

2004/11215 D
T.R.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA RIBA (ALT CAMP)



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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 12.05.2004
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en 02.02.2006
tenint en compte les prescripcions
esmentades a l'acord, que han estat
incorporades d'ofici.

13 GEN. 2006
TEXT REFÓS

10 ABR. 2006



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

LA SECRETÀRIA

DILIGÈNCIA:

Per fer constar, que el present Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de La Riba (Alt Camp), ha estat verificat pel Ple Municipal en la seva sessió de data 4 de gener de 2006.

La Riba, 4 d'abril de 2006.

Núria Alegret Fontana
Secretària acetal.



NORMES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE LA RIBA (ALT CAMP)

(TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA)

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol 1. Definició, contingut i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Article 1. Àmbit territorial i objecte de les Normes

El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de la Riba, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2. Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- La Llei 2/2002, de 14 de març de 2002, d'urbanisme de Catalunya.
- Reglament parcial de la Llei 2/2002, Decret 287/2003 de 4 de novembre.
- 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.
- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

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

3. El POUM 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:

Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya	LUC
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 s'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)	RPL
Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al	RM

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 12.05.2004 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 02.02.2006 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

DOGC núm. 557 de 3.7.85)	
Decret 287/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme	RPAR

Article 3. Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

Memòria d'Informació i de l'Ordenació.

Informe Mediambiental.

Plànols d'informació. (Veure "Consulta prèvia de les N.S. de la Riba".)

Plànol de situació (Emmarcament Comarcal), Escala 1:50.000
Núm. 00 (Informació)

Plànol de cadastre de rústega, Escala 1:5.000
Núm. 01 (Informació)

Plànol de topogràfic municipal, Escala 1:5.000
Núm. 02.1 (Informació)

Plànol de topogràfic municipal, Escala 1:1000
Núm. 02.2 (Informació)

Plànols d'ordenació urbanística.

Estructura general i orgànica del territori, (Règim del sòl), Escala 1:5.000
Núm. 03 (Ordenació)

Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Núm. 04.1 (Ordenació),
Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Núm. 04.2 (Ordenació),
Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Qualificació del Sòl Urbà de la Riba, Escala 1:1000
Núm. 05.1 (Ordenació),

Qualificació del Sòl Urbà de les "Hortasses" i les "Roixel·les", Escala 1:1000
Núm. 05.2 (Ordenació),

Zonificació del Sòl No Urbanitzable, Escala 1:5000
Núm. 06 (Ordenació)

Catàleg dels bens protegits, Escala 1:1000



Núm. 07 (Ordenació)

- Normes urbanístiques.
- Annexes.

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de la Riba i prevalen sobre els restants documents del POUM. 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'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats 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 de sòl públic.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel POUM, 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.

Article 4. Vigència

Aquest POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article 5. Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LUC i als articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:
- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

Capítol 2. El desplegament del POUM

Article 6. Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM 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 aquest POUM.

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

Article 7. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les N.S., s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans Especials i Projectes d'urbanització complementaris.

2. Les diferents finalitats dels Plans Especials es detallen als articles 66, 67, 68 i concordants de la LUC, i les corresponents determinacions es concreten als articles 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyala l'article 83 de la LUC i el seu Reglament parcial.

3. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització complementaris es detalla a l'article 58.3.b de la LUC i de l'article 12 del Reglament parcial de la LUC. La seva tramitació es farà d'acord amb el que disposen el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

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

5. El planejament derivat haurà d'aportar les justificacions necessàries en relació a l'abastament d'aigua i al sanejament, en el sentit següent:

- Justificació de la nova demanda de recursos

- Origen previst dels recursos, si hi ha increment de la demanda
- Compatibilitat jurídic-administrativa de la solució proposada
- Compatibilitat amb les prescripcions establertes al Pla Hidrològic corresponent
- Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat
- Previsió d'evacuació d'aigües residuals, amb expressió de la xarxa de clavegueram i dels col·lectors
- Previsió de depuració de les aigües residuals
- Previsió de xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials
- L'adequació, si escau, al reglament de sanejament

Article 8. Desplegament del POUM en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Polígons d'Actuació (PA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'Actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del POUM.

2. A més, es poden formular Plans Especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Article 9. Desplegament del POUM en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del POUM 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 paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural, i també els Plans Especials previstos als articles 48, 49 i 50 de la LUC.

Article 10. Desplegament del POUM respecte als sistemes generals

Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans Especials.

CAPÍTOL 3. Gestió i execució del planejament

Article 11. Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM, 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 115 de la LUC. 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, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquest POUM es considera preferent la modalitat de compensació bàsica que estableix l'article 124 de la LUC.

Article 12. Polígons d'Actuació

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els Article de la Llei d'Urbanisme i del seus reglaments. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquests POUM i es podran delimitar nous Polígons d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

Article 13. Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran Polígons d'Actuació. Això no és obstacle, perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest POUM o en un Pla Especial.

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

Capítol 4. Disposicions que regulen l'edificació

Article 14. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

Article 15. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínima a les lindes.



Secció 1. Disposicions d'aplicació general

Article 16 . Planta baixa

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, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,60 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 17. Plantes soterrànies

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 soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 18. Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,60 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 19. Planta golfes

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.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1)

Article 20. Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no

podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, 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.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 2 i 4 de l'annex 1) 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'un metre per sobre de la cambra d'aire.

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'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Article 21. Finestres i lluçanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Article 22. Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers

En els casos on el POUM determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, 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 2 metres de radi tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).
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. 6 de l'annex 1).
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. 6 de l'annex 1).
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. 6 de l'annex 1).

5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.

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

Article 23. Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el POUM determini el traçat de xamfrans, sense definir-los gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.

2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:

En carrers d'amplària menor de 8 m.

Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°

3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Article 24. Ventilació i il·luminació

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.



5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article 25. Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixts. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixts els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	10
2	10
3	12
4	14

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

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

Les parets dels celoberts mixts s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixts.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

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

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Article 26. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixts, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
 - 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixta han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixts.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

Secció 2. Regulació de l'edificació alineada a vial

Article 27. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de

plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

Article 28. 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.

Article 29. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada limit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. fig. 2, 3 i 4 de l'annex 1).

Article 30. Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

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. 7 de l'annex 1).

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 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. fig. 8 de l'annex 1).

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 sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà 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. 9 de l'annex 1).

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 vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a



màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 10 de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 11 de l'annex 1) 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. En el supòsit de parcel·les que no tinguin definida les alineacions interiors i la fondària de la mateixa tingui menys de 15 metres, l'alçada reguladora i el nombre de plantes es prendrà des del carrer que tingui la cota de nivell més baixa.

Article 31. 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.

Article 32. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. 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. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. 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.

Article 33. Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's 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. 12 de l'annex 1).

2. 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. 13 de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Article 34. Cossos sortints

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. fig. 14 de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. Es permeten els cossos sortints tancats, excepte a la zona de clau 1, grafiada en els plànols d'ordenació.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres, excepte en les edificacions existents.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària del vial.
 - una longitud de vol de 1,00 metre.
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 0,70 metres de la paret mitgera, si els cossos sortints tancats obren finestres laterals la separació amb la mitgera serà com a mínim d'1 m.

Article 35 . 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 de 15 cm, 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.(v. fig. 14.de l'annex.1)

Secció 3. Regulació de l'edificació aïllada

Article 36. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Article 37. Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, l'ocupació permesa es disminuirà, segons els següents parametres:

- 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.

Article 38. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, 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.

Article 39. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 15 de l'annex 1).

Article 40. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. fig. 16 de l'annex 1).

Article 41. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És 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. 17 i 18 de l'annex 1).

Article 42. 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 sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

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

Article 43. 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:

1. 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 (v fig. 19 de l'annex 1).
2. 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 segons l'apartat anterior, a les llindes (v. fig. 20 de l'annex 1).

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.

Capítol 2. Regulació d'usos i activitats

Article 44. Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades per l'article següent.

La definició dels diferents usos es pot consultar a l'Annex 2: Definicions.

Article 45. Regulació d'usos segons l'activitat

1. Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça 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. litud 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.

2. Regulació de l'ús hotel·ler. 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 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotel·lers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

2.1. 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 una 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 d'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 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.

3. Regulació de l'ús comercial. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. Comerç a la menuda. És el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Local comercial fins a 400 m² de superfície de venda.

II. Comerç amb superfície de venda major de 400 m² i menor de 800 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 800 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.

IV. Les anteriors definicions d'equipament comercials s'entenen sens perjudici del que disposa l'article 3.2 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

V. En tot cas el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, complirà, incloses les excepcions previstes, allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

VI. En tot cas el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial en les zones industrials, complirà allò que determina l'article 9.5 de la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.

5. Regulació de l'ús de magatzem. 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. Regulació de l'ús industrial. 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 (v. article següent: Regulació de les activitats industrials).

7. Regulació de l'ús pecuari. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.

8. Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en Especial, les establertes a la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes de protecció dels espais d'Especial interès natural afectats per activitats extractives.

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti Especials valors paisatgístics i els cursos d'aigua.

9. Regulació de l'ús de càmping i caravànnings. 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 188 de la LUC.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

El pla Especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

La regulació del càmping i caravànnings 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 aquesta 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.

10. Regulació de l'ús de garatge-aparcament. 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 altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

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, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

Article 46. Regulació de les activitats industrials

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen 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.

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 potència, 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.

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.

6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental.

En tot cas s'estarà a l'establert a la llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental

Article 47. Disposicions referents a les activitats industrials de categoria superior a la segona

1. Les activitats de segona categoria o superior, veïnes 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.

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

Article 48. Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial

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 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 zones 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.

Article 49. 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 3

a) Densitat de potència contractada (en w/m²).

b) Total Potència màxima contractada (kw).

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5	
Primera	100		100	125						densitat de potència total màxima
	10	40	40	50						
Segona	no	no	100	125	ilm.	ilm.				densitat de potència total màxima
	no	no	40	50	375	375	llm.	ilm.	llm.	
Tercera	no	no	no	no	ilm.	ilm.	llm.	ilm.	llm.	
Quarta	no	no	no	no	no	no	No	ilm.	llm.	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	llm.	

Taula 3. Relació categoria-situació

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1. Disposicions generals.

Article 50. Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 de la LUC, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat 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 2 de la LUC i dels articles 19 al 24 del RP.

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel POUM mitjançant la classificació del sòl, tal i

com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

Article 51. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Article 52. Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

Capítol 2. Regulació i desenvolupament de sistemes

Secció 1. Disposicions generals

Article 53 . Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre ells, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. El concepte de sistema es defineix als articles 34 i 58 de la LUC i a l'article 19.b. del RP.

3. 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'allò que disposa l'article 103 de la LUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla Especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla Especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

Article 54. Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 35 de la LUC.

2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents, és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalada pel POUM.

3. Els sòls que el POUM adscriu per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin Especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions Especials, de conformitat amb l'article 103 de la LUC.

Article 55. Afectació del sòl

1. Els sòls que el POUM afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2. Sistemes de comunicació

Article 56. Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Són el sistema viari (V) i el sistema ferroviari (F).

Article 57. Sistema viari (V)

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. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1. Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

V.2. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3. Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà tant de trànsit rodat com de vianants.

V.4. Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat de titularitat pública o privada.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del POUM pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans Especials, segons correspongui.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres. Article 30 de la Llei 7/93, de 30 de setembre: "La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació,

llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de carreteres". El Pla assenyala la línia d'edificació en el sòl classificat de No Urbanitzable en els plànols normatius.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Article 58 . Sistema ferroviari (F) (FTAV)

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directament i indirecta relacionats amb aquesta modalitat de transport.

2. Pel que fa a les zones de Domini Públic, Servitud i Afecció, sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de ferrocarrils.

En els plànols d'ordenació es grafia la zona de Domini Públic, Servitud i Afecció, en el sòl urbà i no urbanitzable.

