 88 R.G. de Carreteres). Els rètols d'establiments mercantils o industrials es regiran per el que disposa a l'article 90 del R.G. de Carreteres i tindran que ser autoritzats per la Direcció general de Carreteres.

En las zones d'afeccions de carreteres, es tindrà que demanar a mes de la llicència municipal, l'oportú permís al organisme públic a que correspongui la carretera.



SISTEMA DE PROTECCIÓ DEL SISTEMA DE FERROCARRILS.- Serà d'aplicació la Llei 16/1987 (art. 168) i el Reglament d'Ordenació de Transports Terrestres (arts. 278 al 291). Es respectaran íntegrament les zones de domini públic, servitud i afeció del ferrocarril, que en sòl urbà es de cinc, vuit i vint-i-cinc metres respectivament, a partir de la aresta exterior d'explanació. La zona de domini públic es d'ús exclusiu per les instal·lacions pròpies de l'explotació ferroviària. A la zona d'afeció del ferrocarril serà necessari l'autorització de Renfe, per qualsevol obra. En referència a la zona reservada al Pla Especial de Infraestructures ferroviàries, es tindrà en compte lo establert per la Generalitat de Catalunya i pel Ministeri de Foment.

SISTEMA DE PROTECCIÓ DEL SISTEMA D'AIGÜES DE L'EBRE, Disposa d'una servitud de 10 m (5m.+ 5m. a cada banda del eix de la canonada), en tot el seu recorregut.

### **SECCIÓ 3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES.**

#### **Art. 101 - Disposicions generals.**

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries és el sistema de Parcs i jardins urbans (Clau V).

#### **Art. 102 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau 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 sol urbà o urbanitzable.
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'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn



serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

4. La Servitud d'Aigües de l'Ebre no permet plantacions dins de la seva servitud i per tant, es tractarà aquesta zona amb elements de jardí però sense ajardinar, pas, etc.

#### **SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.**

##### **Art. 103 - Disposicions generals.**

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

##### **Art. 104 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E).**

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les Normes qualifiquen d'aquesta manera.

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

E.1. Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació Professional...

E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos,

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.



3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc.

#### **Art. 105 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (Clau T).**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdors d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinaria, plantes incineradors o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afi.

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

### **CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SOL URBÀ.**

#### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

##### **Art. 106 - Definició.**

Aquestes Normes-Subsidiàries classifiquen com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.

##### **Art. 107 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.**

1. Els límits de SU, zones, sistemes i polígons per al posterior desenvolupament de les Normes es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.



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

3. Pel desenvolupament de les Normes Subsidiàries, en SU, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística i Plans Especials. Pels primers s'estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions. Pels Plans Especials es defineixen objectius, edificabilitat, densitat, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

#### **Art. 108 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.**

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

### **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SOL URBÀ.**

#### **Art. 109 - Definició de zones.**

Aquestes Normes Subsidiàries estableix les següents zones:

- Casc Antic	Clau 1
- Eixample	Clau 2
- Volumetria Específica	Clau 3
- Ciutat Jardí-1	Clau 4.1
- Ciutat Jardí-2	Clau 4.2
- Gran Indústria	Clau 5
- Petita i Mitjana Indústria	Clau 6



## Art. 110 - Zona de Case Antic (Clau 1)

### 1. DEFINICIÓ

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

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Edificació segons alineació de vial.

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup>

- Façana mínima: 5 m.

- Quedant dispensats d'acomplir les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles que comptin amb inscripció registral independent anterior l'aprovació inicial d'aquestes normes.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 2 unitats.

- Ocupació màxima Planta Soterrani: La mateixa que la Planta Baixa

- Ocupació màxima Planta Baixa: La que resulti del producte de l'amplada de la parcel·la per una fondària màxima de 20 m.

- Ocupació màxima Plantes Pis i Golfes: La que resulti del producte de l'amplada de la parcel·la per una fondària màxima de 14 m.

- Alçada màxima: 10,50 m. equivalent a PB+2PP+G (3G) (G=Golfes)  
 . En tot cas l'alçada d'un edifici existent sempre es podrà conservar, en el cas de una edificació en un carrer amb edificis de mes alçada, es podrà adoptar l'alçada mitja dels dos edificis colindants.

(En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. Art. 61)

- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,30 m.



- Alçada mínima lliure PB: 2,70 m.
- Alçada màxima lliure PB: 4,00 m.
- Cossos sortints: Únicament oberts (màxim 50% de la façana)
  - . Alçada mínima sobre vorera: 3,50 m.
  - . Vol màxim: 0,45 m.
  - Pendent màxima de la coberta 33%
- Es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge. S'exoneren d'aquesta obligació aquells edificis que per l'amplada de la façana, o bé per l'amplada del vial a que donen front, sigui impossible ubicar un garatge en el mateix edifici.
- Les aigües pluvials tindran que ser conduïdes fins a 10 cm del carrer, com a màxim, els primers 3 m de conducte., com a mínim, des de el nivell del carrer, tenen que anar empotrats a la façana.

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella que els perímetres dels buits de façana estiguin encerclats amb pedra natural de la zona.
- S'aconsella que les baranes de balcons siguin metàl·liques pintades de color negre o similar.
- S'aconsella que els enlluïts rústecs i els estucats han de ser de color terrosos. En cas de façanes pintades, aquestes seran igualment de colors terrosos.
- Les teulades seran de teula àrab, es permet que un terrat d'un 33% de la superfície de la planta, com a màxim, encara aquests es tindrà que retranqueigar 1,5 m. del pla de façana, cobrin aquest espai també amb teula. Es prohibeix l'us de fibrociment i xapes metàl·liques.
- Les mitgeres tindran tractament de façana.

## 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge: unifamiliar i plurifamiliar.
- Residencial
- Comercial: Situat a la planta baixa, amb un màxim de 150 m<sup>2</sup> per parcel·la.
- Sanitari: Dispensaris i consultoris
- Religios i Cultural
- Oficines
- Garatge: Individual en planta baixa
- Industrial: Únicament categoria 1ª, classes 1ª i 2ª.



## Art. 111 -Zona de Eixample (Clau 2)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació dels nous espais que resultant del nou ordenament del Casc, es preveu la possibilitat d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres, encara que possiblement la tipologia es mantindrà, en general, la d'habitatge unifamiliar amb la tipologia típica.

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Edificació segons:

· alineació de vial

- Entre mitgeres.

- Profunditat i línia de façana indicada als plànols normatius números sis (6) i set (7). Si no es defineix serà 12 m. com a màxim, excepte a la planta baixa que serà de 20 m..

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup>

- Façana mínima: 5 m.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 2 unitats.

- Ocupació màxima Planta Soterrani: La mateixa que la Planta Baixa

- Ocupació màxima Planta Baixa: La que resulti del producte de l'amplada de la parcel·la per una fondària màxima màxima grafiada als plànols, cas que no estigui grafiada es considera 20 m..

- Alçada màxima: 10,50 m. equivalent a PB+2PP+G (3G) (G=Golfes)

(En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del



de la planta immediatament inferior. Art. 61)

- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,30 m.
- Alçada mínima lliure PB: 2,70 m.
- Cossos sortints:
  - . Carrers fins a ( $\geq$ )10 m. Únicament oberts (màxim 50% de la façana)
  - . Carrers de mes de 10 m. Oberts 50% façana, 1/10 amplada carrer, màxim 1,20 m
  - Tancats 50% façana, 1/10 amplada carrer, màxim 1,20 m
  - . Alçada mínima sobre vorera: 3,50 m.
  - . Vol màxim: Segons art. 64.
  - . Separació mínima a mitgera: 0,60 m.
  - Pendent de la coberta màxim 33%.
- Es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge. S'exoneren d'aquesta obligació aquells edificis que per l'amplada de la façana, o bbé per l'amplada del vial a que donen front, sigui impossible ubicar un garatge en el mateix edifici.
- Les aigües pluvials tindran que ser conduïdes fins a 10 cm del carrer, com a màxim, els primers 3 m de conducte., com a mínim, des de el nivell del carrer, tenen que anar empotrats a la façana.

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració a l'edificació tradicional.
- Es prohibeix l'us de fibrociment.
- Les mitgeres tindran el tractament de façanes.

## 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge: unifamiliar i plurifamiliar.
- Residencial
- Comercial
- Sanitari
- Religios i Cultural
- Oficines
- Garatge: Individual en planta baixa
- Industrial: Categoria 1<sup>a</sup>, classes 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>.  
Categoria 2<sup>a</sup>, classes 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>.



## Art. 112 -Zona de Volumetria Especifica (Clau 3)

### DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació dels nous espais que son el resultat del nou ordenament, i que tenen un caràcter singular.

El sostre es el definit als plànols. Per canviar l'ordenació caldrà tramitar un Plà Especial.

### Habitatges en filera, Clau 3, subzona-1 (Clau -3.1)

#### 1. DEFINICIÓ

Ordenació d'habitatges en filera amb possibilitat de garatge alienat a façana.

#### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Edificació segons:

Habitatge en filera els quals s'indiquen als plànols normatius numeros sis (6) i set (7). S'accepta que el cossos de garatges poguin alinear a façana, en cas d'alinear el garatge a façana, la superfície d'aquest s'haurà de deduir del sostre grafiat als plànols. L'amplada d'aquest cos de garatge no superara mai el 55% de l'amplada de parcel·la.

