

- Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural (P).
- Reparació de cobertes i terrats (D).
- Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastia de mes de 6 m (D).
- Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.
- Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D).
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D):
- Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
- Construcció i modificació d'aparadors.
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D).
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D).
- Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D).
- Construcció de tanques o barreres definitives.
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions de + - 1,50 metres respecte al terreny natural en qualsevol punt (D).
- Formació de jardins, excepte els que formen part e l'espai lliure de la parcel·la.

#### Article. 21. Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sol i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i us.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici el que preveu la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del Reglament de gestió urbanística.

#### Article. 22. Caducitat, termini i prorroga de les llicències.

1. D'acord amb l'article 181.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres son, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les condicions de caducitat i prorroga de les llicències es concreten a l'article 181 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

#### Article. 23. Seguiment de les obres.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual examinarà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud del interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en que assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementaria amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

#### Article. 24. Establiment de terminis per a edificar.

1. Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 167-171 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 172-177 del mateix text legal, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos a la legislació vigent.

#### Article. 25. Infraccions urbanístiques.

Els actes d'edificació i us del sol, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com a infracció urbanística pels articles 203 a 207 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 211 i següents del mateix text legal i desenvolupades en el Reglament de disciplina urbanística i en el Reglament català de la Llei de protecció de la legalitat urbanística.

## TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

#### Article. 26. 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 específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

#### Article. 27. Les plantes baixes.

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.
2. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçaries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>.

#### Article. 28. Les plantes soterranis.

1. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa.
2. En els soterranis no es permeten els usos residencials i sanitari. Els soterranis per sota el primer, cas que s'autoritzin, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes es puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans tècnics.
4. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar ocupació de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres i la màxima son 3,00 m.

#### Article. 29. Les plantes pis.

Tindran una alçària lliure mínima de 2,50 metres, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió.

#### Article. 30. Elements per sobre de l'alçària reguladora.

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els següents elements:

- La coberta terminal de l'edifici
- Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas.
- Els coronaments decoratius de les façanes

#### Article. 31. Els espais sotacoberta.

1. Els espais sotacoberta es destinaran principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzematge comunitari i individual vinculat als habitatges, cambres de malendreços, instal·lacions tècniques e l'edifici, accessos als terrats i a la coberta.
2. Per damunt del nombre màxim de plantes no esta permès fer espais sotacoberta habitables tret que ho indiquin expressament les ordenances de la zona.
3. Les plantes sotacoberta habitables no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
4. 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.

#### Article. 32. Les cobertes de les edificacions.

1. Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció el pla inferior de la coberta i del pla de la façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima, ni sobrepassarà en 60 centímetres la cota del sostre de la darrera planta pis.
2. El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran mes de 50 cm d'aquesta en cap punt.
4. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en mes de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de la façana.
5. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla de l'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire. En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30°, aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera planta pis construïda, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar en cap cas una alçària màxima de 3,50 metres.

#### Article. 33. Elements sobre la coberta: finestres i llucanes.

Quan calgui disposar d'obertures 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 10% de la superfície de coberta.

#### Article. 34. Formació de xamfrans en les cantonades.

Aquestes normes només admeten els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

#### Article. 35. Amplària del vial.

1. Si les alineacions del viari son constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distancia constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals, es penar aquesta distancia com a amplària del vial.
2. Si les alineacions del viari no son paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o qualsevol altra irregularitat, es penar com a amplària del vial per a cada costat d'un tram de carrer compres entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram que es tracti, entès aquest ample com la menor de les distancies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
3. Amplària del vial es la que resulta de la real afectació a l'ús públic.

#### Article. 36. Ventilació i il·luminació.

1. Els 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 obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si mes 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 edificis.
3. La ventil·lació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial 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 a de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació es aplicable, també, a les obres d'ampliació, per addició de plantes noves.