3. La regulació del Sistema Ferroviari complirà el contingut de la LOTT ("Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres") i el seu reglament segons el "Real Decreto 1211/1990".

Secció 3. Sistema d'espais lliures.

Article 59. Disposicions generals.

El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), l'hidrogràfic (H).

Article 60. Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliures verd públic, situat en sòl urbà.



2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m.. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquesta 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 admeten 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 se situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Article 61. Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix 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 i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència catalana de l'Aigua.

3. A tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, s'hi estableixen les següents definicions:

Zona fluvial: una franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys. En aquesta zona només es permeten tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i a mantenir una capacitat hidràulica mínima, en intervencions autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua. No s'hi permet cap tipus de construcció llevat del cas que es tracti d'un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. Aquesta zona inclou la zona de servitud de 5 metres d'amplada establerta al Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Sistema hídic: zona ocupada pel cabal de 100 anys del període de retorn. No s'hi permet cap construcció o moviment de terres que modifiqui sensiblement el perfil natural del terreny. S'hi permet:

- Ús agrícola, llevat d'hivernacles. No es permeten tancaments de cap classe entre parcel·les.
- Espais lliures, jardins i zones verdes i similars, de zones residencials, industrials o comercials, sempre sense construccions.
- Usos recreatius, sense alteració significativa de les condicions naturals dels terrenys afectats.

Aquesta zona correspon a la zona de policia establerta al Reglament de Domini Públic Hidràulic, amb les determinacions corresponents. Per a qualsevol obra en aquesta zona, caldrà la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Zona inundable: franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda

de període de retorn de 500 anys. Les futures edificacions de caràcter residencial haurien de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn. La zona d'acampada de càmpings restarà fora de la zona d'inundació de l'avinguda de període de retorn 500 anys. Les futures edificacions de caràcter comercial-industrial haurien de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

4. En els trams classificats de sòl urbà la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hidrics, llevat del cas 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.

6. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

7. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

Secció 4. Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Article 62-. Disposicions generals

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

Article 63 . Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments les zones assenyalades pel POUM amb aquesta qualificació

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

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

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

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de gent gran, 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 annexos.

E.9. Altres.

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 ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En cas que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

Article 64 . Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures -encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades- d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

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

Capítol 3. Regulació i desenvolupament del sòl urbà

Secció 1. Disposicions generals

Article 65. Definició

Aquest POUM delimita com a SU aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereix aquella classificació.

Article 66. Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del POUM es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.



4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'Actuació urbanística per a les quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article 67. Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposen els articles 42, 43, 44 i concordants de la LUC .

Article 67a . Condicionants urbanístics del Decret 241/94. Prevenció d'incendis.

Caldrà donar compliment a l'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil que s'incorpora com annex.



Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

Article 68. Definició de zones

Aquests POUM estableix les següents zones:

- nucli antic (clau 1)
- eixampla urbà (clau 2)
- cases urbanes (clau 3)
- volumetria específica consolidada (clau 4.1)
- volumetria específica projectada (clau 4.2)
- volumetria específica a determinar en el desenvolupament del PA., (clau 4.3)
- ciutat jardí (clau 5)
- indústria magatzem (clau 6.1)
- indústria magatzem en transformació d'ús (clau 6.2)
- indústria magatzem en parcel·la i activitat única (clau 6.3)
- sòl no edificable (clau SNE)

Article 69. Zona de nucli antic (clau 1)

1.- Definició de la zona

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi.

La finalitat d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es afavorir una millora de les condicions de vida urbana, el manteniment del caràcter d'heretat i la regulació de les possibilitats de substitució i renovació.

2.- Objectius generals.

És objectiu d'aquesta zona la recuperació del parc immobiliari basada en la rehabilitació i/o substitució de l'edificació, i la millora de l'espai públic i de les infraestructures urbanes (xarxes de serveis, equipaments i espais lliures).

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest apartat.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Planejament derivat amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de reculades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles o, si cal, la seva substitució, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel·la. El Pla Especial de protecció del patrimoni podrà concretar els edificis objecte de rehabilitació o substitució.

3.3.- Es defineixen diferents procediments d'intervenció que es concretaran en cada cas i en el moment de la petició de la llicència, en funció de l'abast de la mateixa, tret de les limitacions i determinacions que imposi el Catàleg i la Protecció del Patrimoni en el Pla d'Ordenació.

Per una banda en la Consolidació, Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació, i, per l'altra, en l'Ampliació, Substitució i Nova Planta.

A) Consolidació: És tota iniciativa constructiva que contribueix a esmenar i reformar aquells indrets de l'element que es considerin com a punts dèbils, per on es pugui soscar la seva durabilitat. Aquestes iniciatives no podran suposar cap alteració dels valors de l'element.

Els mínims termes en que s'entendrà aquesta actuació són:
Garantir l'estabilitat estructural, i garantir l'estanqueïtat als agents, tant exteriors com interiors.

Es distingeixen dos tipus de consolidació a efectuar que es defineixen com:

a) Consolidació provisional: Són aquelles obres destinades a garantir de manera temporal l'estanqueïtat i estabilitat de l'element. Aquesta actuació generarà la immediata posta en marxa de manera obligada de la consolidació definitiva, o d'altres formes d'actuació, dins les condicions permeses en aquestes normes, en un terme de temps determinat en cada cas per l'Ajuntament i que mai no podrà ser superior a un any.

b) Consolidació definitiva: Són aquelles obres destinades a garantir de manera perdurable l'estanqueïtat i estabilitat dels elements.

B) Conservació: És el conjunt d'actuacions per impedir la degradació de l'estat original de l'element sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg del temps i la cura pròpia per a prolongar la seva vida sense alterar les seves característiques.

La conservació no suposarà cap modificació de les qualitats de l'element.

Els termes en què s'entendrà la conservació, són:

a) Seguretat: a més de la seguretat cap a la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'immoble.

b) Salubritat: el compliment de les normes higièniques mínimes vigents en cada moment.

c) Ornat públic: és la conservació, de forma adequada, dels elements estilístics i/o decoratius i/o funcionals de l'obra original.

C) Restauració: És tota actuació per retornar-li la fisonomia formal, material i cromàtica que tenia l'element originalment, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.

Aquestes actuacions han de preservar la memòria arquitectònica que tenia originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.

No es consideraran dins d'aquest concepte les actuacions que no siguin contrastades per l'anàlisi de testimonis gràfics i /o documentals de les parts a restaurar.

D) Reutilització i Rehabilitació: És el fet de dotar l'element d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original. Per això poden ser necessàries obres de diversa envergadura.

4. Condicions de l'Edificació

4.1.- Tipus d'edificació: Es fixa el tipus d'edificació tancada amb alineació a vial, amb tipologia d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

4.2.- El dret d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes baixa i pis.

4.3.- Condicions de parcel·la: A la Clau 1, es fixa la parcel·la mínima en 150 m² llevat dels solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes. La façana mínima de la parcel·la serà de 6 mts., amb la mateixa excepció del punt anterior.

No es permet l'agrupació de parcel·les excepte en el cas de no tenir la parcel·la la superfície mínima.

4.4.- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació de l'edificació serà segons l'alineació a vial. L'edificació haurà d'ajustar-se a l'alineació de vial en el front de la parcel·la, la reculada serà obligatòria quan existeixin jardins, patis i porxos, la conservació dels quals sigui perceptiva.

5.- Ocupació de l'edificació:

5.1.- Per a l'Ampliació, Substitució i Nova Planta de l'edificació: La Planta baixa,



serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 4 m d'alçada.

5.2.- Per a la Consolidació, Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació parcial o integral de l'edifici: A la Planta Baixa, l'ocupació de l'edificació no superarà en cap cas la consolidada per l'edificació en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

5.3.- Planta Baixa: La planta baixa es regularà pels articles 16 i 28 d'aquestes normes. La seva alçada lliure mínima serà de 3.50 mts.

5.4.- En cap cas està permès l'altell.

5.5.- Per a l'Ampliació, Substitució i Nova Planta de l'edificació: A les Plantes Pis, seran edificables en la seva totalitat.

5.6.- Per a la Consolidació, Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació parcial o integral de l'edifici: A les plantes Pis, l'edificació no superarà en cap cas la consolidada per l'edificació en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

6.- El nombre màxim de plantes per parcel·la:

6.1.- Per a l'Ampliació, Substitució i Nova Planta de l'edificació: El nombre màxim de plantes és de Planta Baixa, 2 Plantes Pis i Golfa

No estan autoritzats els altells, ni la comunicació de les últimes plantes amb els espais sota coberta.

6.2.- Per a la Consolidació, Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació parcial o integral de l'edifici: El nombre màxim de plantes correspon estrictament les consolidades per l'edificació en el moment de l'aprovació inicial del Pla amb un màxim de Planta Baixa i 2 Plantes Pis i Golfa.

7.- Alçada reguladora màxima:

7.1.- Per a l'Ampliació, Substitució i Nova Planta de l'edificació: L'alçada reguladora màxima és de 10,60 metres. Les Plantes Pis tindran una alçada mínima comptabilitzada de paviment acabat fins a sota del sostre de 2,80 m. El gruix de sostre es considera com a mínim de 30 cm i el gruix de paviment de 7 cm. En tot cas el gruix del sostre serà el que resulti del càlcul de l'estructura.

7.2.- Per a la Consolidació, Conservació, Restauració, Reutilització i Rehabilitació parcial o integral de l'edifici: L'alçada reguladora màxima és estrictament la consolidada per l'edificació en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

7.3.- Quan es tracti de solars situats en illes edificades en les dues terceres parts, es podran autoritzar altures que assoleixin la mitjana dels edificis ja construïts. S'entén per mitjana dels edificis ja construïts la d'aquells edificis d'igual nombre de plantes que ocupen la major longitud en el tram de carrer del

que es tracta en cada cas. S'entén que carrer equival al tram de via compresa entre dos transversals immediats i en el seu front de façana.

7.4.- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb els articles 29 i 30 d'aquestes normes.

8.- Regulació dels Cossos Sortints:

8.1.- Regulació dels vols:

8.1.1.- Es, es prohibeixen els vols tancats i semitancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,50 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de cada mitgera).

8.1.2.- Per la resta de paràmetres s'acomplirà el contingut de l'article 34 d'aquestes normes.

Els cossos sortints hauran de situar-se a una alçada mínima de 3.5 mts, respecte a la voravia.

8.1.3.- A les façanes posteriors es prohibeixen els cossos sortints oberts, tancats i semitancats.

8.1.4.- El gruix màxim del cos sortint obert no serà superior als 20 cm, comptabilitzant el paviment i l'element estructural del forjat.

9.- Regulació de les Cobertes i Mitgeres.

9.1.- Pendent màxim de la coberta: La pendent màxima de la coberta serà del 30%.

9.2.- Les parets mitgeres al descobert no podran acabar-se amb un envà pluvial vist.

10.- Condicions estètiques:

10.1.- Classificació de les actuacions:

10.1.1.- Les actuacions constructives sobre les façanes en l'àmbit de la Clau 1, s'han d'ajustar a la Carta de Color establertes per l'Ajuntament.

A tal efecte es classifiquen les actuacions l'igual que les intervencions constructives:

A: Consolidació, Conservació, Restauració i Reutilització.

B: Ampliació, Substitució i Nova planta.

Excepte indicació expressa, totes les disposicions seran preceptives tant en actuacions de tipus A com en les de tipus B.

Per als edificis inclosos en el Catàleg, l'aplicació d'aquesta normativa tindrà en tot cas caràcter subsidiari al contingut de la fitxa corresponent a cada edifici.

10.1.2.- Actuacions tipus A:

En façanes ja existents, les intervencions aniran encaminades al respecte de la Carta de Color de la Clau 1. Les intervencions de reutilització o rehabilitació de l'immoble hauran de permetre una lectura de la façana similar a la tradicional, mantenint l'esquema de buits i plens.