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 5 m.

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 unitat.
- Ocupació màxima Planta Soterrani: La mateixa que la Planta Baixa
- Ocupació màxima Planta Baixa i plantes pis: La que s'indica als plànols sis (6) i set (7).
- Sostre màxim: El resultat del producte de l'ocupació pel n° de plantes  
PB+2PP+G (3G) (G=Golfes)
- Alçada màxima: 10,50 m. equivalent a 2,30 m.
- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,70 m.
- Alçada mínima lliure PB:
- Cossos sortints: En cas de projectar cossos sortints, aquests computaran com a sostre edificable.
- Pendent de la coberta màxim 33%.
- Es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració a l'edificació tradicional.
- Es prohibeix l'us de fibrociment.
- Les mitgeres tindran el tractament de façanes.

#### 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge: unifamiliar.
- Residencial
- Sanitari
- Religios i Cultural
- Activitats professionals lliures, lligades als usuaris de l'habitatge
- Garatge: Individual en planta baixa i/o planta soterrani



## Habitatges en filera , Clau 3, subzona-2 (Clau -3.2)

### 1. DEFINICIÓ

Ordenació d'habitatges en filera amb possibilitat de garatge alienat a façana.

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Edificació segons:

Habitatge en filera els quals s'indiquen als plànols normatius números sis (6) i set (7).

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 5 m.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 unitat.
- Ocupació màxima Planta Soterrani: La mateixa que la Planta Baixa
- Ocupació màxima Planta Baixa i plantes pis: La que s'indica als plànols sis (6) i set (7).
- Sostre màxim: El resultat del producte de l'ocupació pel n° de plantes
- Alçada màxima: 10,50 m. equivalent a PB+2PP+G (3G) (G=Golfes)
- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,30 m.
- Alçada mínima lliure PB: 2,70 m.
- Cossos sortints: En cas de projectar cossos sortints, aquests computaran com a sostre edificable
- Pendent de la coberta màxim 33%.
- Es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge.

### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració a l'edificació tradicional.
- Es prohibeix l'us de fibrociment.
- Les mitgeres tindran el tractament de façanes.

### 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar
- Residencial
- Sanitari
- Religios i Cultural
- Activitats professionals lliures, lligades als usuaris de l'habitatge
- Garatge: Individual en planta baixa i/o planta soterrani.



## Art. 113 - Ciutat Jardí - 1 (Clau 4.1)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions en edificació aïllada de caràcter unifamiliar aïllat.

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Unifamiliar Aïllada
- Aparellada (En aquest cas la parcel·la haurà de disposar d'una superfície igual o superior al doble de la parcel·la mínima, es a dir 900 m<sup>2</sup> com a mínim).

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 450 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 14 m.
- Fondària mínima: 20 m.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Coeficient d'edificabilitat: 0,5 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sòl</sup>
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 unitat.
- Ocupació màxima Planta Soterrani: 60% Situada fora de les zones de separacions a carrers i partions (En aquesta zona es pot situar la rampa d'accés)
- Ocupació màxima parcel·la : 30%
- Separacions:
  - A vials: 3 m.
  - A partions: 3 m.
- Alçada màxima: 7,00 m. equivalent a PB+1PP
  - . S'admet un torreo del 10% de la superfície de la planta ocupada amb una alçada màxima de 10,00 m.
  - . L'alçada reguladora es prendrà en el Centre de Gravetat de l'edificació, respecte el terreny natural, en cas de que la parcel·la tingui l'accés a través d'un carrer que estigui per sobre de la cota on estigui situat el C.G.



de l'edificació, es podrà optar per regular l'alçada a partir de la cota del carrer.

- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,30 m.
- Alçada mínima lliure resta de plantes: 2,50 m.
- Cossos sortints: No podran ocupar els espais de separacions, quan estiguin tancats computaran a efectes d'ocupació i edificabilitat.
- Pendent de la coberta màxima 33%
- Per les noves edificacions, es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració a l'edificació tradicional.
- Es prohibeix l'us de fibrociment.
- Les tanques estaran incloses al projecte.
  - . Façana: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.
  - . Llindars: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.

#### 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge: unifamiliar
- Residencial
- Sanitari
- Religios i Cultural
- Oficines i activitats lligades a professió usuari
- Recreatiu



## Art. 114 - Ciutat Jardí - 2 (Clau 4.2)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions en edificació aïllada de caràcter unifamiliar aïllat a l'illa delimitada pels carrers Solans, Pallaresos, les Franqueses i Catalunya del nucli de Perafort.

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Unifamiliar Aïllada
- Aparellada (En aquest cas la parcel·la haurà de disposar d'una superfície igual o superior al doble de la parcel·la mínima, es a dir 900 m<sup>2</sup> com a mínim).

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 450 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 14 m.
- Fondària mínima: 20 m.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Coeficient d'edificabilitat: 0,5 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sol</sup>
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: 1 unitats.
- Ocupació màxima Planta Soterrani: 60% Situada fora de les zones de separacions a carrers i partions (En aquesta zona es pot situar la rampa d'accés)
- Ocupació màxima parcel·la : 30%
- Separacions:
  - A vials: Podrà situar-se alineada al carrer.
  - A partions: 3 m.
- Alçada màxima: 7,00 m. equivalent a PB+1PP
  - . S'admet un torreo del 10% de la superfície de la planta ocupada amb una alçada màxima de 10,00 m.
  - . L'alçada reguladora es prendrà en el Centre de Gravetat de l'edificació, respecte el terreny natural, en cas de que la parcel·la tingui l'accés a



traves d'un carrer que estigui per sobre de la cota on estigui situat el C.G. de l'edificació, es podrà optar per regular l'alçada a partir de la cota del carrer.

- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,30 m.
- Alçada mínima lliure restà de plantes: 2,50 m.
- Cossos sortints: No podran ocupar els espais de separacions, quan estiguin tancats computaran a efectes d'ocupació i edificabilitat.
- Pendent de la coberta màxima 33%
- Per les noves edificacions, es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per habitatge.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració a l'edificació tradicional.
- Es prohibeix l'us de fibrociment.
- Les tanques estaran incloses al projecte.
  - . Façana: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.
  - . Llindars: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.

#### 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge: unifamiliar
- Residencial
- Sanitari
- Religios i Cultural
- Oficines i activitats lligades a professió usuari
- Recreatiu



**Art. 115 - Gran Indústria (Clau 5)**

Degut a que la gran indústria afecta a altres municipis veïns formant una única entitat, es considera vigent l'actual "Plan Especial de Comunicaciones" Aprovat definitivament el 18-4-84, segons 6/84 A de la Comissió Provincial d'urbanisme de Tarragona.



## Art. 116 - Petita i Mitjana Industria (Clau 6)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions en edificació aïllada o en filera industrial

Petita i mitjana industria.

### 2. TIPUS D'ORDENACIÓ

- Aïllada
- Filera (Màxim 100 m)

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

- Superfície mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

- Edificabilitat neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima parcel·la : 60% (A totes les plantes)
- Separacions:
  - Es definirà mitjançant un estudi de detall.
- Alçada màxima: 8,00 m. equivalent a PB+1PP

.S'admet superar l'alçada per instal·lacions puntuals, que obligatòriament o requereixin.

. L'alçada reguladora es prendrà en el Centre de Gravetat de l'edificació, respecte el terreny natural, en cas de que la parcel·la tingui l'accés a través d'un carrer que estigui per sobre de la cota on estigui situat el C.G. de l'edificació, es podrà optar per regular l'alçada a partir de la cota del carrer.

- Alçada mínima lliure Planta Soterrani PS: 2,50 m.
- Alçada mínima lliure resta de plantes: 3,00 m.
- Cossos sortints: No podran ocupar els espais de separacions, quan estiguin



tancats computaran a efectes d'ocupació i edificabilitat.

- Pendent de la coberta màxima 33%
- Es tindrà que justificar una plaça d'aparcament per 200 m<sup>2</sup> construïts.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella l'integració al paisatge.
- Es prohibeix deixar vistos materials que no siguin específics per aquest us, es a dir no es permet l'us de totxana i similars sense revestir.
- Les tanques estaran incloses al projecte.
  - . Façana: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.
  - . Llindars: opaca fins 1,20 m. màxim, tanca calada fins 2,20 m. màxim.

#### 6. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Comercial: Es permet dedicat a la venda de maquinaria, transport i elements auxiliars de la indústria, sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup>



### SECCIÓ 3. AMBITS DE PLANEJAMENT EN SOL URBÀ.

#### Art. 117 - UA-1. Unitat d'actuació 1 - PERAFORT.

##### 1. OBJECTIUS.

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement, a la vegada que connecta el Municipi amb la zona reservada al Pla Especial d'Infraestructura Ferroviària.

##### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat al plànols normatius numeros sis (6) i vuit (8). Dins del nucli de Perafort.

Els límits van des de el carrer de Manent i al ferrocarril i des de el Casc Antic i la zona reservada al Pla Especial d'Infraestructura Ferroviària.

##### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	19.845,00	100,00
Zona Verda	2.775,00	13,98
Vials	6.599,00	33,25
TOTAL PÚBLIC	9.374,00	47,24
Residencial aïllada (Clau 4.1)	10.471,00	52,76
TOTAL SÒL PRIVAT	10.471,00	52,76

##### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Ciutat Jardí (Clau 4.1) i els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

##### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |



## Art. 118 - UA-2. Unitat d'actuació 2 - PERAFORT.

### 1. OBJECTIUS.

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement, a la vegada que connecta el Municipi amb la zona reservada al Pla Especial d'Infraestructura Ferroviària, i a la vegada servir d'unió amb la zona esportiva..

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8). Dins del nucli de Perafort.

Els límits van des de la carretera TV-2236 al carrer Manent (UA-1) i des de la zona d'eixample actual a la zona reservada al Pla Especial d'Infraestructura Ferroviària.

### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	16.565,00	100,00
Zona Verda	2.050,00	12,38
Vials	5.483,00	33,10
TOTAL PÚBLIC	7.533,00	45,48
Residencial aïllada (Clau 4.1)	9.032,00	54,52
TOTAL SÒL PRIVAT	9.032,00	54,52

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Ciutat Jardí (Clau 4.1) i els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |



**Art. 119 - UA-3. Unitat d'actuació 3 - PERAFORT.**

(Anul·lada)



**Art. 120 - UA-4. Unitat d'actuació 4 - PERAFORT.**

(Anul.lada).



## Art. 121 - UA-5. Unitat d'actuació 5 - PUIGDELFI.

### 1. OBJECTIUS.

Dotar al nucli de Puigdelfi de sòl que possibiliti el seu creixement, en la modalitat de eixample a la zona més protegida de la gran indústria.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9). Dins del nucli de Puigdelfi.

Situat a la zona nord i llindan per la banda oest amb el casc antic de Puigdelfi, en direcció al cementiri.

### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	5.503,06	100,00
Zona Verda	293,70	5,34
Vials	1.507,81	27,40
TOTAL PÚBLIC	1.801,51	32,74
Residencial Eixample (Clau 2)	3.701,35	67,26
TOTAL SÒL PRIVAT	3.701,35	67,26

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) i els paràmetres es defineixen al art. 111.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |



## Art.122 - UA-6. Unitat d'actuació 6 - PUIGDELFI.

### 1. OBJECTIUS.

Dotar al nucli de Puigdelfí de sòl que possibiliti el seu creixement, en la modalitat de Ciutat Jardí.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9).  
Situat a la banda nord del casc de Puigdelfí i llindant amb la UA-5.

### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	7.899,55	100,00
Zona Verda	1.308,04	16,56
Vials	1.856,77	23,50
TOTAL PÚBLIC	3.164,81	40,06
Residencial aïllada (Clau 4.1)	4.734,74	59,94
TOTAL SÒL PRIVAT	4.734,74	59,94

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Ciutat Jardí els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |

**Art. 123 - UA-7. Unitat d'actuació 7 - PUIGDELFI.****1. OBJECTIUS.**

Crear sol urbà per edificacions entre mitgeres, i que serveixi per tancar una illa consolidada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànols normatius números set (7) i nou (9). Dins del nucli de Puigdelfi.

Amb el límit posterior de les construccions situades al Carrer Nou, Carrer de Cristina Dols, Casc Antic i avinguda Països Catalans.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	8.201,43	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	2.031,47	24,77
TOTAL PÚBLIC	2.031,47	24,77
Residencial Eixample (Clau 2)	6.169,96	75,23
TOTAL SÒL PRIVAT	6.169,96	75,23

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:  
- Planejament previ al seu desenvolupament

Compensació

Projecte de Compensació  
Projecte d'urbanització.



## Art. 124 - UA-8. Unitat d'actuació 8 - PUIGDELFI.

### 1. OBJECTIUS.

Dotar al nucli de Puigdelfí de sòl que possibiliti el seu creixement, en la modalitat de Ciutat Jardí, en la seva banda sud.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9).  
Situat a la banda sud-est del nucli de Puigdelfí.

### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	6.507,35	100,00
Zona Verda	846,25	13,00
Vials	1.976,23	30,37
TOTAL PÚBLIC	2.822,48	43,37
Residencial aïllada (Clau 4.1)	3.684,87	56,63
TOTAL SÒL PRIVAT	3.684,87	56,63

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Ciutat Jardí (Clau 4.1) i els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |



## Art. 125 - UA-9. Unitat d'actuació 9 - PUIGDELFÍ.

### 1. OBJECTIUS.

Crear sol urbà per edificacions entre mitgeres, seguin una trama viària pràcticament consolidada.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9).  
Situada al nucli de Puigdelfí a la banda sud.

### 3. SUPERFÍCIES

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	6.696,00	100,00
Zona Verda	517,00	7,72
Vials	2.550,00	38,08
TOTAL PÚBLIC	3.067,00	45,80
Residencial Eixample (Clau 2)	3.629,00	54,20
TOTAL SÒL PRIVAT	3.629,00	54,20

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte de Compensació<br>Projecte d'urbanització. |

**Art. 126 - UA-10. Unitat d'actuació 10 - PUIGDELFI.****1. OBJECTIUS.**

Crear sol urbà per edificacions entre mitgeres, i que serveixi per acabar de consolidar la trama urbana.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9).  
Situada dins del nucli de Puigdelfí a la zona sud-oest del nucli.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	11.263,00	100,00
Zona Verda	1.362,00	12,09
Vials	3.559,00	31,60
TOTAL PÚBLIC	4.921,00	43,69
Residencial Eixample (Clau 2)	6.342,00	56,31
TOTAL SÒL PRIVAT	6.342,00	56,31

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament:	Projecte de Compensació Projecte d'urbanització.



## Art. 127 - UA-11. Unitat d'actuació 11 - PERAFORT.

### 1. OBJECTIUS.

Inicialment va formar part de la UA-2 de Perafort, durant el termini de presentació d'alegacions la propietària dels terrenys va sol·licitar dividir-les en dues unitats independents, donat que la finalitat de possibilitar el creixement del municipi era la mateixa, es va acceptar per part del

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8). Dins del nucli de Perafort.

Els límits van des de el Carrer de les Franqueses a la carretera TV-236 (a Pallaresos) i des de la zona d'eixample actual a la avinguda de 25 m.

### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	3.038,00	100,00
Zona Verda	569,00	18,73
Vials	1.240,00	40,82
TOTAL PÚBLIC	1.809,00	59,55
Residencial aïllada (Clau 4.1)	1.229,00	40,45
TOTAL SÒL PRIVAT	1.229,00	40,45

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Ciutat Jardí (Clau 4.1) i els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació                                   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |

**Art. 128 - UA-12. Unitat d'actuació 12 - PERAFORT.**

## 1. OBJECTIUS.

Tancar l'extrem nord del Municipi.

## 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, just al nord del nucli, llindant amb el límit del case antic, ferrocarril, carrer de Joan Fuster i SAU-R-1.

## 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	2.373,00	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	576,00	24,27
TOTAL PÚBLIC	576,00	24,27
Residencial Eixample (Clau 2)	1.797,00	75,73
TOTAL SÒL PRIVAT	1.797,00	75,73

## 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111.

## 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament:	Projecte de Compensació Projecte d'urbanització.

**Art. 129 - UA-13. Unitat d'actuació 13 - PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Completar la trama urbana d'acord amb els carrers ja traçats.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).

Situada dins del nucli de Perafort, just al nord del nucli, situada entre l'avinguda situada al sud del nucli, carrer Colon, C/ Solans i Avinguda.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	26.903,00	100,00
Zona Verda	291,00	1,08
Vials	8.784,00	32,65
TOTAL PÚBLIC	9.075,00	33,73
Residencial Vol. Esp. (Clau 3)	15.490,00	57,58
Eixample (Clau 2)	2.338,00	8,69
TOTAL SÒL PRIVAT	17.828,00	66,27

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona de Volumetria Especifica (Clau 3) els paràmetres es defineixen a l'art. 112. I els d'Eixample (Clau 2) es defineixen a l'art. 111.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte de Compensació<br>Projecte d'urbanització. |



**Art. 130 - UA-14. Unitat d'actuació 14 - PERAFORT.**

Anul.lat

**Art. 131 - UA-15. Unitat d'actuació 15 - PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Completar trama urbana.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, justs al límit sud del nucli.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	7.904,00	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	2.751,00	34,81
TOTAL PÚBLIC	2.751,00	34,81
Residencial Vol. Esp. (Clau 3)	5.153,00	65,19
TOTAL SÒL PRIVAT	5.153,00	65,19

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Volumetria Especifica (Clau 3) els paràmetres es defineixen a l'art. 112.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |   |
|--|---|
| - Tipus de Sistema:                            | Compensació   |
| - Planejament previ<br>al seu desenvolupament: | Projecte de Compensació<br>Projecte d'urbanització. |

**Art. 132 - UA-16. Unitat d'actuació 16 - PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Tancar l'extrem sud del municipi.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, al límit sud en direcció a la carretera del cementiri.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	3.450,00	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	827,00	23,97
TOTAL PÚBLIC	827,00	23,97
Residencial Vol. Esp. (Clau 3)	2.623,00	76,03
TOTAL SÒL PRIVAT	2.623,00	76,03

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Volumetria Especifica (Clau 3) els paràmetres es defineixen a l'art. 112.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:  
- Planejament previ  
al seu desenvolupament:

Compensació  
Projecte de Compensació  
Projecte d'urbanització.