10.1.3.- Actuacions tipus B:

En obres de substitució o ampliació de l'edificació existent, es tracta d'aconseguir, a través del control cromàtic i la composició de la façana, una integració amb l'entorn sense renunciar als atributs i llenguatge propis de l'arquitectura actual, evitant mimetismes o reproduccions anacròniques.

10.1.4.- Actuacions en mitgeres:

El tractament de les mitgeres i envans pluvials visibles tindrà continuïtat amb la resta de la façana, tant en materials com en els colors. No estan autoritzats els envans pluvials amb plaques de fibrociment ni impermeabilitzacions amb materials bituminosos.

10.2.- Materials i acabats

10.2.1.- Suports

En les obres de restauració i manteniment de la façana original, s'haurà de verificar la consistència i regularitat de l'arrebossat abans de refer l'acabat. No s'admetran repintats o estucats damunt de suports arenitzats, apedaçats o degradats. En aquests casos caldrà refer l'arrebossat. S'utilitzarà un morter bastard de calç aèria, ciment hidràulic (proporció 1 a 3) i sorra de riu neta i de granulometria mitjana (diàmetre 1 a 1,5 mm). L'acabat serà reglejat i amb textura de remolinat fi.

10.2.2.- Documentació prèvia

En cas d'existir decoracions pictòriques ornamentals (sanefes, plafons o simulacions de carreus o relleus) es documentarà fotogràficament i cromàticament l'acabat existent, i se'n lliurarà una còpia de tot el material a l'Ajuntament per a la seva classificació i estudi.

10.2.3.- Repicat de revestiments

No s'admetran operacions de repicat dels revestiments per tal de deixar el mur

vist (pedra, tàpia, ceràmica). Sols es permet en elements específics (emmarcaments, sòcols, etc.) i sempre que els materials estiguin en bon estat i la coherència amb el sistema constructiu original ho justifiqui.

10.3.- Acabats en actuacions de tipus A

a) Paraments

El revestiment final del parament haurà de ser estuc o pintura. En el primer cas l'acabat serà lliscat o raspat marcant carreus o no a junt de punxó. Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament. Hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum.

S'admetran els estucs tipus "monocapa" sempre que no es tracti de morters d'àrid projectat o planxat; la grandària de l'àrid no sigui superior als 2 mm i la textura d'acabat sigui la mateixa a l'estuc tradicional.

b) Aplacats

No es podran utilitzar aplacats o revestiments de ceràmica, pedra natural o artificial, formigó, etc. Sols en elements puntuals de la planta baixa (sòcol) o de les plantes superiors (emmarcaments, lloses de balcó) es permet la utilització de la pedra local, sempre que l'acabat sigui buixardat o a tall de serra.

c) Fusteries

Els elements de fusteria es tractaran amb esmalts opacs. No s'admetran vernissos o la fusta vista.

En el cas de substitució de la fusteria o proteccions existents s'haurà d'utilitzar la fusta natural pintada. No s'admetran fusteries o persianes enrotllables de plàstic. La fusteria i les persianes enrotllables podran ser metàl·liques sempre que tinguin un acabat lacat amb color opac, ajustats als continguts en la carta de colors.

10.4.- Acabats en actuacions de tipus B

a) Paraments

En les actuacions del tipus B regiran els mateixos materials i acabats descrits per a les de tipus A. No obstant això s'admetran solucions coherents amb el projecte que utilitzin acabats amb formigó vist i aplacats de pedra. Queden prohibits els acabats amb ceràmica vista.

b) Sòcols

Els sòcols seran preferentment de pedra, buixardada o a tall de serra. No obstant això, s'admetran aplacats de materials industrialitzats, sempre que en textura, especejament i color puguin assimilar-se a aquella. Es prohibeixen

expressament els aplacats de ceràmica vidrada o pedra irregular.

c) Fusteries

La fusteria podrà ser metàl·lica sempre que tingui un acabat lacat amb color opac, ajustats als continguts en la carta de colors.

d) Casos excepcionals

En obres en les que la singularitat de l'emplaçament, o l'ús de l'edifici ho justifiquin es podran autoritzar materials d'acabat diferents dels previstos en aquest article.

10.5.- Control cromàtic

Tots els projectes referents a actuacions constructives sobre façanes existents o de nova planta hauran de preveure el color dels acabats, com a condició indispensable per a l'atorgament de la llicència.

Plantes baixes:

En edificis que tinguin la planta baixa amb una proporció de forats superior a la de massissos, serà obligatori aplicar-hi un color diferent del parament general.

Color de la fusteria:

A més del color dels paraments caldrà especificar en les sol·licituds el color de la fusteria, que haurà d'harmonitzar amb el color del parament.

Colors complementaris:

Al marge dels tons autoritzats en els apartats anteriors, es podran fer servir colors de tonalitats diferents, amb major saturació i menor lluminositat, en ràfecs, frisos, sotabalcans o altres elements decoratius, sempre que no afectin més d'un 20% del parament total de la façana.

10.6.- Estudis cromàtics

Podran autoritzar-se altres tonalitats que les especificades més amunt, sempre que existeixi constància de la seva existència en la façana, o quan s'aporti un estudi cromàtic complet de l'actuació, que permeti avaluar el resultat de la proposta i la seva relació amb les finques de l'entorn.

L'Ajuntament podrà afegir els colors i tonalitats que consideri ajustats a la realitat cromàtica de la Clau 1.

10.7.- Tècniques i productes recomanats

Neteja d'estucs:

Quan una façana conservi aquest acabat i estigui en bon estat, es procedirà a

la seva neteja (aigua a baixa pressió, màxim 15 atmosferes o raspalls manuals) i posterior tractament hidrofugant, amb resines de metilpolisiloxà al dissolvent, un producte transpirable i que no alteri el color del suport.

Recobriments de paraments (edificis estucats o pintats):

Si el cromatisme s'ha esvaït, o la superfície d'acabat està sols lleugerament erosionada es recomana la preparació del suport amb una emprimació consolidant, i el restabliment cromàtic amb un acabat de poc poder cobrent.

Es pot fer servir una pintura de silicat de potassa, aplicada sobre una emprimació de silicat, o bé una pintura de terpolimers al dissolvent –pliolite-prèvia fixació del suport amb un emprimació transparent de copolímers vinílics al dissolvent.

Pintat de paraments:

En tots els casos en que el suport estigui pintat amb pintures plàstiques, sempre que hi hagi bona adherència, es netejarà i emprimarà el suport amb un producte a base de copolímers vinílics al dissolvent, i s'acabarà amb dues capes de pintura acrílica en emulsió.

Renovació d'acabats:

En casos de suports degradats, ja sigui per manca de cohesió, desprendiments o problemes estructurals de l'edifici, aconsellem eliminar tot el revestiment i procedir a aplicar un nou arrebossat, pintant o estucant posteriorment en funció de l'acabat original.

Elements petris. Consolidació o reposició:

Si la pedra es disgrega es consolidarà amb productes a base de copolímers de siloxà al dissolvent. Quan hi hagi pèrdues de volum es faran les motlluracions amb morters de reposició hidràulics o epoxídics, armats amb malles inorgàniques o armadures inoxidable en cas de pèrdues importants.

Si les pèrdues són superiors al 25% total, es reposaran els carreus afectats, amb material de la mateixa procedència.

Elements petris. Tractament cromàtic:

Els elements de pedra natural o artificial es netejaran amb aigua a baixa pressió i detergents neutres. Si estan en bon estat es protegiran superficialment, hidrofugant-los amb productes a base de resines de metilpolisiloxà, sense alterar-ne el color ni la textura.

Els carreus aïllats, els no motllurats, i els que estiguin en mal estat, aconsellem revestir-los o pintar-los, respectant el cromatisme diferenciat propi de la composició original de la façana.

Paraments d'obra vista:



Les façanes d'obra vista existents, respectaran aquest tipus d'acabat. Després de netejar el parament, es protegirà, rejuntant-lo amb morters de calç i hidrofugant-lo amb productes a base de resines de meilpolisiloxà al dissolvent.

En aquests edificis, els emmarcaments i cantoneres podran quedar revestits, amb arrebossats pintats de color pedra.

Fusteria i serralleria:

La fusteria i serralleria un cop sanejades i amb les emprimacions corresponents, s'acabaran amb esmalts sintètics. Aconsellem brillants per a la fusteria, i setinats o amb partícules fèrriques per a la serralleria.

10.8.- Adaptació a l'entorn.

La composició estètica de les construccions s'haurà d'adequar a l'ambient on es realitzi, entenent, malgrat tot, que no es tracta de repetir o mimetitzar elements de l'entorn, sinó d'adaptar-se i d'integrar-se al màxim dins del conjunt ambiental.

Amb aquesta idea i sense perjudici de l'adopció d'altres mesures per part de l'Ajuntament que siguin apropiades al cas, mitjançant les corresponents Ordenances Municipals, es seguiran les indicacions concretes dels següents apartats.

10.9.- Normes del projecte.

En els projectes de reforma, ampliació o nova edificació s'especificarà tant en la memòria com en els plànols el compliment de la normativa de protecció i estètica del barri. A tal efecte, en les façanes figuraran els detalls constructius de tots els elements arquitectònics a escala adequada i relacionant els materials i els acabats projectats.

A la memòria, es justificarà l'elecció dels materials en base a l'entorn de l'obra.

Sempre que en el solar de referència ja existeixi alguna construcció, la petició de llicència s'acompanyarà també de fotografies en color tant de les façanes exteriors com de les interiors, si és el cas.

Les fotografies comprendran també les façanes dels 2 edificis contigus.

En cas que a una distància inferior 20 m. del centre d'alguna façana de l'edifici de referència existís alguna construcció inclosa en el Catàleg Municipal d'edificis d'interès arquitectònic, històric o artístic, s'aportaran també fotografies en color de totes les façanes existents entre els dos edificis.

10.10.- Elements d'interès.

En tot tipus d'obres es conservaran els elements arquitectònics de remarcad interès existents i, en cas de trobar-ne algun de nou en el decurs de les obres, s'hauran de posar de nou en valor combinant-los adientment dins l'edifici i

prèvia consulta als Serveis Tècnics Municipals que en qualsevol cas podran disposar altres solucions d'obligat compliment.

10.11.- Obertures.

Amb la finalitat de mantenir l'actual proporció buit/pla dels edificis existents, la relació entre la superfície de les obertures de les plantes de pis i la superfície de la façana corresponent no superarà la proporció de 1:4.

L'amplada de les obertures de les plantes de pis no sobrepassarà la dimensió d'1'20 m. per balconades i 0,80 m per finestres. A les plantes pis la separació entre dues obertures continues no serà mai inferior a l'amplada de l'obertura. A les plantes golfes, es podran disposar les obertures separades per un massís d'obra de 30 cm com a mínim d'amplada.

En la planta baixa no s'autoritzen les obertures d'amplada superior als 3m. de llum.

La separació de qualsevol obertura exterior de la Planta Baixa i Plantes Pis, al límit mitjaner serà com a mínim de 60 cm.

10.12.- Cobertes.

Les cobertes o bé seran planes o bé seran inclinades i fetes amb teula àrab amb una pendent màxima de 30% .

Excepte en la Substitució i Nova Planta de l'edificació, no és permesa la desaparició dels ràfecs i barbacanes existents, i els seus propietaris vénen obligats a conservar-los o a refer-los en cas d'enderrocament.

Els ampits dels terrats no sobrepassaran més d'1'20 m. el nivell del paviment.

Els espais sota coberta resultants, són utilitzables com a traster només quan l'accés hi és possible des dels espais comunitaris de comunicació vertical, i no tindran cap comunicació directa amb l'última planta dels habitatges.

10.13.- Revestiments particulars.