**Art. 133 - UA-17. Unitat d'actuació 17 - PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Ajustar-se a l'estructura de la propietat existent.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, just al límit sud-oest del nucli.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	2.114,49	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	487,45	23,05
TOTAL PÚBLIC	487,45	23,05
Residencial Aïllada (Clau 4.1)	1.627,04	76,95
TOTAL SÒL PRIVAT	1.627,04	76,95

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Unifamiliar aïllada - 1 (Clau 4.1) els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |   |
|--|---|
| - Tipus de Sistema:                            | Compensació   |
| - Planejament previ<br>al seu desenvolupament: | Projecte de Compensació<br>Projecte d'urbanització. |

**Art. 134 - UA-18. Unitat d'actuació 18 - PUIGDELFI.****1. OBJECTIUS.**

Tancar una illa existent, seguint l'ordenació traçada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9)  
Situada dins del nucli de Puigdelví, tancant per la part posterior l'illa del cas antic del carrer Nou, situada al extrem sud-est..

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	2.950,08	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	1.146,69	38,87
TOTAL PÚBLIC	1.146,69	38,87
Residencial Eixample (Clau 2)	1.803,39	61,13
TOTAL SÒL PRIVAT	1.803,39	61,13

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Projecte de Compensació  
Projecte d'urbanització.

**Art. 135 - UA-19. Unitat d'actuació 19 - PUIGDELFI.****1. OBJECTIUS.**

Ordenar l'accés al nucli de Puigdelfi.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números set (7) i nou (9)  
Situada dins del nucli de Puigdelfi, situada a la zona d'accés del nucli.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	10.572,09	100,00
Zona Verda	1.267,99	11,99
Vials	1.729,92	16,36
Equipaments	3.769,08	35,65
TOTAL PÚBLIC	6.766,99	64,01
Residencial Eixample (Clau 2)	1.296,37	12,26
Residencial Aïllada (Clau 4.1)	2.508,73	23,73
TOTAL SÒL PRIVAT	3.805,10	35,99

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon la banda nord a la zona Eixample (Clau 2) els paràmetres es defineixen a l'art. 111, i la banda sud a la zona Unifamiliar Aïllada-1 (Clau 3) els paràmetres es defineixen a l'art. 113

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Projecte de Compensació<br>Projecte d'urbanització. |



### Art. 136 - UA-20. Unitat d'actuació 20 - PERAFORT.

#### 1. OBJECTIUS.

Ordenar l'extrem sud del nucli de Perafort, a la vegada que s'intenta ajustar al màxim l'U.A., a l'estructura de propietat.

#### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, just al límit sud del nucli.

#### 3. SUPERFÍCIES.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	5.701,00	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	1.768,00	31,01
TOTAL PÚBLIC	1.768,00	31,01
Residencial Aïllada (Clau 4.1)	3.933,00	68,99
TOTAL SÒL PRIVAT	3.933,00	68,99

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Unifamiliar aïllada - 1 (Clau 4.1) els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Projecte de Compensació  
Projecte d'urbanització.

**Art. 137 - UA-21. Unitat d'actuació 21 - PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Apareix per l'adaptació de la UA-20, segons els objectius ja descrits, a la vegada que s'aprofita per fer un tancament de les illes de la banba sud del municipi.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números sis (6) i vuit (8).  
Situada dins del nucli de Perafort, just al límit sud del nucli.

**3. SUPERFÍCIES.**

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	8.638,00	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	2.281,00	26,41
TOTAL PÚBLIC	2.281,00	26,41
Residencial Aïllada (Clau 4.1)	6.357,00	73,59
TOTAL SÒL PRIVAT	6.357,00	73,59

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Correspon a la zona Unifamiliar aïllada - 1 (Clau 4.1) els paràmetres es defineixen a l'art. 113.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament:	Projecte de Compensació Projecte d'urbanització.



### Art. 138 - UA-I- 1. Unitat d'actuació I- 1 - PERAFORT.

#### 1. OBJECTIUS.

Inicialment es van plantejar dins d'aquest àmbit dos polígons de Sol Apte per Urbanitzar (SAU- I 1 i SAU - I 2), atenent l'al·legació presentada pel propietari de una de les finques, es va procedir a deixar fora de l'àmbit l'infraestructura elèctrica i plantejar una unitat d'actuació, donat que ja en el seu dia es va tramitar un avanç de pla parcial.

#### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat al plànol normatiu número deu (10). Dins del nucli de Perafort.

Els límits van des de la carretera d'accés a Perafort a la SAU-I-1 i des de la sub-estació elèctrica a la SAU-R- 1

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	24.636,47	100,00
Zona Verda	0,00	0,00
Vials	5.656,95	22,96
TOTAL PÚBLIC	5.656,95	22,96
Industrial (Clau 6)	18.979,52	77,04
TOTAL SÒL PRIVAT	18.979,52	77,04

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Petita i mitjana Indústria (Clau 6) i els paràmetres es defineixen a l'art. 116.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- |   |   |
|---|---|
| - Tipus de Sistema:                         | Compensació   |
| - Planejament previ al seu desenvolupament: | Estudi de Detall<br>Projecte Compensació<br>Projecte urbanització |



### Art. 139 - UA-G- 1. Unitat d'actuació G-1 - (Gran Indústria).

#### 1. OBJECTIUS.

Ordenar l'àmbit del Municipi a la zona ocupada per la gran indústria i el seu entorn d'influència.

#### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafat als plànols normatius números cinc bis (5 bis) i onze (11). Es tracta d'una unitat d'actuació discontinua, composta per l'enclavament situat a la Pobla de Mafumet denominat de "Campot" i l'extrem oest del municipi, que limita al nord amb el Morell, sud i oest am el terme de la Pobla de Mafumet i amb el riu Francolí a l'est.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M2	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	626.922,00	100,00
Zona Verda	18.023,00	2,87
Equipaments	47.637,00	7,60
Vials	18.032,00	2,88
TOTAL PÚBLIC	83.692,00	13,35
Gran Indústria (Clau 5)	543.230,00	86,65
TOTAL SÒL PRIVAT	543.230,00	86,65

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Correspon a la zona Gran Indústria (Clau 5) i els paràmetres es defineixen a l'art. 115.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament:	Estudi de Detall Projecte Compensació Projecte urbanització



## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR.

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Art. 140 - Definició.**

1. Les Normes Subsidiàries delimiten els àmbits dels sectors aptes per a ser urbanitzats, descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

#### **Art. 141 - Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable.**

1. Aquestes Normes Subsidiàries predeterminen en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

#### **Art. 142 - Cessions gratuïtes en Sòl Apte per Urbanitzar.**

Les cessions gratuïtes obligatòries seran les que determina l'article 25 del Decret Legislatiu 1/90 del 23 de juliol de 1990.

#### **Art. 143 - Gestió del Sòl Apte per Urbanitzar.**

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl apte per urbanitzar és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG., la constitució d'una Entitat de Conservació.

2. Al sòl apte per urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.

3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb elements parcials d'urbanització indispensables.



## SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR.

### Art. 144 - Definició de zones.

S'estableixen els següents sectors:

Sol residencial:

SAU-R-1

SAU-R-2

SAU-R-3

SAU-R-4

SAU-R-5

Sòl usos terciaris i de serveis

SAU-C-1

Sol industrial:

SAU-I-1 Anul·lada

SAU-I-2 Anul·lada

SAU-I-3

SAU-I-4

SAU-I-5

SAU-I-6

SAU-I-7 Anul·lada

SAU-I-8 Anul·lada

SAU-I-9 Anul·lada

SAU-I-10 Anul·lada

SAU-I-11

SAU-I-12

Sol usos terciaris i de serveis

SAU-C-1

Sòl per Infraestructura Ferroviària.

SAU - F-1



### SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUP.

#### Art. 145 - SAU-R-1. PERAFORT.

##### 1. OBJECTIUS.

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç, en funció de les necessitats per l'implantació de les noves xarxes ferroviàries.

##### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda grafiat als plànols normatius números cinc bis (5bis) i sis (6).

##### 3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,35 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	13 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial, comercial de caràcter familiar, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines lligades a la professió de l'usuari, hotel, restauració i espectacles.

##### 4. CESSIONS MÍNIMES.

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	115.123	100,00
Zones verdes	11.512	10,00
Equipaments Comunitaris	4.605	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	1.497	1,30
TOTAL	17.614	15,30

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

##### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament	Pla Parcial Projecte compensació Projecte urbanització

**Art.146 - SAU-R-2. PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç, en funció de les necessitats per l'implantació de les noves xarxes ferroviàries.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol normatiu número cinc bis (5 bis) .

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,35 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	13 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial, comercial de caràcter familiar, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines lligades a la professió de l'usuari, hotel, restauració i espectacles.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	165.638	100,00
Zones verdes	16.564	10,00
Equipaments Comunitaris	6.626	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	2.153	1,30
TOTAL	25.343	15,30

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |  |
|--|--|
| - Tipus de Sistema:                        | Compensació  |
| - Planejament previ al seu desenvolupament | Pla Parcial<br>Projecte compensació<br>Projecte urbanització |

**Art.147 - SAU-R-3. PUIGDELFÍ.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis) i sis (6).

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,40 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	30 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial, comercial de caràcter familiar, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines lligades a la professió de l'usuari, hotel, restauració i espectacles.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn les que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	12.100	100,00
Zones verdes	1.210	10,00
Equipaments Comunitaris	484	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	363	3,00
TOTAL	2.057	17,00

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:	Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament	Pla Parcial Projecte compensació Projecte urbanització

**Art. 148 - SAU-R-4. PUIGDELFÍ.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis) .

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent.

Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,40 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	30 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial, comercial de caràcter familiar, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines lligades a la professió de l'usuari, hotel, restauració i espectacles.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	8.100	100,00
Zones verdes	810	10,00
Equipaments Comunitaris	324	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	243	3,00
TOTAL	1.377	17,00

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:
- Planejament previ al seu desenvolupament

Compensació

Pla Parcial  
Projecte compensació  
Projecte urbanització

**Art. 149 - SAU-R-5. PUIGDELFÍ.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent.

Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,40 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	30 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial, comercial de caràcter familiar, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines lligades a la professió de l'usuari, hotel, restauració i espectacles.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	10.541	100,00
Zones verdes	1.054	10,00
Equipaments Comunitaris	422	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	316	3,00
TOTAL	1.792	17,00

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |  |
|--|--|
| - Tipus de Sistema:                        | Compensació  |
| - Planejament previ al seu desenvolupament | Pla Parcial<br>Projecte compensació<br>Projecte urbanització |

**Art. 149 bis - SAU-R-6. PERAFORT.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu creixement futur, amb expectatives a mig plaç.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent.

Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,35 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl
Densitat màxima bruta d'habitatges	13 Habitatges per hectàrea

S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar aïllat, oficines lligades a la professió de l'usuari.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	% TOTAL
ÀMBIT TOTAL	5.394	100,00
Zones verdes	539	10,00
Equipaments Comunitaris	216	4,00
Equipaments escolars (10 m <sup>2</sup> /hab)	70	1,30
TOTAL	825	15,30

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |  |
|--|--|
| - Tipus de Sistema:                        | Compensació  |
| - Planejament previ al seu desenvolupament | Pla Parcial<br>Projecte compensació<br>Projecte urbanització |

**Art. 150 - SAU-S-1. PUIGDELFI.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl que possibiliti el seu futur creixement per usos terciaris i de serveis, amb expectatives a mig plaç.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, oficines, hotel, esportiu, magatzem, industrial (categoria 1<sup>a</sup>, classes 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>; categoria 2<sup>a</sup>, classes 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>), restauració i espectacles.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	35.500	100
Zones verdes	3.550	10
Equipaments Comunitaris	1.420	4
TOTAL	4.970	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema:  
- Planejament previ al seu desenvolupament

Compensació

Pla Parcial  
Projecte compensació  
Projecte urbanització



**Art. 151 - SAU- I-1.**  
ANUL·LAT

**Art. 152 - SAU- I-2.**  
ANUL·LAT

**Art. 153 - SAU- I-3.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl industrial d'una zona on ja existeix una certa indústria consolidada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis). Delimitat al nord per la via del ferrocarril, al sud per la carretera d'accés a Perafort, Serveis Tècnics elèctrics i UA-I-1, al est per SAU-R-1 i oest CN-240.

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>,
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS MÍNIMES..**

Serán las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	100.000	100
Zones verdes	10.000	10
Equipaments Comunitaris	4.000	4
TOTAL	14.000	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- |  |  |
|--|--|
| - Tipus de Sistema:                        | Compensació  |
| - Planejament previ al seu desenvolupament | Pla Parcial<br>Projecte compensació<br>Projecte urbanització |

**Art. 154 - SAU- I-4.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl industrial d'una zona on ja existeix una certa indústria consolidada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis). Al nord limita amb la carretera d'accés a Perafort, sud amb SAU-I-11, est Torrent dels Garidells i oest CN-240.

**3.1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Seràn valides les determinacions de l'avanç de Pla Parcial aprovat, expedient 92/846 i del Pla Parcial aprovat expedient 92/847 de la CUT.

**3.2 CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN CAS DE MODIFICACIÓ DEL PLÀ PARCIAL APROVAT.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>,
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS MÍNIMES EN CAS DE MODIFICACIÓ DEL PLÀ PARCIAL APROVAT..**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	24.752	100
Zones verdes	2.475	10
Equipaments Comunitaris	990	4
TOTAL	3.465	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ .**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Pla Parcial (Expedient 92/847)  
Projecte compensació (Pendent de redacció)  
Projecte urbanització (Pendent d'execució)

Una vegada es gestioni el projecte de compensació, el projecte d'urbanització i s'executi l'urbanització es podrà sol·licitar l'incorporació com a sol urbà.

**Art. 155 - SAU- I-5.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl industrial d'una zona on ja existeix una certa indústria consolidada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

Al Nord limita amb la prolongació del no accés a la carretera d'accés a la Pobla de Mafumet en sentit est, al sud i al est amb el Torrent dels Garidells, i al oest amb la CN-240.

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>,
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS MÍNIMES.**

Serán las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	53.000	100
Zones verdes	5.300	10
Equipaments Comunitaris	2.120	4
TOTAL	7.420	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Pla Parcial  
Projecte compensació  
Projecte urbanització

**Art. 156 - SAU- I-6.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl industrial d'una zona que donada la proximitat de la gran indústria, pot existir una indústria auxiliar important, que serveixi per revitalitzar la zona. Es tracta d'un àmbit que compte amb un Pla Parcial aprovat definitivament.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

Limita al Nord amb la prolongació del nou accés a la Pobla de Mafumet, en sentit est, al sud amb sòl rústec, al est amb el Camí de Mas Blanquet i Sau-I-12, al oest amb el Torrent dels Garidells.

**3.1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Les definides al Pla Parcial Aprovat expedient 90/174 de la CUT.

**3.2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN CAS DE MODIFICACIÓ DEL PLÀ PARCIAL APROVAT.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup>
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS MÍNIMES EN CAS DE MODIFICACIÓ DEL PLÀ PARCIAL APROVAT.**

Seran las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	% TOTAL
ÀMBIT TOTAL	315.000	100
Zones verdes	31.500	10
Equipaments Comunitaris	12.600	4
TOTAL	44.100	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Pla Parcial (Aprovat per la CUT, Exp.90/174)  
Projecte compensació  
Projecte urbanització ( Exp. 90/444)

Una vegada es gestioni el projecte de compensació, i s'executi l'urbanització es podrà sol·licitar l'incorporació com a sol urbà.



**Art. 157 - SAU- I-7.**

Anul·lat .

**Art. 158 - SAU- I-8.**

Anul·lat .

**Art. 159 - SAU- I-9.**

Anul·lat .

**Art. 160 - SAU- I-10.**

Anul·lat .

**Art. 161 - SAU-I-11.****1. OBJECTIUS.**

Dotar al municipi de sòl industrial d'una zona on ja existeix una certa indústria consolidada.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis).

Al Nord limita amb SAU-I-4, al sud amb la prolongació del nou accés a la Pobra de Mafumet direcció est, al est amb el torrent dels Garidells i al oest amb la CN-240.

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>.
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS MÍNIMES**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	24.500	100
Zones verdes	2.450	10
Equipaments Comunitaris	980	4
TOTAL	3.430	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Pla Parcial  
Projecte compensació  
Projecte urbanització



**Art. 162 - SAU-I-12.**

**1. OBJECTIUS.**

Completar la trama del SAU-I-6, amb l'Estació de Bombeig.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis) .

Al Nord amb la prolongació del nou accés a la Pobla de Mafumet direcció est, al sud i al est amb el Camí de Mas Blanquet i al oest amb SAU-I-6,

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

La tipologia es definirà quan es desenvolupi el pla parcial corresponent. Aquesta ordenació s'ajustarà als següents paràmetres invariables:

Edificabilitat bruta màxima	0,7 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl

S'admeten els usos següents:

- Industrial: Categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup>
- Comercial: Sempre que siguin compatibles amb l'us prioritari industrial.
- Oficines: Es permeten sempre que estiguin lligades a l'activitat principal.
- Sanitari: Únicament s'admeten dispensaris i consultoris.
- Cultural: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.
- Esportiu: Es permeten únicament relacionats amb l'activitat industrial.

**4. CESSIONS.**

Seràn las que estableix l'article 25.2b del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol de 1990.

Donades les reduïdes dimensions de l'àmbit , totes les cessions es podran destinar a verd públic (14% verd+equipaments).

DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES EN M <sup>2</sup>	%TOTAL
ÀMBIT TOTAL	30.000	100
Zones verdes	3.000	10
Equipaments Comunitaris	1.200	4
TOTAL CESSIONS	4.200	14

També serà cessió obligatòria els vials necessaris i el 10% de l'aprofitament mig.

**5. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

- Tipus de Sistema: Compensació
- Planejament previ al seu desenvolupament: Pla Parcial  
Projecte compensació  
Projecte urbanització



**Art. 163 - SAU- C-1.**

Anul·lat .