Ceràmica:

Els revestiments ceràmics s'utilitzaran amb gran moderació, en petites proporcions, colors i dibuixos de tipus tradicionals i únicament en revestiments d'elements com ara balcons, ràfecs, trencaigües, etc. ...

Es prohibeixen els de dibuixos que no siguin de tipus geomètric senzill.

Metalls:

En elements de manyeria s'utilitzarà preferentment el ferro colat i la forja. Es prohibeix la utilització de l'alumini en to natural i de l'acer inoxidable.

Plàstics i altres materials:

Es prohibeix l'ús del plàstic en elements vistos a l'àmbit del Pla Especial, sigui quin sigui el seu color i textura.

També es prohibeix l'ús d'aquells materials que no siguin tradicionals a l'àrea.

Excepcions admeses:

Els metalls, plàstics i altres materials prohibits a l'àrea podran utilitzar-se, malgrat tot, per la formació d'anuncis i rètols que sempre seran de mesures i caràcter discret i sense cap mena d'estridència.

Per això els rètols i anuncis lluminosos no podran ser de tipus intermitent o variable, excepte els rètols i anuncis lluminosos de locals de servei públic com ara farmàcies i d'altres.

11. Condicions d'us.

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Residència col·lectiva.

Hoteler.

Restauració i espectacles.

Comercial a la menuda .

Recreatiu.

Oficines i serveis privats.

Esportiu

Magatzem.

Cellers de vi.

Sanitari-Assistencial.

Tallers, segons condicions d'activitats industrials de 1^a i 2^a

Socio-Cultural.

Docent.

Article 70. Zona d'eixample urbà (clau 2)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

2. Condicions de la Parcel·lació

La superfície mínima de la parcel·la serà de 200 m²., llevat dels solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.

La façana mínima de la parcel·la serà de 7 mts. Amb la mateixa excepció del punt anterior.

3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació de l'edificació serà, segons l'alineació de vial. L'edificació haurà d'ajustar-se a l'alineació de vial en tot el front de la parcel·la.

Fondària edificable en Plantes Pis: Serà la que resulti d'una ocupació en planta pis del 80 % de la parcel·la, no serà superior a 15 m, tret del la part del solar qualificada de sòl no edificable (SNE) en els plànols d'ordenació.

Fondària edificable en PB: Es pot edificar en la seva totalitat sempre que no es destini a habitatge, tret del la part del solar qualificada de sòl no edificable (SNE) en els plànols d'ordenació. Si la planta baixa té l'ús d'habitatge l'ocupació màxima, serà la que resulti d'una ocupació del 80 % de la parcel·la, no serà superior a 15 m.

Planta baixa: La planta baixa es regularà pels articles 16 i 28 d'aquestes normes. La seva alçada lliure mínima serà de 3.50 mts.

Alçada reguladora: L'alçada reguladora de l'edificació serà:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
1	Pb	3,50 m.
2	Pb+1Pp+G	7.70 m.
3	Pb+2Pp+G	10.60 m.
4	Pb+3Pp	12,50 m.

Quan es tracti de solars situats en illes edificades en les dues terceres parts, es podran autoritzar altures que assoleixin la mitjana dels edificis ja construïts. S'entén per mitjana dels edificis ja construïts la d'aquells edificis d'igual nombre de plantes que ocupen la major longitud en el tram de carrer del que es tracta en cada cas. S'entén que carrer equival al tram de via compresa entre dos transversals immediats i en el seu front de façana.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb els articles 29 i 30 d'aquestes normes.

Pendent màxim de la coberta: El pendent màxim de la coberta, serà del 30%. Les parets mitgeres al descobert no podran acabar-se amb un envà pluvial vist.

Cossos sortints: D'acord amb l'article 34 d'aquestes normes.

4.- Condicions estètiques: Caldrà l'acompliment de les mateixes determinacions definides per la Clau 1 pel tipus B, ampliació, substitució i nova planta.

5. Condicions d'us.

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Residència col·lectiva.



Cellers de vi.

Tallers, segons condicions d'activitats industrials de 1^a i 2^a categoria.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins o horts dels habitants dels respectius habitatges. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi el sòl lliure d'edificació, fet que comportarà el deure de la seva conservació com a jardí públic, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social i comunitari.

És obligat que cada habitatge tingui accés individualitzat des del carrer.

Article 72 . Volumetria específica (clau 4).

1. Definició.

Comprèn aquesta zona àrees en sòl urbà, en procés d'urbanització, les quals responen a una disposició de volums i forma de caràcter singular. La volumetria específica projectada està concretada en el Pla i està inclosa en Polígons d'Actuació i la volumetria a determinar és la que resulti del Projecte Bàsic d'edificació redactat d'acord amb les condicions d'aprofitament establertes en el Polígon d'Actuació.

2. Subzones.

En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen tres subzones (clau 4.1, clau 4.2 i clau 4.3).

La clau 4.1, fa referència a les edificacions consolidades abans de l'aprovació inicial del Pla.

La clau 4.2, fa referència a les edificacions definides en el Pla per determinats Polígons d'Actuació i grafiades en els plànols d'ordenació.

La clau 4.3, fa referència a les edificacions que caldrà concretar en el desenvolupament del Polígon d'Actuació i en el Projecte Bàsic d'edificació, que haurà d'ésser global per a tot el polígon. El Pla determina una envoltant, grafiada en els plànols d'ordenació i la volumetria a determinar és la que resulti del Projecte Bàsic d'edificació redactat d'acord amb les condicions d'aprofitament establertes en el Polígon d'Actuació i dins de l'envoltant.

3. Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.1, el tipus d'ordenació de l'edificació serà la preexistent en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.2, el tipus d'ordenació de l'edificació serà segons alineació grafiada en els plànols normatius.

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.3, el tipus d'ordenació de l'edificació serà la que resulti del projecte bàsic de l'edificació redactat dins de l'envoltant

determinada en els plànols d'ordenació i amb l'aprofitament establert en el Polígon d'Actuació corresponent.

Fondària edificable: Per la clau 4.1 s'ajustarà a l'envoltant preexistent en el moment de l'aprovació inicial del Pla

Fondària edificable: Per la clau 4.2 s'ajustarà a la grafiada en els plànols normatius.

Fondària edificable: Per la clau 4.3 serà la que resulti del projecte bàsic de l'edificació redactat dins de l'envoltant determinada en els plànols d'ordenació i amb l'aprofitament establert en el Polígon d'Actuació corresponent.

Alçada reguladora: Per la clau 4.1 s'ajustarà a la preexistent en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Alçada reguladora: Per la clau 4.2 s'ajustarà a l'alçada reguladora que ve grafiada en els plànols normatius i serà de:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
2	Pb+1Pp+G	7.70 m.
3	Pb+2Pp+G	10.60 m.
4	Pb+3Pp	12,50 m.

Alçada reguladora: Per la clau 4.3 s'ajustarà a la determinada en el contingut normatiu del Polígon d'Actuació corresponent.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els paràmetres específicament determinats en les condicions establertes per a cada Polígon d'Actuació.

Cada Polígon d'Actuació pormenoritza les condicions d'aprofitament màxim.

4.- Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Hoteler.

Bar, restaurant.

Comercial a la menuda.

Oficines i serveis privats.

Magatzem.

Sanitari-Assistencial.

Socio-Cultural.

Docent.

Residència col·lectiva.

Esportiu.

Cellers de vi.

Tallers, segons condicions d'activitats industrials de 1ª i 2ª categoria.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins horts

dels habitants dels respectius habitatges. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi el sòl lliure d'edificació, fet que comportarà el deure de la seva conservació com a jardí públic, social i comunitari.

Per a la Clau 4.1, el nombre màxim d'habitatges es el que resulti de la realitat en la data de l'aprovació inicial de Pla o de la llicència atorgada en el seu dia.

Article 73. Ciutat jardí (clau 5)

1. Definició.

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. Condicions de la Parcel·lació.

Superfície mínima de la parcel·la: 500 m².

Façana mínima: 20 m.

Llevat dels solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.

3. Condicions de l'Edificació.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà edificació aïllada.

Edificabilitat	0.5 m ² sostre/m ² sòl.
Ocupació	50%
Alçada reguladora	6.8m.
Nombre de plantes	Pb+1Pp+G.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	D'acord amb l'article 41 d'aquestes normes.
Separacions:	
Carrer	3m.
Fons 3m.	3m.
Veïns 3m.	3m.
Planta baixa.	L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2.60m., la resta de paràmetres d'acord amb l'article 40 d'aquestes normes.

Planta baixa: L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2.60m., la resta de paràmetres d'acord amb l'article 40 d'aquestes normes.

Pendent màxim de la coberta: El pendent màxim de la coberta, serà del 30%.

Tanques: Les tanques podran ser de material opac fins a una alçada màxima de 50 cm., la resta fins a 1.80m, amb vegetació o gelosia de material lleuger.

Construccions auxiliars: Es permeten les construccions auxiliars, sempre que compleixin les separacions mínimes a partions, amb una ocupació màxima del 10%, sempre en planta baixa. No es podrà sobrepassar en cap cas l'edificabilitat de la parcel·la.

Cossos sortints: D'acord amb l'article 34 d'aquestes normes.
No es permet el vol sobre els passatges.

4. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar.

Hoteler.

Bar, restaurant.

Comercial.

Oficines i serveis privats.

Magatzem.

Sanitari-assistencial.

Socio-cultural.

Docent.

Residència col·lectiva.

Esportiu.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins o horts dels habitants dels respectius habitatges. Els propietaris poder cedir gratuïtament al Municipi el sòl lliure d'edificació, fet que comportarà el deure de la seva conservació com a jardí públic, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social i comunitari.

És obligat que cada habitatge tingui accés individualitzat des del carrer.

Article 74. Indústria-magatzem (clau 6)

El Pla preveu dos tipus de subclaus per l'ordenació de l'edificació industrial i magatzems aïllats.

Clau 6.1, Clau 6.2 i Clau 6.3.

Clau 6.1

1.- Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial i magatzems aïllats.

2. Condicions de Parcel·lació.

Superfície mínima de la parcel·la, no es regula la superfície mínima, serà la resultant d'aplicar la façana mínima de la parcel·la, totes les parcel·les han de tenir façana a vial.

Façana mínima de la parcel·la: 20m.

3. Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació serà edificació aïllada. Es permeten les edificacions aparellades, que no deixin mitgera al descobert, sempre que

compleixin les condicions de volum i ocupació establerts.

Ocupació	60%.
Edificabilitat	0.8 m2 de sostre/m2 de sòl
Separacions:	
Carrer:	5 m.
Fons	5m.
Veïns	5m.
Alçada reguladora (*)	8 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'article 41 d'aquestes normes.
Pendent màxim de la coberta.	30%

(*) En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclou el de les alçades de les xemeneies, instal·lacions Especials i cossos de l'edificació relacionades amb la funció principal de la indústria i que no suposin un increment de l'edificabilitat permesa.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb l'article 41 d'aquestes normes.

Pendent màxim de la coberta: El pendent màxim de la coberta serà del 30%.

4. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Industrial de les categories 1^a, 2^a i 3^a

Comercial.

Oficina i serveis privats.

Magatzem.

Esportiu.

Habitatge relacionat amb les activitats anteriors.

És obligat que cada parcel·la tingui accés individualitzat des del carrer.

Clau 6.2

1.- Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial i magatzems aïllats amb les mateixes condicions que les establertes per la Clau 6.1, únicament pel manteniment de l'activitat industrial i de magatzem.

L'objectiu de la Clau és la transformació de la zona un cop finalitzada l'activitat a usos residencials i d'habitatge. Serà d'aplicació la Clau 1 i la Clau 2.

En tot ca la transformació de l'ús Industrial a l'ús d'Habitatge es vincula a la prèvia redacció d'un Pla Especial de Millora Urbana.

Clau 6.3

1.- Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial i magatzems aïllats amb les

mateixes condicions que les establertes per la Clau 6.1, amb una única activitat i amb una única parcel·la que constitueix el sòl industrial del Polígon d'Actuació 12.

Disposició Final de l'Article:

Els edificis amb tipologia Industrial de la primera meitat del segle XX situats en el cas urbà de la Riba, hauran d'ésser objecte de preservació en el cas que es transformi el seu ús actual per un altre ús com l'habitatge, atès el valor historico-cultural del s mateixos.

Caldrà no malmetre en el canvi d'ús la configuració formal de l'edifici, tot mantenint el volum i el formalisme arquitectònic i respectant el cromatisme i la textura originals. En definitiva es tracte de formular propostes arquitectòniques que conjuguin el respecte historico-cultural i les necessitats funcionals del canvi d'ús.

Article 75. Sòl No edificable (SNE)

El sòl no edificable privat el constitueix el sòl lliure d'edificació resultant de l'aplicació de les determinacions de les ordenances aplicables per a cada Clau.

Per a les Claus 1 i 2, és el sòl que convé mantenir lliure d'edificació amb l'objectiu de preservar l'estructura formal de l'edificació existent, dels patis enjardinats i els espais que possibiliten les perspectives i visuals tradicionals del poble.

Per a les Claus 3, 4, 5 i 6, és el sòl lliure d'edificació resultant de l'aplicació de les determinacions del Pla.

Art. 76. Polígons d'Actuació (PA)

Serà obligatori la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública amb caràcter general, com mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús residencial de nova implantació, d'acord amb el previst a l'article 57 de la Llei d'Urbanisme i 14 del Reglament Parcial.

RELACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS NORMATIVES

POLÍGON ACTUACIÓ 1 (HORTS DE DAVANT 1)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena al Cap de Riba.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 5.831,08 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2: 376,20, (6,45%)

SISTEMA D'ESPais LLIURES PJ: 1.126,87M2, (19,32%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 4.328,01 M2 com màxim, tret del sòl necessari per a vials públics de cessió obligatòria i gratuïta, d'accés a les distintes parcel·les amb una amplària mínima de 6 metres, resultants de la llicència de parcel·lació.

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE): El resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de la Clau 5.

SOSTRE EDIFICABLE: El resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de la Clau 5, en funció del sòl edificable resultant de la llicència de parcel·lació.

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES UNIFAMILIARS: 5 UNITATS

CLAU APLICABLE: 5

Per tal de donar compliment a les determinacions de la Llei 5/2003 de 22 d'Abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana es deixarà un a franja no arbrada entre el límit del sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Per tot l'àmbit del Polígon d'Actuació, caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'ordenar la zona. Caldrà la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació que garanteixi l'accessibilitat del trànsit rodat a cada parcel·la amb xarxa viària pública, que haurà d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

POLÍGON ACTUACIÓ 2 (HORTS DE DAVANT 2)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena al Cap de Riba.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 3.843,05 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2: 1.170,42 M2, (30,45%)

SISTEMA D'ESPais LLIURES PJ: 343,99 M2, (8,96%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 772,00 M2

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : 1.556,64 M2

SOSTRE EDIFICABLE: 1.930,00 M2

CLAU APLICABLE: 4.2

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.2, el tipus d'ordenació de l'edificació serà segons alineació grafiada en els plànols normatius

Fondària edificable: 10 metres.

Alçada reguladora: Per la clau 4.2 s'ajustarà a l'alçada reguladora que ve grafiada en els plànols normatius i serà de:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
2	Pb+Pp + G	7,70 m.
3	Pb+2Pp + G	10,60 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 23 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 3 (CAMÍ FONDO)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 1.133,62 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2: 396,77 M2, (35,00%)

SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PJ: 115,18 M2, (10,16%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 500,11 M2

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : 121,56 M2

SOSTRE EDIFICABLE: 1.500,33 M2

CLAU APLICABLE: 4.2

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.2, el tipus d'ordenació de l'edificació serà segons alineació grafiada en els plànols normatius

Fondària edificable: 10 metres.

Alçada reguladora: Per la clau 4.2 s'ajustarà a l'alçada reguladora que ve grafiada en els plànols normatius i serà de:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
3	Pb+2Pp+G	10.60 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 7 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 4 (LA MIRANDA)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 2.564,57 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2: 184,84 M2, (7,20%)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 814,67 M2, (31,77%)

SOLS PRIVATS:

SOSTRE EDIFICABLE: 1.107,10 M2

L'ordenació grafiada en els plànols no és vinculant.



Alçada reguladora: Serà de:

Núm. de plantes	Alçada màxima.
Pb+1Pp	7,70 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana, del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 11 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 5 (BRUGENT 1)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena i el nucli històric. Caldrà garantir la connexió viari per a vianants amb el carrer de Ciurana i les edificacions es separaran com mínim 3 metres dels límits del Polígon.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 2.235,65 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2-V3 I SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 782,48 M2, (35%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE I SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT: 1.453,17 M2, (65%)

SOSTRE EDIFICABLE: 1.565,00 M2 que correspon a un índex d'edificabilitat bruta de 0,70 M2/M2.

CLAU APLICABLE: 4.3

Tipus d'ordenació: Previ a l'atorgament de la llicència d'edificació caldrà l'aprovació per part de l'Ajuntament de l'ordenació volumètrica específica amb un Projecte Bàsic de l'edificació que garanteixi la connexió viària amb el carrer de Ciurana.

Alçada reguladora:

Núm. de plantes Pb+2Pp+G	Alçada màxima. 10.60 m.
-----------------------------	----------------------------

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

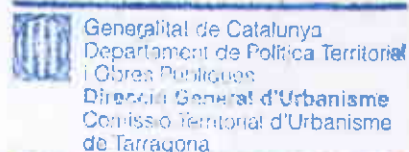
SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Per tot l'àmbit del Polígon d'Actuació, caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'ordenar la zona. Caldrà la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació que garanteixi l'accessibilitat del trànsit rodat a cada parcel·la amb xarxa viària pública, que haurà d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 13 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 6 (BRUGENT 2)



OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la carretera de la Riba a Farena el riu Francolí i el nucli històric. La disposició de l'edificació haurà de formalitzar preferentment, un front al llarg de la carretera i estarà separada al menys 3 metres de l'àmbit del Polígon d'Actuació. Caldrà projectar un carrer de 8 metres d'amplària com mínim per garantir la connexió de la carretera amb el sòl urbà consolidat.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 4.862,83 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2-V3 I SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PJ: 2.092,81 M2 (43%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE I SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT: 2.770,02 M2 (57%)

SOSTRE EDIFICABLE: 2.215,00 M2 que correspon a un índex d'edificabilitat bruta de 0,455 M2/M2.

CLAU APLICABLE: 4.3

Tipus d'ordenació: Previ a l'atorgament de la llicència d'edificació caldrà l'aprovació per part de l'Ajuntament de l'ordenació volumetrica especifica amb un Projecte Bàsic de l'edificació.

Alçada reguladora:

Núm. de plantes Pb+2Pp+G	Alçada màxima. 10.60 m.
-----------------------------	----------------------------

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

Cap dels sols resultants del desenvolupament del Polígon d'Actuació estaran per sota de la cota 230 m.

S'haurà de garantir una franja de protecció de 25 m d'acord amb el Decret 241/94. Prevenció d'incendis.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Per tot l'àmbit del Polígon d'Actuació, caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'ordenar la zona. Caldrà la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació que garanteixi l'accessibilitat del trànsit rodat a cada parcel·la amb xarxa viària pública, que haurà d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 29 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 7 (MIRADOR DEL FRANCOLÍ)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació del sòl confrontant amb un revolt de la carretera de la Riba a Farena.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 990,26 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V3: 113,74 M2 (11,49%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE PRIVAT: 876,52 M2 (88,51%)

SOSTRE EDIFICABLE: 289,25 M2 que correspon a un índex d'edificabilitat màxima neta de 0,33 M2/M2 atesa la topografia de la parcel·la.

CLAU APLICABLE: 5 amb la limitació del sostre edificable definit anteriorment i amb la limitació del número de plantes.

Tipus d'ordenació: Previ a l'atorgament de la llicència d'edificació caldrà l'aprovació per part de l'Ajuntament de l'ordenació volumètrica específica amb un Projecte Bàsic de l'edificació.

Alçada reguladora:

Núm. de plantes	Alçada màxima.
Pb+1Pp	6,80 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona de Ciutat Jardí Clau 5.

En tot cas l'edificació haurà de situar-se en la part més planera de la parcel·la.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 1 Unitat.

POLÍGON ACTUACIÓ 8 (ERA DEL ROIG)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació del buit urbà existent entre el carrer de la Fàbrica i el carrer cardenal Gomà.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 12.355,54 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V3: 3.420,43 M2, (27,69%)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 2.551,30 M2, (20,65%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 662,20 m² + 1.515,31 M² = 2.177,51 M² (17,62%)

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : 4.206,30 M² (34,04%)

SOSTRE EDIFICABLE: 2.649,00 M² + 3.788,00 M² = 6.437,00 M²

CLAU APLICABLE: 4.2

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.2, el tipus d'ordenació de l'edificació serà segons alineació grafiada en els plànols normatius

Fondària edificable: 10 metres.

Alçada reguladora: Per la clau 4.2 s'ajustarà a l'alçada reguladora que ve grafiada en els plànols normatius i serà de:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
2	Pb+1Pp+G	7.70 m.
3	Pb+2Pp+G	10.60 m.
4	Pb+3Pp	12,50 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana a la carretera.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Per tot l'àmbit del Polígon d'Actuació, caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'ordenar la zona.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos i restauració de l'era del Roig.

L'àmbit del Polígon d'Actuació es podrà dividir en un màxim de tres àmbits més reduïts, amb l'objectiu de millorar i possibilitar la gestió, sempre que es justifiqui l'equilibri de beneficis i càrregues tal com ho estableix la Llei d'Urbanisme.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 71 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 9 (MAS DEL VENT)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació i millora del

sistema viari.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 2.025,56 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V2: 330,26 M2, (16,30%)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 429,55 M2, (21,21%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 685,22 M2

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : 580,53 M2

SOSTRE EDIFICABLE: 1.799,44 M2

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 9 UNITATS

CLAU APLICABLE: 4.2



Tipus d'ordenació: Per la clau 4.2, el tipus d'ordenació de l'edificació serà segons alineació grafiada en els plànols normatius

Alçada reguladora: Per la clau 4.2 s'ajustarà a l'alçada reguladora que ve grafiada en els plànols normatius i serà de:

Anotació en el Plànol	Núm. de plantes	Alçada màxima.
1	Pb	3,50 m.
3	Pb+2Pp+G	10.60 m.

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana a carrer o carretera.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

POLÍGON ACTUACIÓ 10 (MOLÍ DEL MAS)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Urbanització i cessió del carrer de 6 metres d'amplària.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 2,926,35 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V3: 625,35 M2, (21,37%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 2.301,00 M2, (78,63%)

CLAU APLICABLE: 5

Per tal de donar compliment a les determinacions de la Llei 5/2003 de 22 d'Abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana es deixarà un a franja no arbrada entre el límit del sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

S'haurà de garantir una franja de protecció de 25 m d'acord amb el Decret 241/94. Prevenció d'incendis.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 4 Unitats

POLÍGON ACTUACIÓ 11 (LES HORTASSES)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Repartiment dels beneficis i càrregues en la millora de les condicions d'urbanització, de l'accessibilitat a les parcel·les existents i la cessió a l'Ajuntament de la zona verda confrontant amb el riu.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 28.218,00 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V3: 4.699,00 M2, (16,65%)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 5.592,00 M2, (19,82%)

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: 17.927,00 M2 (63,53%)

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : El resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de la Clau 5.