**Art. 164 - SAU-F-1.**

**1. OBJECTIUS.**

Tenir en compte l'àmbit de reserva del Pla Especial d'infraestructures ferroviàries.

**2. ÀMBIT.**

L'àmbit queda grafiat al plànol d'ordenació número cinc bis (5 bis) .

**3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

Donat que es tracta d'un Pla Supramunicipal, es fixaran les condicions d'ordenació, edificació, ús i cessions a l'oportú Pla Especial.



## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE. (SNU).

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Art. 165 - Definició i tipus.**

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural i aquells que es consideren inadequats per un desenvolupament urbà. 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. 166 - Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU.**

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

#### **Art. 167 - Parcel·lacions mínimes.**

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:
  - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.
  - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es considera 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. 168 - Camins rurals.**

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
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.
3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes Subsidiàries 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.

#### **Art. 169 - Tanques.**

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Aquestes es tindran que situar, com a mínim, a tres metres del eix del camí, excepte en la zona d'accés on es situarà la porta a 5 metres del camí, com a mínim, i en una amplada de 6 metres, amb xamfrans a 45°. (v. fig. 25 de l'annex).

#### **Art. 170 - Conreus.**

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

#### **Art. 171 - Nucli de població.**

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

**Art. 172 - 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 conservació i restauració de les masses arbòries i de la coberta vegetal (emprant especialment espècies autòctones), la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, i la idoneïtat dels accessos. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

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

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

**Art. 173 - Anul.lat.**

**Art. 174 - Anul.lat.**

**Art. 175 - Anul.lat.**

**Art. 176 - Anul.lat.**

**Art. 177 - Anul.lat.**

**Art. 178 - Protecció de la natura i del paisatge.**

En aquesta zona els usos admesos tindran que garantir la preservació de la natura, a banda dels usos reconeguts com són l'agrícola i el forestal, en aquest últim serà d'aplicació la Llei 6/1988, forestal de Catalunya i el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.



## CAPÍTOL VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

### **Art. 179 - Definició de zones.**

Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries s'estableixen per tot el terme una zona que se denomina Sòl Rústec (Clau 20), així com d'alguns enclavaments on es troben indústries disperses existents en sòl no urbanitzable que es qualifiquen amb una clau específica (Clau 7).

Així doncs tenim dues claus en sol no urbanitzable:

- Sol rústec (Clau 20).
- Indústries Disperses en sòl no urbanitzable (Clau 7).

### **Art. 180 - Sòl Rústec (Clau 20)**

1. **DEFINICIÓ:** Agrupa tot el sòl no urbanitzable del municipi, tant si es tracta de correus de secà o de regadiu, així com zones forestals.

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

### **3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ - CONSTRUCCIONS EN SÒL RÚSTEC.**

#### **- Disposicions generals.**

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

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



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.

#### - Habitatges.

Els habitatges en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) acreditar una propietat de 1 ha de regadiu, 4,5 ha. de terres de conreu secà 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 300 m<sup>2</sup> d'habitatge.
- e) Les edificacions es separaran més de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics.
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

#### - Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietari dels terrenys.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com indivisible.
- c) 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.



d) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000m de qualsevol límit de sol qualificat com Urbà ni a menys de 200 m 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, 1.000 m de separació.

#### **- 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 maquinaria quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària. En tot cas tindran un tractament digne i vinculat a l'entorn, es prohibeix deixar la totxana vista, s'accepten murs de pedra i revoçats pintats amb colors terrosos, les cobertes es faran amb teula àrab.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'4,5 Ha de terres de conreu en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres principals i a 15m de camins existents.

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

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

La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art.127 i 128 del TR i 44 del RG.

#### **- 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



publiques..

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

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

#### **Art. 181 - Indústries disperses en sòl no urbanitzable. (Clau 7)**

##### **1.- DEFINICIÓ:**

Comprèn els terrenys de sòl no urbanitzable on són emplaçades amb anterioritat, a aquestes Normes Subsidiàries, instal·lacions industrials.

##### **2.- SEGREGACIONS:**

La Parcel·lació serà l'existent, no admeten-se, no admeten-se segregacions dels terrenys llevat que els resultants compleixin els requisits mínims de conreu.

##### **3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

L'edificació serà l'existent, a la data d'aprovació d'aquestes Normes. Qualsevol canvi d'us serà objecte d'un Plà Especial.

S'admetrà no obstant, que les instal·lacions existents podran augmentar fins un 50% respecte del volum edificat existent a la data d'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries.

#### **Art. 182 - Anul·lat.**



## TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

### **Art. 183 - Definició.**

Les Normes Subsidiàries defineixen un Catàleg d'elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció

### **Art. 184 - Catàleg.**

El 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, sempre d'acord amb el que els assigna la Llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre.

- Situació 1- Béns d'interès Cultural Local (B.C.I.L.) , les construccions que es troben dins d'aquesta categoria i que es relacionen tot seguit:

Església Parroquial - Perafort

Església Parroquial - Puigdelfi

Previa a la concessió de llicència de reforma, ampliació o enderrocament, hauran d'obtenir l'informe favorable de la Comissió del Patrimoni Històric- Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

- Situació 2- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m. 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.

Actualment en el municipi existeixen els següents:

1. Pont del Codony: jaciment ibèric
2. Pont del Tupi o Mas Garrut: vil.la romana
3. La Barquera: vil.la romana
4. Pont del Codony: vil.la romana
5. Desviament a Perafort de la CN 240: jaciment romà
6. Mas dels Quarters: vil.la romana
7. Castell de Puigdelfi
8. Castell de Perafort
9. Sitges de Perafort: sitges medievals
10. Aqüeducte del Francolí: romà
11. Poble del Codony: medieval



12. Pont del Codony: taller de sílex
13. Els vinyers o mas de les vinyes: jaciment ibèric
14. Les Vnyes Gans: taller de sílex
15. Torre de Bronze: torre
16. Mas Blanquet: jaciment ibèric
17. Las Comes: jaciment ibèric
18. Les Vnyes Gans de Puigdelfí: jaciment paleolític
19. Les Vnyes Gans: vil·la romana
20. Turo de Puigdelfí: taller de sílex

- 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.

En general es protegiran els llocs de paisatge obert i natural o rural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques històric-artístiques, típics o tradicionals, i als costats de les carreteres camins de trajecte pintoresc, no es permetrà, en tant no es fixin condicions especials, que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancament, tanques publicitàries, o la instal·lació d'altres elements que limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la seva perspectiva pròpia



## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera.- Usos disconformes .

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

2. Les activitats amb possessió de llicència en les que concorrin algunes de les següents condicions hauran d'adaptar les seves condicions exigides per aquesta normativa:

- a. càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% al permès.
- b. Ubicades en edificis d'ocupació mixta amb alguns dels usos contemplats en la NBE-CPI-96 o en la NBE-CPI-82.
- c. Resistència estructural de l'edifici o elements compartimentadors inferior al valor QTP/4 (en minuts).

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

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

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

3. Quan les 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'us, i si es el cas augment de volum, d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes Subsidiàries estableixen per a cada zona.



Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.

4. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Per a algunes zones s'estableix al capítol corresponent una regulació més precisa de les condicions d'edificació en aquests supòsits.

27 de març de 1998

  
Carles Penalba i Sedó  
Arquitecte

DILIGENCIA: Per fer constar, que el present Text Refós, ha estat elaborat per a donar compliment a l'acord de la C.U. de Tarragona, de data 4-6-97, el qual ha estat aprovat i assumit pel Ple Municipal, en sessió de data 3-4-98. Ho certifico.

Perafort, 15 d'abril de 1998  
EL SECRETARI





APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA  
EN SESSIÓ 21.05.98  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS  
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT  
INCORPORADES D'OFICI.  
EL SECRETARI

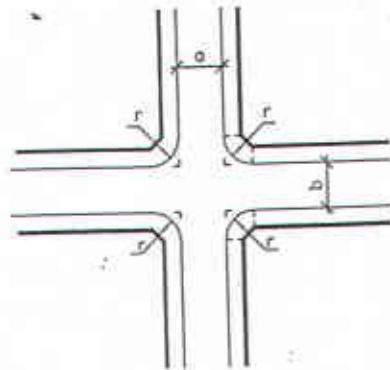


Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Tarragona



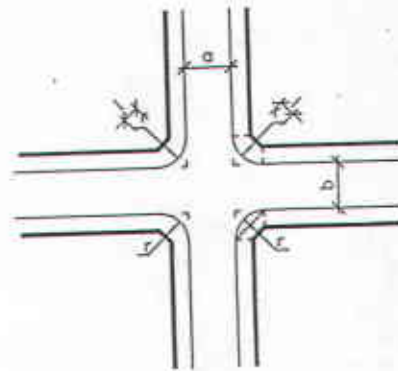
ANNEXES GRÀFICS.

FIG. 1 (ART. 38)



$a + b < 8$   
 $a \text{ o } b < 3$  }  $r = 3 \text{ m.}$   
 $8 < a + b < 12$  }  $r = 4 \text{ m.}$   
 $12 < a + b < 20$   
 Si  $a > b, a > 8$   
 o  $b > a, b > 8$  }  $r = 6 \text{ m.}$   
 $a + b > 20$   
 Si  $a > b, a > 12$   
 Si  $b > a, b > 12$  }  $r = 8 \text{ m.}$

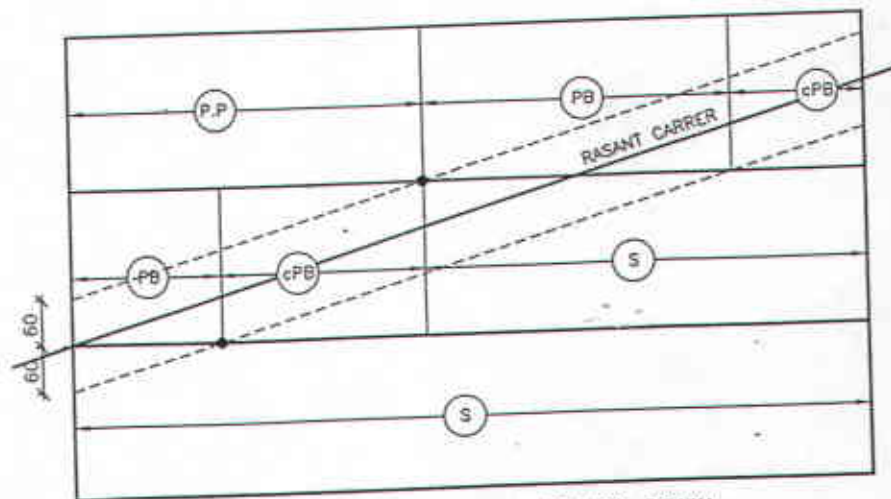
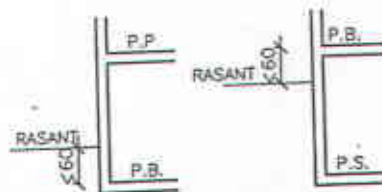
FIG. 2 (ART. 39)



I PROPORCIONAL a y b

Si  $a < b$  }  $l = a$   
 $\delta$  }  $l = b$   
 Si  $a < b$  }  $l = a$   
 $\delta$  }  $l = 4,25$   
 $b < a$  }  $l = b$   
 }  $l = 4,25$

FIG. 3 (art. 40)



cPB = CONSIDERACIO P.BAIXA



FIG. 4 (ART.41)

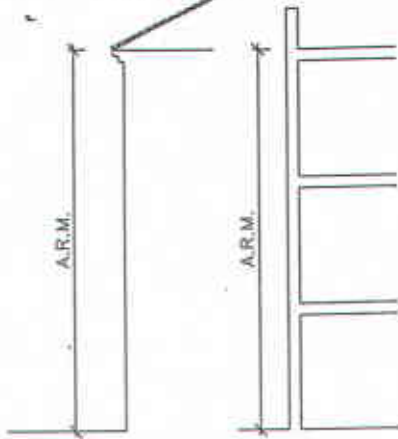


FIG. 5 (ART. 42.1a)

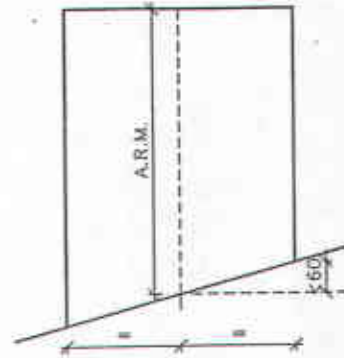


FIG. 6 (ART. 42.1b)

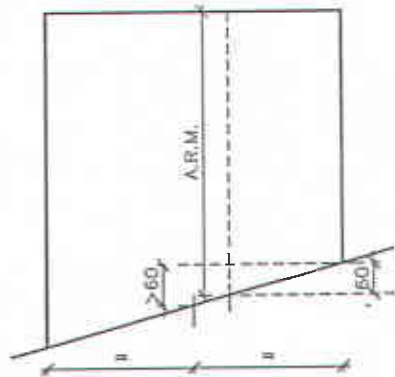


FIG. 7 (ART. 42.1c)

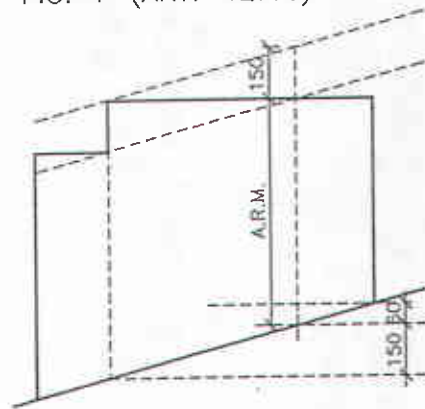


FIG. 8 (ART. 42.2b)

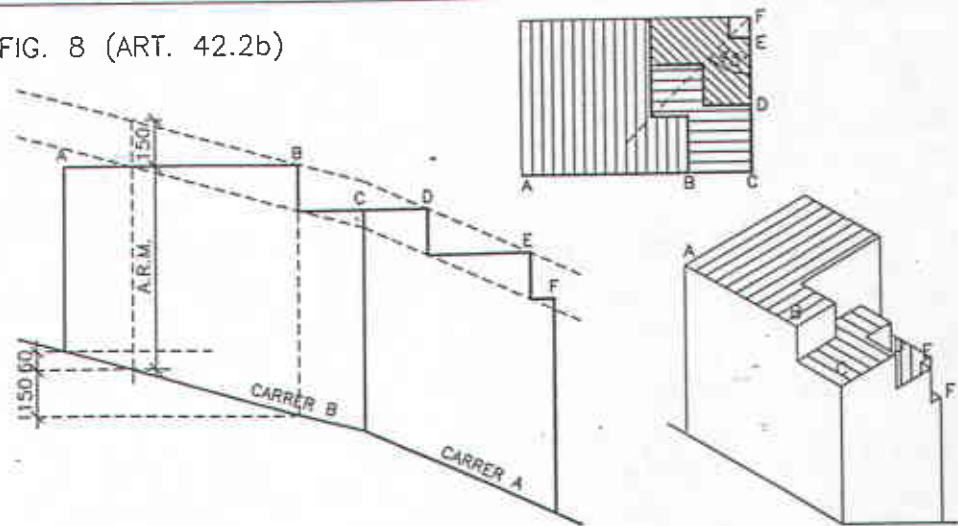




FIG. 9 (ART 42.2c)

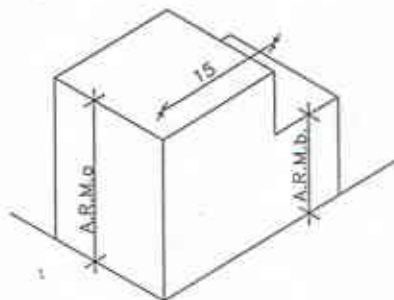


FIG. 10 (ART. 42.3)

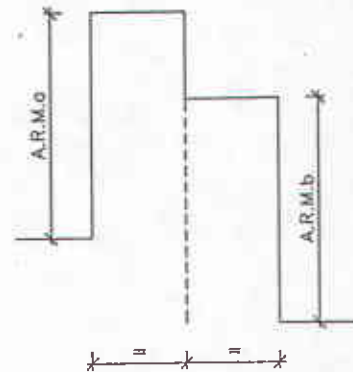


FIG. 11 (ART. 45)

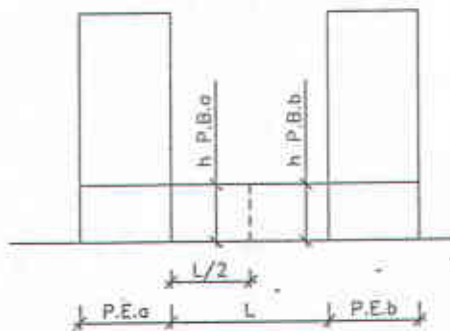


FIG. 12 (ART. 45)

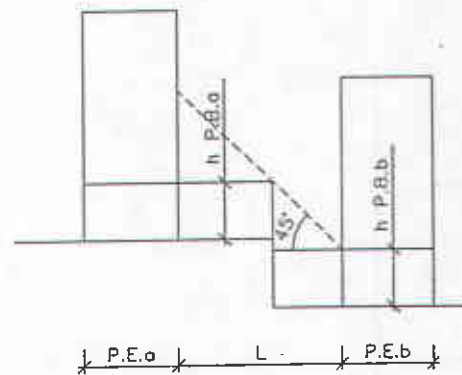


FIG. 13 (ART 52)



FIG. 14 (ART. 54)

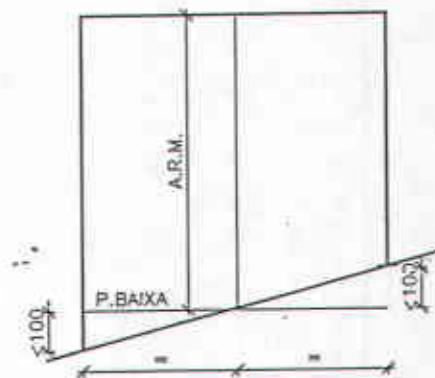




FIG. 15 (ART. 54)