SOSTRE EDIFICABLE: 8.963,50 M2

CLAU APLICABLE: 5

S'haurà de garantir una franja de protecció de 25 m d'acord amb el Decret 241/94. Prevenció d'incendis.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

Departament de Política Territorial
Dònes Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Dònes Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i millora de les condicions d'urbanització dels mateixos.

POLÍGON ACTUACIÓ 12 (LES ROIXEL·LES)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació de la implantació industrial anomenada "Les Roixel·les".

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 40.680,60 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PJ: 45.694,66 M2, (14%)

SOLS PRIVATS:

SOL NO EDIFICABLE: 9.776,14 M2 (24,03%)

PARCEL·LA NETA: 25.209,80 M2 (61,97%)

SÒL EDIFICABLE: 70% del sòl net

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 16.265 m2 comptabilitzant els 6.341 m2 d'edificis existents.

CLAU APLICABLE: 6.3 per a la resta de paràmetres no definits.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

POLÍGON ACTUACIÓ 13 (PARCEL·LA 90 DE LES HORTASSES)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació dels sols confrontats amb la Urbanització de les Hortasses amb la creació d'espais d'ús i domini públic.

SUPERFÍCIE ÀMBIT APROXIMAT: 4.202,00 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI V3: El necessari per l'ordenació de la zona que garanteixi l'accés a totes les parcel·les

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, PJ I EQUIPAMENTS, E: 16% de l'àmbit del P.A.:

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE: Com màxim el 65% de l'àmbit del P.A..

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE): El resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de la Clau 5.

SOSTRE EDIFICABLE: El resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de la Clau 5 sobre el sòl edificable resultant amb un màxim de 1.365,65 M2

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES UNIFAMILIARS: 5 UNITATS

CLAU APLICABLE: 5

S'haurà de garantir una franja de protecció de 25 m d'acord amb el Decret 241/94. Prevenció d'incendis.



SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i el Projecte d'Urbanització.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes i urbanització dels mateixos.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Per tot l'àmbit del Polígon d'Actuació, caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'ordenar la zona. Caldrà la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació que garanteixi l'accessibilitat del trànsit rodat a cada parcel·la amb xarxa viària pública, que haurà d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament.

El sòl de cessió per a sistema d'espais lliures es situarà el més a prop del vial d'accés a la urbanització de les "Hortasses".

POLÍGON ACTUACIÓ 14 (PLAÇA MAJOR, CARRER DE LA FONT)

OBJECTE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ: Ordenació de l'edificació i garantia de la preservació de les vistes històriques de la Plaça Major i del carrer de la Font.

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 1.839,86 M2, (100,00%)

SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA:

SISTEMA VIARI: 146,50 M2, (7,96%).

SOLS PRIVATS:

SÒL EDIFICABLE MÀXIM: 450 M2 dins de l'envoltant definida en el plànol d'ordenació

SÒL NO EDIFICABLE PRIVAT, (SNE) : El que resulti del desenvolupament del Polígon d'Actuació.

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM: 675,00 M2

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 6 UNITATS

CLAU APLICABLE: 4.3

Tipus d'ordenació: Per la clau 4.3, el tipus d'ordenació de l'edificació serà la que resulti del Projecte Bàsic de l'edificació dins de l'envoltant grafiada en els plànols normatius

Alçada reguladora: Per la clau 4.3 s'ajustarà a l'alçada reguladora màxima serà de 3,50 metres resultant de Planta Semisoterrani i Planta Baixa.

L'alçada màxima no sobrepassarà la cota d'un metre per sota de la cota més baixa de la Plaça Major. Cap element de coberta, inclòs les baranes, badalots d'escala xemeneies, instal·lacions i d'altres estaran per damunt de la cota més baixa de la Plaça Major que es determina en 252,00 m del plànol topogràfic municipal

Per la resta de paràmetres seran d'aplicació els de la zona d'eixample urbà, (Clau 2 i 3), excepte en els cossos sortints que únicament estaran autoritzats els oberts a la façana al riu Francolí amb una amplària màxima d'un metre i una llargària màxima corresponent als 2/3 de la llargària de la façana al riu. Els cossos sortints podran superar l'envoltant en el front del riu. En cap cas estarà autoritzada l'accessibilitat rodada des del carrer de la Font i des de la Plaça Major. El projecte haurà d'incloure una composició formal que no malmeti les visuals des de la Plaça i el carrer de la Font.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ amb la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA. Caldrà la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació Bàsica i del Projecte d'Urbanització informat favorablement per la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.

OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES: Garantir l'accessibilitat rodada des del carrer Costa Baixa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Recursos Urbanístics
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Capítol 5. Regulació del sòl no urbanitzable

Secció 1. Disposicions generals

Article 77. Definició i tipus

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

Article 78. Desenvolupament del POUM en SNU

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del POUM, 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.

Article 79. Finques

1. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188.e de la LUC.
2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 186 de la LUC.

Article 80. Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, o en els Plans d'actuació de l'Administració competent
3. 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.
- 4.- Serà d'obligat compliment l'ordenança per a la protecció de la xarxa de camins de titularitat municipal d'interès comarcal de 9 d'abril de 1997 aprovat per la Comissió de govern del Consell Comarcal del Alt Camp.

Article 81. Tanques

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Les tanques d'obra han de permetre la millora dels camins existents Especialment de la xarxa principal de camins rurals, Per la qual cosa s'hauran de situar al menys a 3.5 m de distància de l'eix dels camins de l'esmentada xarxa.

Article 82. 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.

Article 83. Nucli de població

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

Article 84. Usos permesos i usos prohibits

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

Secció 2a. Construccions en Sòl No Urbanitzable

Article 85. 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 procediments previstos pels articles 48 i 49 de la LUC, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplantar en medi rural i 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.

Les explotacions porcines tindran de complir la normativa establerta en el RD

324/2000 de 3 de març (BOE 8/3/00) modificat pel RD 3483/2000 de 29 de desembre (BOE 12/1/01).

Article 86. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol limit de sòl qualificat com a sòl urbà.
- c) Cal que les construccions ramaderes estiguin situades entre elles a les distàncies mínimes contemplades en l'Ordre del DARP de 7 d'abril de 1994 (DOGC 1885 de 18.4.94).
- d) Les instal·lacions porcines tindran de complir la normativa establerta en el RD 324/2000 de 3 de març (BOE 8/3/00), modificat pel RD 3483/2000 de 29 de desembre (BOE 12/1/01).

Article 87. Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 5 m de camins existents.

Article 88. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'Article 48 de la LUC.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 47.4 de la LUC, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que inclogui:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

El projecte es tramitarà d'acord amb el que disposa l'article 48 de la LUC

Article 89. Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà d'acreditar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim Especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valor paisatgístics, històrics, arqueològics, científics o culturals, per l'existència de riscos naturals, o pel fet d'estar subjecte a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
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.
4. La tramitació es farà de conformitat amb el que disposa l'article 48 de la LUC.

Article 90. Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 50.1 de la LUC, es podran reconstruir o rehabilitar els masos i cases rurals inclosos al catàleg annex a aquest POUM, amb vistes a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. 2

Catàleg de masos i cases rurals que a continuació es relaciones i degudament grafiats en el plànol núm. 6:

- M1.- Mas de Ferrer
- M2.- Corral de Marc
- M3.- Mas de Paüller
- M4.- Mas del Sant Pare
- M5.- Mas del Toio
- M6.- Mas de Besora
- M7.- Mas de la Font de Pasqual
- M8.- Mas del Morero
- M9.- Mas situat al Camí de la Font de Pascual

2. La reconstrucció i la rehabilitació han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.
3. La tramitació serà l'establerta a l'article 50.1 de la LUC. La llicència municipal ha de fixar les condicions Especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les garanties de seguretat, salubritat i no contaminació.

Secció 3a. Zonificació en sòl no urbanitzable

Article 91. Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable, el POUM estableix les següents zones:

1. Zona rural (SR)
2. Zona de protecció agrícola i paisatgística (PEIN)
3. Zona Forestal (F)
- 4.- Zona de protecció paisatgística del Riu Brugent i Francolí (PPRFB)

Article 92. Sòl rural SR

1. Definició: Sòls que no tenen un Especial valor paisatgístic, són erms o històricament han estat conreats de secà i no se'n preveu la transformació en reg.
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'ús: En general es permeten els usos d'agrícola, ramader, forestal, i càmping , aquest darrer d'acord amb el que disposa l'article 48 de la LUC. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'ús familiar segons les condicions establertes a l'article que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (article 90).

Article 93. Zona de protecció agrícola i paisatgística (PEIN)

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals té un Especial valor agrícola i paisatgístic, i ha de ser objecte d'una Especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals. Comprèn tota l'àrea inclosa al Pla d'Espais d'Interès Natural.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril. Tampoc no es permeten les agregacions que desvirtuin la parcel·lació existent.
3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees l'edificació ha de mantenir la tipologia de les ja existents. pel que es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepte les existents i les associades a l'ús agrícola de la mateixa tipologia a les existents, en quant a construcció i ubicació.

S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres es realitzaran amb respecte a l'entorn. En tot cas, s'estarà el que disposa l'article 88 d'aquestes Normes.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és l'agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. També s'admeten equipaments destinats al lleure i a activitats relacionades amb la natura, que mantinguin un respecte per l'entorn, de conformitat amb el que disposa l'article

86 d'aquestes Normes.

5. La limitació establerta és la vigent en la data de l'aprovació del Pla, però la mateixa pot ser subjecte de modificacions en el procés de desenvolupament del PEIN d'acord amb el que es preveu en el Decret 328/1992.

Article 94. Zona forestal (F)

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

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

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'Article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'Article 140 del TR.

4. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Article 95. Zona de protecció paisatgística del Riu Brugent i Francolí (PPRFB)

1. Definició: Compren els sòls Classificats de Sòl No Urbanitzable al llarg del riu Francolí i Brugent que constitueixen una unitat paisatgística amb el sistema hidrogràfic.

Tindran les limitacions pròpies de l'article 93 i qualsevol intervenció anirà acompanyada d'un estudi d'impacte visual.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 96. Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg

es concretarà d'acord amb el que preveu la Llei 9/93 de 30 de setembre del patrimoni cultural català.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla Especial de protecció del patrimoni, el POUM defineix un Catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una Especial protecció.

L'àmbit del Pla Especial de protecció del patrimoni serà coincident amb el Nucli Històric conformat pels sols qualificats de Clau 1.

Article 97. Catàleg

El Catàleg estableix diferents nivells de protecció, 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.

-Nivell 1. Béns d'Interès Cultural: Els B.I.C. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

-Nivell 2. Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per el Catàleg.

-Nivell 3. Elements interessants a documentar o a preservar, segons el que defineixi el Pla Especial.

-Nivell 4. Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

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

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

1. Queden inclosos en el Catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir:	Nivell	Situació
Pont de Pedra del Francolí	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex

Fàbrica de paper.	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex
Molí de paper.	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex
Pont de l'Estret.	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex
Casa Josep Serra. (Museu biblioteca Jose Serra Farré).	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex
Torre del Petrol.	1-BCIN	Veure fitxa a l'annex
Església Parroquial de Sant Nicolau.	1-BCIL	Veure fitxa a l'annex

2. Queden inclosos com a elements de nivell 2 els següents Molins:

1. Molí de Més Amunt.

Dos edificis. Conserven tots dos les finestres i la fesomia de molí a les façanes de la Costa. Als carreus de la portalada hi ha una inscripció, datada el 1791. El segon baixant també conserva els carreus de la porta i els miradors.

2. Molí del Domènec

Conserva les finestres i la fesomia de molí a la façana que dona a la Costa. Té la portalada original amb carreus.

3. Molí del Groc

Transformat en habitatges, només conserva la portalada amb carreus als dos costats.

4. Molí del Bessó

Transformat en habitatges i en oficines. A l'interior, hi ha una volta de maó interessant. Té una portalada amb carreus i escut.

5. Molí de cal Garreta

Conserva, dels baixos de l'edifici, la portalada, amb escut datat al 1758. La part superior ha estat transformada en fàbrica.

6. Molí de cal Camps

Transformat. Interiorment conserva una pila holandesa que fa de rentadors. Al local que fa de bar restaurant hi ha dues voltes de maó ben conservades i interessants. Conserva una porta amb carreus i la data de 1791, provinent de l'ermita del molí de Figuerola, de Rojals.

7. Molí de Carbó de Dalt

Transformada la part superior. La part baixa encara conserva la porta amb carreus als dos costats.

8. Molí de ca la Viuda

Conserva la fesomia de molí paperer a la façana principal. La porta amb carreus de pedra porta la data de 1721. A l'exterior, conserva l'única roda hidràulica de la població, però en mal estat de conservació.

9. Molí de Siurana o cal Jaume-el-Mas

Transformat en indústria paperera

10. Molí de Carbó de Baix o cal Cardús

Transformat en habitatge i indústria paperera.

11. La fàbrica del Roig o la Fàbrica

Conserva totes les façanes en l'estat original en què es va construir. Interior amb trespols de fusta i embigats al sostre.

12. Molí del Roig

Conserva la fesomia de molí paperer a la façana principal. A l'interior, encara hi ha el mirador. La porta amb carreus als dos costats, i arc de maó.

13. Molí del Racó

Conserva restes a la façana de les antigues finestres. Hi ha restes a l'interior. LA porta, amb carreus als dos costats i travesser de fusta.

14. Molí del Guarro o de cal Besora

Conserva les finestres.

15. Molí Nou

Transformat.

16. Molí del Quatribal

Transformat. A la façana del darrera s'hi observen algunes finestres. També en conserva l'edifici del davant –ca l'Escopeteta- .

17. Molí de la Pedra

Transformat, la façana que dona al riu té característiques d'indústria.

18. Molí del Sagarra o cal Figuerola

Conserva la portalada amb un escut nobiliari. A la part posterior, encara hi ha finestres. En l'execució del Polígon d'Actuació es pot procedir al trasllat de la portalada amb l'escut nobiliari

19. El Molinet

Transformat en habitatge, s'ha rehabilitat conservant i restituint element de l'antic molí a dues de les façanes.

20. Molí o taller del Bernades

Transformat exteriorment.

21. Molí o taller del Ventura

Restes d'una paret i restes de sèquia.

22. Molí del Manxes

Desaparegut l'any 1995.

23. Molí de Cardó

Transformat en habitatge.

24. Edifici Ca la Teresineta

Caldria conservar la portalada.

25. Edifici botiga de la Irene i Banc Popular

Restes de la portalada als baixos del Banc, i vestigis de finestres a la part superior de l'edifici. La port, amb carreus als dos costats i travesser de fusta.

26. Edifici Cal Botxequilles "Ca l'Amill"

Escut a la portalada, amnb l'anagrama de la Mare de Déu, i la llegenda "S Amill any 1787".

27. Edifici Albert Thomas

Portalada datada al segle XIX.

28. Mur Costa Alta, davant molí del Domenech i camí Fondo

Podrien ser restes de muralla, tenint en compte que, al final, on ara comença el camí Fondo, hi havia una torre de guaita.

29. Mur Costa Alta davant molí del Siurana i ca la Viuda

De les mateixes característiques que l'anterior

30. L'abadia

Escut a la porta amb carreus de pedra, i amb la data de 1820.

31. Els porxos

Porxos de Cap de Riba, carrer de Musté, i carrer Costa Baixa.

32. L'aqüeducte de la sèquia

Aqüeducte al carrer de Prades. Té dues arcades obertes, la de l'entrada al carrer per la Costa Baixa, i la d'accés a cal Ferran Vives.

33. La Torre al carrer del Pagès

Edifici singular amb forjats als balcons i finestres més baixes.

34. El xalet a la plaça Major

Edifici singular, encara que molt deteriorat.

35. Cal Bresca

Portalada de pedra amb carreus, una de les cases mes velles de la Riba.

36. Cal Mangales

Portalada amb carreus a ambdós costats i travesser de fusta, amb data del segle XIX.

37. El Trull de cal Gomà

Conté tota la maquinària de trull d'oli.

38. Paperera de la Riba

Construcció d'estil neoclàssic. Edifici industrial singular.

39. Les fumeres

Vinculades a les indústries.

40. Era del Roig

Única era que resta dins el poble.

Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

El Molins paperers que ressegueixin el traçat de la sèquia, hauran de mantenir el volum actual i garantir el manteniment de les façanes i dels espais lliures que els relacionen amb el carrer, atès el valor cultural i paisatgístic que tenen.

3. Queden inclosos com a elements de nivell 3 del tipus a), els següents masos i cases rurals:

- M1.- Mas de Ferrer
- M2.- Corral de Marc
- M3.- Mas de Paüller
- M4.- Mas del Sant Pare
- M5.- Mas del Toio
- M6.- Mas de Besora
- M7.- Mas de la Font de Pasqual
- M8.- Mas del Morero
- M9.- Mas situat al Camí de la Font de Pascual

Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

4. Queden inclosos com a elements de nivell 4 del tipus a), els següents:

- 41. Jaciment arqueològic de la "Cansaladeta".

Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Condicions Generals.

Les construccions en llocs immediats o que formen part dels carrers històrics o conjunts del hauran d'harmonitzar amb ells, i hauran de fer servir les tipologies edificatòries i tractament de materials tradicionals de la zona.

En quant a les edificacions singulars que es relacionen en l'expressat Catàleg, prèviament a la concessió de cap llicència de reforma, ampliació o enderrocament, haurà d'obtenir l'informe favorable de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, sens perjudici que, si ho creu convenient, l'Ajuntament faci ús del tràmit previst a l'article 17 de la llei 9/93, del Patrimoni Cultural Català.

Pel que fa als elements de nivell 2, prèviament a la concessió de cap llicència de reforma, ampliació o enderrocament, seran degudament documentats, sens perjudici que, a la vista de l'actuació pretesa, l'Ajuntament consulti la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Disposició Final de l'Article.

Per tal que els edificis o elements continguts al Catàleg que no hagin estat amb anterioritat quedin inclosos a la categoria de Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) i disposin realment amb el grau de protecció establerta per la Llei 9/93 del patrimoni cultural català per aquests elements, l'Ajuntament podrà seguir el tràmit establert a l'article 17 de l'esmentada llei. En cas contrari els edificis relacionats només disposaran de protecció urbanística.

Article 98. Contingut del Pla Especial

1. La concreció del Catàleg es farà mitjançant Planejament Especial. El Pla Especial ha de concretar el Catàleg, segons els elements catalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès. L'àmbit del Planejament Especial és el resultat de cada edifici o element definit en el Pla com BIC o inclòs en el Catàleg així com l'entorn immediat.
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla Especial podrà, també, excloure alguns dels elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla Especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a alguns dels elements inclosos en el Catàleg.
4. El Pla Especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla Especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, amb la intenció d'estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 99. Condicions del Pla Especial

1. Condicions d'edificabilitat.

- a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
- b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

- a) El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.
- b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit.

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats. La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Article 100. Quadre General del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Classificació i Qualificació del Sòl

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

S.U	309.894,75 m2	3,84%
S.N.U	7.756.273,25 m2	
T.M	8.066.168,00 m2	100%

QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SNU-R	849.659,78 m2
SNU-F	4.966.573,82 m2
PEIN	1.655.067,26 m2
EQUIP-SNU	29.098,99 m2
PJ -SNU (PEIN)	83.265,61m2
PJ -SNU	172.607,79m2

QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

CLAU E	9.487,47m2
CLAU V	62.335,41m2 + LA RESULTANT DELS PA. 5-6 i 13
CLAU F	4.618,20m2
CLAU PJ	27.654,88m2 + LA RESULTANT DELS PA. 5-6 i 13)
CLAU T	2.473,05m2
CLAU 1	20.442,00m2
CLAU 2	4.674,31m2
CLAU 3	540,00m2
CLAU 4.1	2.377,31m2
CLAU 4.2	5.163,67m2
CLAU 4.3	LA RESULTANT DELS PA. 5-6-9 i 14
CLAU 5	48.265,74m2 + LA RESULTANT DEL PA. 13

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA RIBA (ALT CAMP)

CLAU 6.1	49.100,72m ²
CLAU 6.2	2.779,80m ²
CLAU 6.3	25.209,80m ²
CLAU SNE	32.415,13m ²

2.- Sostre edificable residencial.

	SÒL (M ²)	SOSTRE MÀXIM ÀDMES D'ÚS RESIDENCIAL (M ²)
CLAU 1	20.442,00m ²	61.326,00
CLAU 2	4.674,31m ²	14.022,93
CLAU 3	540,00m ²	1.620,00
CLAU 4.1	2.377,31m ²	7.993,71
CLAU 4.2	5.163,67m ²	10.974,43
CLAU 4.3	PA. 5-6-9 i 14	5.955,00
	48.265,74m ² + LA	24.132,87
CLAU 5	RESULTANT DEL PA. 13	
TOTAL		126.024,94

3.- Sistema d'Espais Lliures (PJ)

CLAU DE PJ	M ²
CLAU PJ EN SÒL NO URBANITZABLE PEIN	83.265,61m ²
CLAU PJ EN SÒL URBA	27.654,88m ² + LA RESULTANT DELS PA. 5-6 i 13

El sistema d'espais lliures que es defineix en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es superior a 5 m² per cada 25 m² de sostre admès pel planejament urbanístic municipal per a ús residencial:

126.024,94 M² DE SOSTRE MÀXIM ADMÈS PER A ÚS RESIDENCIAL X 5 M²/25 M² = 25.204,98 M² < 83.265,61 M² + 27.654,88 M² + LA RESULTANT DELS PA. 5-6 i 13

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Usos disconformes

Es consideraran com a ús disconforme les activitats industrials 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.

Segona. Volums disconformes i fora d'ordenació

1 Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest POUM, 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 exigeixi la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest POUM estableix per a cada zona.

Tercera. Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del POUM i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Quarta. Pla Especial de protecció de patrimoni

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

Cinquena. Protecció sistema hidrogràfic

En tant l'Agència Catalana de l'Aigua no delimiti les zones definides a l'article 61, s'estableix una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu, on no s'admet cap mena de construcció, llevat del cas que es tracti d'un servei de millora del propi sistema hidrogràfic.

Sisena. Pla d'Espais d'Interès Natural

En el moment que es despleguin les previsions del PEIN pel que fa a les Muntanyes de Prades, seran d'aplicació les disposicions que prevegi aquest desplegament, i les d'aquest POUM tindran caràcter supletori.


Setena: Antenes de Telefonia Mòbil

En cap cas en el sòl urbà s'admeten activitats relatives a instal·lacions de radiocomunicació i telefonia mòbil incloses a l'epígraf 12 de l'Annex II.2 del Decret 143/2003 de 10 de Juny de modificació del decret 136/1999 de 18 de maig.

Tarragona per la Riba, juny de 2005

Equip redactor:

Josep Maria Milà i Rovira, Arquitecte
José Marcos Teigeiro, Arquitecte
Robert Casadevall Camps, Geògraf (Trivium)

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

Aproval definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 12.05.2004
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en 02.02.2006
tenint en compte les prescripcions
esmentades a l'acord, que han estat
incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA


Srtua Gire

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ DE LA RIBA, EXPEDIENT DE LA CUT 99/371 APROVAT DEFINITIVAMENT EL 02-06-99.

Modificació puntual de la delimitació del sòl urbà de La Riba.

Emplaçament: A la Ctra La Riba a Farena del terme municipal de La Riba.

Situació: La Riba. Alt Camp.