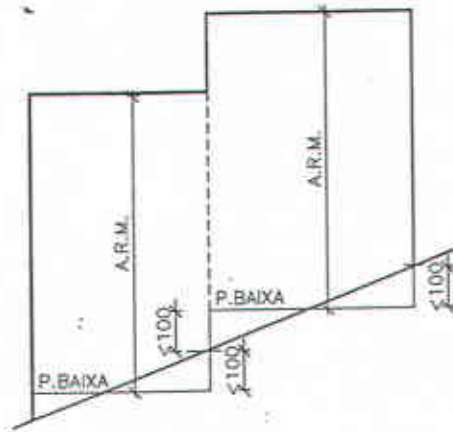


FIG. 16 (ART. 62.2)

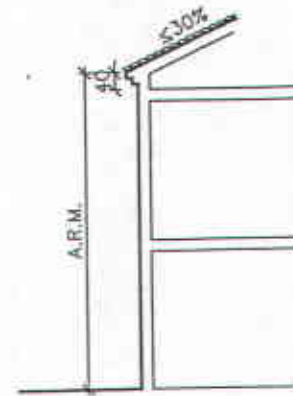


FIG. 17 (ART. 62.4)

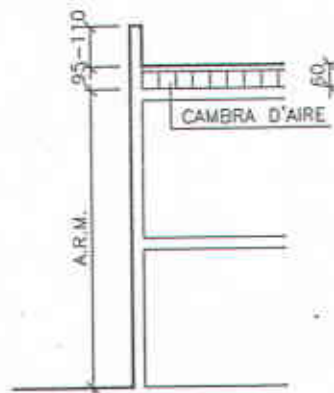


FIG. 18 (ART. 87.A)  
(EDIFICI D'USOS NO INDUSTRIALS)

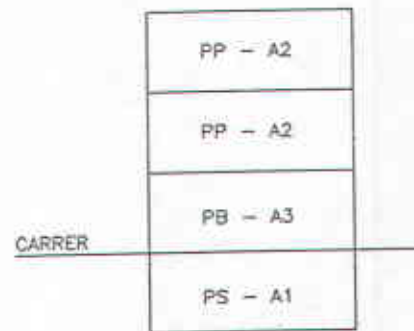


FIG. 19 (ART. 87B)

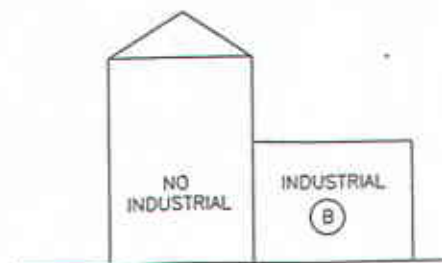


FIG. 20 (ART. 87c)

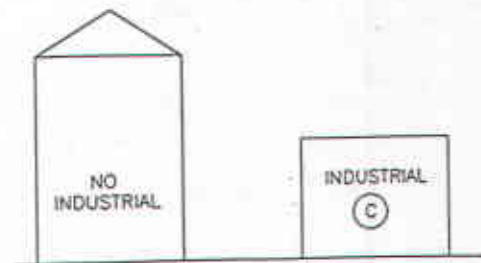




FIG. 21 (ART. 87D)  
(EDIFICI D'USOS INDUSTRIALS)

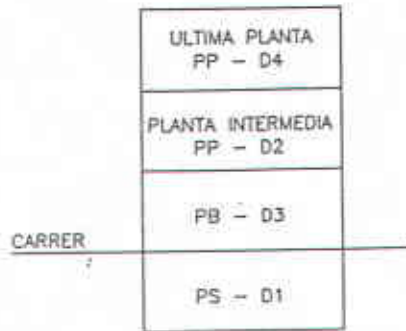


FIG. 22 (ART. 87E)  
(NAU COMPARTIMENTADA)

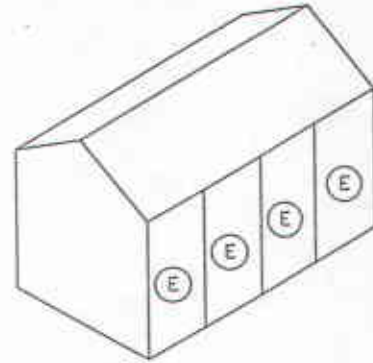


FIG. 23 (ART. 87E)  
(EDIFICIS INDUSTRIALS CONTIGUS)

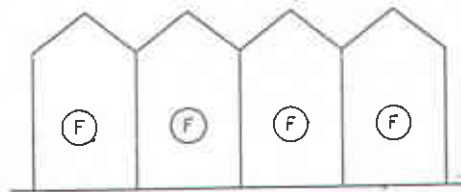


FIG. 24 (ART. 87G)  
(EDIFICIS INDUSTRIALS SEPARATS)

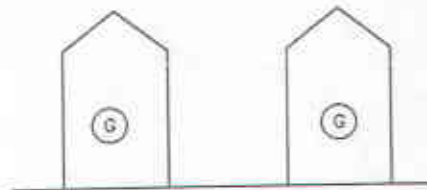
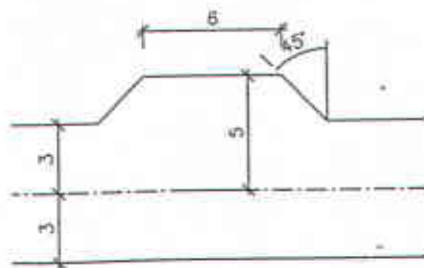


FIG. 25 (ART. 130)



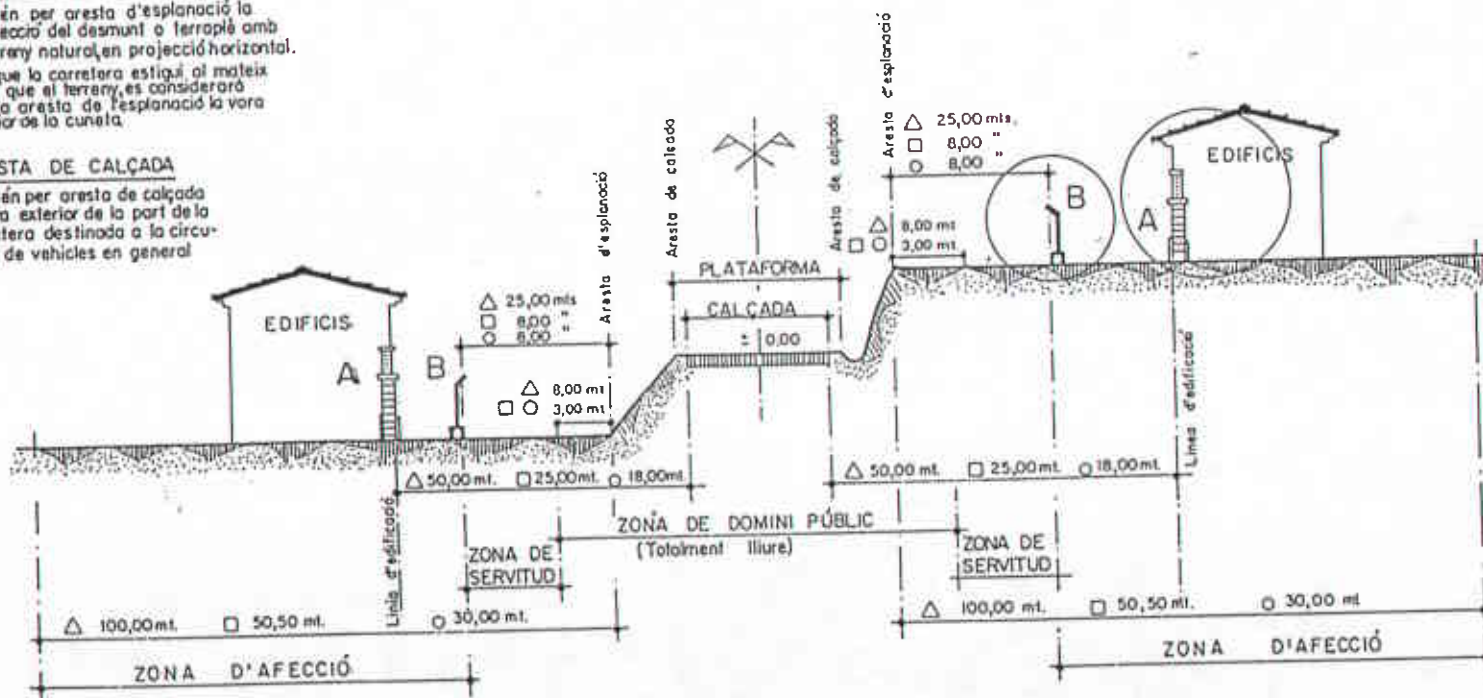
**ARESTA D'ESPLANACIÓ**

S'entén per aresta d'esplanació la intersecció del desnivell o terraplè amb el terreny natural en projecció horitzontal.

Cas que la carretera estigui al mateix nivell que el terreny, es considerarà com a aresta de l'esplanació la vora exterior de la cuneta.

**ARESTA DE CALÇADA**

S'entén per aresta de calçada la vora exterior de la part de la carretera destinada a la circulació de vehicles en general.



<ul style="list-style-type: none"> <li>△ AUTOVIES I AUTOPISTES</li> <li>□ CARRETERES NACIONALS</li> <li>○ ALTRES CARRETERES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ⓐ - Murs, tanques decoratives, edificis, etc.</li> <li>Ⓑ - Obres de fabrica provisionals, cledes, tanques diàfanes, etc.</li> </ul>
--	--