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA
EN SESSIÓ 02.06.98
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT
INCORPORADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA (e.f.)



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

1.- OBJECTE.

Es objecte de la present memòria descriure les modificacions de volum I del tipus d'edificació, per tal d'obtenir l'autorització, dels esmentats canvis, per part de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona i de l'Ajuntament de La Riba, i a continuació demanar la corresponent Llicència Municipal d'obres per la construcció dels habitatges.

2.- PROMOTOR.

El propietari i promotor de les obres es Construccions Jaume Ollé S.L. amb el N.I.F B-43292127 i domiciliat a efectes de requeriment al carrer Clavell, nº 8 de La Riba.

3.- SITUACIÓ DEL SOLAR AFECTAT.

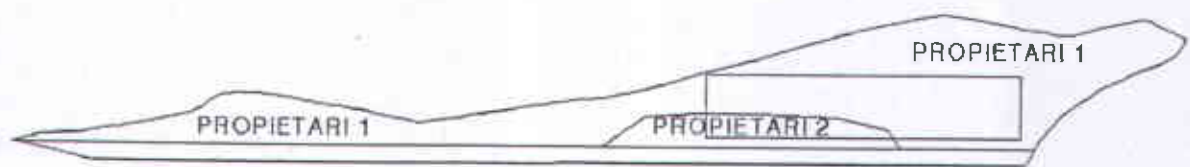
El solar afectat es troba situat a la Carretera de La Riba a Farena Km. 0,80, o C/ de la Fabrica, dins de sòl urbà, del municipi de La Riba.

4.- PLANEJAMENT VIGENT.

4.1.- Antecedents.

En la Delimitació de Sol Urbà de La Riba, aquesta finca estava inclosa dintre d'un Pla Especial. Per tal de dur a terme la construcció d'un bloc d'habitatges i mitjançant una modificació puntual de la delimitació de sòl urbà aprovada per la Comissió Provincial d'Urbanisme, amb data 11 de maig de 1994 i publicada el 13 de juliol de 1994, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, es va segregar del Pla Especial, creant una unitat d'actuació amb una superfície de 1969 m², permeten així l'edificació proposada quedant aïllada i amb uns condicionants diferents descrits en la resolució de la Comissió Provincial d'Urbanisme publicada.

Previ a la segregació, la finca del promotor (propietari "1"), envoltava una finca d'un altre propietari "2", que estava inclosa dins del pla especial i a la vegada no permetia incloure-hi l'edificació proposada (croquis 1).



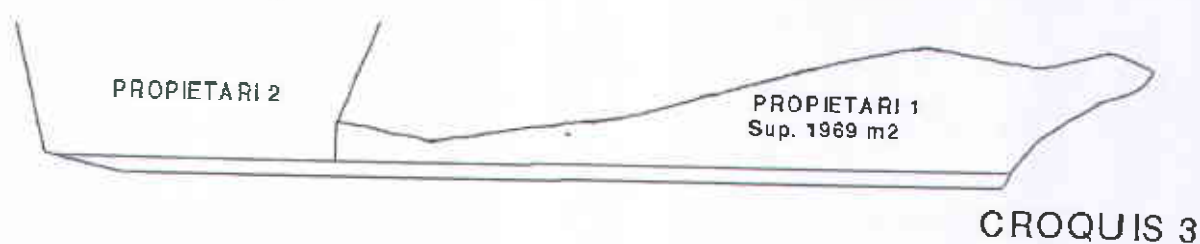
CROQUIS 1

Per tal d'obtenir una unitat d'actuació més compacta i que fos edificable, es va realitzar una permuta de terreny del propietari "2" per una part del propietari "1", mantenint sempre la superfície de segregació a demanar, 1969 m² (croquis 2). A la vegada el propietari "2" ajunta aquesta part permutada a la seva finca, quedant fora de la segregació i dins al pla especial.



CROQUIS 2

Un cop feta la permuta del terreny, es demana la segregació de la finca del pla especial, amb la superfície corresponent a la finca 1969 m², i s'aprova per part de l'Ajuntament de La Riba. En aquesta aprovació es segreguen els 1969m² demanats, però passa per alt que el plànol presentat està mal grafiat i no té en compte la permuta realitzada i s'inclou la finca d'un altre propietari dins de l'actuació, resultant més metres dels segregats (croquis3).



4.2.- Descripció de l'ordenació viària.

L'estructura viària, consisteix amb una ampliació de 0,75m. de la Ctra. de La Riba a Farena, per obtenir des de l'eix de la carretera 7,00 mts. d'amplada.

4.3.- Descripció de l'ordenació volumètrica.

L'edificabilitat prevista es distribuirà amb una sola illa d'edificació paral·lela a la Ctra. de La Riba a Farena.

La superfície d'aquesta finca objecte de la modificació es de 1969 m², l'edificabilitat es de 0,95 m² / m², que representa una superfície edificable de 1890 m², corresponent a un rectangle de 14m. de fondària per 45m. de llarg, amb una alçada de 3 plantes més una planta per aparcaments, integrada en el terreny, per lo que no constaria com a superfície edificable.

Per lo que representarà amb total una ocupació sobre el terreny de 630 m², representant un 31,99% de la finca.

4.4.- Zona verda.

La cessió de zona verda correspon a 877 m² que representa un 44,54% del total de la finca. El resta de la finca no afectada per l'edificació ni la zona verda serà d'un 23,47%, correspon a 462 m², i que serà solar sense edificar, possible cessió de carrer, pel P.E l'indant amb aquest terreny.

4.5.- Normes a complir al projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització complirà el Plec de Condicions Tècniques de l'Ajuntament en lo referent a enllumenat públic, ajardinament i obres de pavimentació de la calçada i vorera; les prescripcions de la C.T.N.E. en lo referent a la xarxa de telefònica, les prescripcions en lo referent a la xarxa de clavegueram; les prescripcions de F.E.C.S.A. en lo referent al subministrament de la xarxa de Baixa Tensió Elèctrica.

4.6.- Llicències i procediments.

Igual als art. de la Delimitació de Sol Urbà de La Riba. Art 3 al 7, els dos inclosos.

4.7.- Protecció de xarxes de transport.

Iguals als art. de la Delimitació del Sòl Urbà de La Riba. Art 8 al 10, els dos inclosos.

4.8.- Ordenances.

4.8.1.- Al·liniació, segons plànol n°1, que serà paral·lela a la carretera.

- Alçades reguladores.

Màxim de plantes

Alçada màxima

Garatge+P. Baixa + 2 plantes pis

11,00 m.

-Fondària edificable, de 14,00 mts, segons plànol ordenació.

- ARM. S'agafarà a 3,50 d'alçada sobre la carretera de La Riba a Farena, degut al topogràfic que presenta el terreny.

-Es podran fer balcones a les 2/3 parts de la façana principal, balcones i tribunes a les 2/3 parts de la façana posterior i laterals. A la façana principal, és a dir a la façana que dona a la carretera de La Riba a Farena, no sí podran fer tribunes.

4.8.12.- Seran les mateixes que les ordenances definides a la Delimitació del Sol Urbà de La Riba, aprovades definitivament en data 7-II-1990, i que corresponen als art. del 15 al 30, els dos inclosos. (Ordenances comunes de Sol Urbà).

4.8.3.- A les zones verdes públiques, no s'hi permet cap mena de construcció.

5.- QUADRE RESUM MODIFICACIÓ PUNTUAL DELIMITACIÓ DE SÒL, SEGONS ADEQUACIÓ A L'ERRADA MATERIAL.

		DELIMITACIÓ DE SÒL TEXT REFÒS <small>Aprobat 18/6/1994</small>	
SUPERFÍCIE SOLAR		1989.00 m ²	
SUPERFÍCIE EDIFICABLE		1890.00 m ²	
Ocupació Solar	1	630.00 m ²	950.00 m ²
RESTE SOLAR PRIVAT <small>(p. d'ús privat)</small>	2	320.00 m ²	
ZONA VERDA	3	877.00 m ²	
PREVISIÓ NOU CARRER	4	142.00 m ²	

6.- PROPOSTA DE PLANEJAMENT.

6.1.- Descripció de l'ordenació viària.

Es manté l'estructura viària, aprovada, consistent amb una ampliació de 0,75m. de la Ctra. de La Riba a Farena, per obtenir des de l'eix de la carretera 7,00 mts. d'amplada.

6.2.- Descripció de l'ordenació volumètrica.

L'edificabilitat prevista es distribuirà amb una sola illa d'edificació paral·lela a la Ctra. de La Riba a Farena.

Es modifica la tipologia d'edificació, prevista d'un edifici plurifamiliar (pisos) per habitatges unifamiliars en filera, degut a aquest canvi es redueix l'edificabilitat prevista en la modificació, passant de 1890 m² a 1635 m², segons la tipologia d'habitatge previst tampoc s'escota la totalitat de l'edificabilitat prevista. Això representa una ocupació en planta de 545,00 m², formant un rectangle de 54,50m. de llarg per 10,00m. de fondària, respecte els 630 m² aprovats.

Igualment es redueix el nombre de plantes, passant de soterrani+ tres plantes, a pl. baixa més dues plantes.

6.3.- Resta de solar privat.

Es disminueix la superfície construïda i augmenta la zona privada destinada a jardí, aquesta tindrà una superfície de 390,00 m².

6.4.- Zona verda.

La cessió de zona verda augmenta passant de 877 m² a 895 m², degut a la disminució de la superfície privada.

6.5.-Previsió nou vial.

Es manté la superfície corresponent a l'ampliació de l'actual via amb 75cm, i la superfície corresponent a la previsió d'un nou carrer per a donar accés a la zona del Pla Especial. La superfície prevista es de 142,00 m².

6.6.- Normes a complir al projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització complirà el Plec de Condicions Tècniques de l'Ajuntament en lo referent a enllumenat públic, ajardinament i obres de pavimentació de la calçada i vorera; les prescripcions de la C.T.N.E. en lo referent a la xarxa de telefònica, les prescripcions en lo referent a la xarxa de clavegueram; les prescripcions de F.E.C.S.A. en lo referent al subministrament de la xarxa de Baixa Tensió Elèctrica.

6.7.- Llicències i procediments.

Igual als art. de la Delimitació de Sol Urbà de La Riba. Art 3 al 7, els dos inclosos.

6.8.- Protecció de xarxes de transport.

Iguals als art. de la Delimitació del Sòl Urbà de La Riba. Art 8 al 10, els dos inclosos.

6.9.- Ordenances.

4.8.1.- Al·liniació, segons plànol n°1, que serà paral·lela a la carretera.

-Alçades reguladores.

Màxim de plantes

Alçada màxima

P. Baixa + 2 plantes pis

9,50 m.

-Fondària edificable, de 10,00 mts, segons plànol ordenació.

- ARM. S'agafarà sobre la carretera de La Riba a Farena.

- A les zones verdes públiques, no s'hi permet cap mena de construcció.

7.- QUADRE RESUM PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL DELIMITACIÓ DE SÒL.

		PROPOSTA DEL PROMOTOR	
SUPERFÍCIE SOLAR		1989.00 m ²	
SUPERFÍCIE EDIFICABLE		1635.00 m ²	
OCUPACIÓ SOLAR	1	545.00 m ²	895.00 m ²
RESTE SOLAR PRIVAT (Ard. privat)	2	390.00 m ²	
ZONA VERDA	3	892.00 m ²	
PREVISIÓ NOU CARRER	4	142.00 m ²	

La Riba, maig de 1999.



Carles Tudó Vives
Arquitecte

CARLES TUDÓ VIVES
Arquitecte
C/. Algüer, n.º 1.-Tel. 86 07 91
43400 - MONTBLANC

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA
EN SESSIÓ 02-06-99
TENINT EN COMpte LES PRESCRIPCIONS
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT
INCORPORADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA (e.f.)



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