#### Article. 37. Celoberts.

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Son interiors els celoberts que s'obren a espais lliures o a vials, i son mixtos els oberts a aquests espais.
2. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, la dimensió i la superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior 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 ( 3 m ) que no produeixi cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula numero 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18

3. Els celoberts mixtos, que son els celoberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distancies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el numero anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.
4. Els celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o mes finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura publica, inscrita en el 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 mixtos.
5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte a mes les regles següents:
  - 5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com son els safareig.
  - 5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la mes baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la mes elevada.
  - 5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sol 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. 38. Patis de ventilació.

1. Els espais de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, 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 numero 2.

Alçada del pati ( nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13

Taula numero 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries del patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
  - 3.1. No es 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 mes baixa que el necessiti, fins a la mes alta servida pel pati.
  - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim a un metre per damunt del nivell del sol de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. 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 claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL.

### Article. 39. Paràmetres que regulen l'edificació en alineació al vial.

L'edificació alineada a vial es regula a través dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació. Fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, espai lliure interior.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

### Article. 40. Determinació de l'alçària reguladora màxima.

En els edificis situats segons l'alineació al vial l'alçària reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:
  - a. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la cota mes alta i el de cota mes baixa, menor de 1,20 metres, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota mes alta i el de cota mes baixa, es mes gran de 1,20 metres, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota mes baixa de la línia de façana.
  - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts la façana, la rasant de la voravia se situï a mes de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que

calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la parcel·la mínima.

2. Edificis amb façana a dues o mes vies que facin cantonada o xamfrà.
  - a. Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.
  - b. Si les alçàries reguladores fossin diferents, les mes altes es podran portar cap als carrers adjacents mes estrets fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de mes alçària. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram del carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.
3. Edificis amb façana a dues o mes vies que no facin cantonada o xamfrà.

Regularan la seva alçària com si es tractes d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.

Regularan la seva alçària en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

### Article. 41. Construccions en el pati d'illa.

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

L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçada lliure de 4,50 metres amidats des de la cota de referència de l'alçària reguladora, s'haurà de cobrir mitjançant terrat i la seva alçada mínima serà la de planta baixa amb els paràmetres establerts en l'article 27.

L'alçària 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.

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

### Article. 42. Forma de la coberta.

1. La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
2. El carener es situarà paral·lel a la façana del carrer.

### Article. 43. Disposició dels cossos sortints.

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints es de 4,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de la 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 amplària del vial.
  - Amplària de vorera menys 20 cm
  - Una longitud del vol de 1,20 metres.
6. Una longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim de 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 1/3 de la longitud de la façana.
7. Cada cos sortint tancat tindrà una longitud màxima de 3 metres.
8. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

### Article. 44. Disposició dels elements sortints.

El vol dels elements sortints, com a sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a mes, no podran sobresortir més del 50% de amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 40 cm.

#### **Article. 45. Regulació dels vols en el pati d'illa.**

1. La fondària edificable en 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. A mes de les disposicions sobre els cossos sortints i els elements sortints, el seu vol a partir de la fondària edificada està limitat a 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa.

#### **Article. 46. Tractament de les parets mitgeres.**

Quan a conseqüència de diferents alçaries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana.

#### **Article. 47. Reculades de l'edificació.**

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni el planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. La reculada no modificarà l'alçaria reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari a de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.**

#### **Article. 48. 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. 49. Limitació de ocupació de parcel·les amb pendent.**

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, ocupació fixada en les ordenances de la zona es disminuirà segons els percentatges que s'indiquen a continuació:

- del 30% al 50% es disminueix en 1/3.
- del 50% al 100% es disminueix en 1/2
- si es mes del 100% es prohibeix l'edificació.

#### **Article. 50. Limitació de ocupació a les parcel·les amb pendent.**

Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament mes que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

Els propietaris de dues o mes parcel·les contingudes podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establert en aquestes normes pels patis mancomunats.

Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sols cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que i concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

#### **Article. 51. Forma de la coberta.**

Tret que en les ordenances reguladores d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes inclinades estan subjectes a les determinacions següents:

- La coberta serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte a la planta de l'edifici.
- El carener se situarà en la mateixa direcció de les corbes de nivell, coincidint amb la direcció de la façana de major longitud.

#### **Article. 52. Regulació dels cossos sortints.**

Tret que en les ordenances reguladores de la zona s'estableixi una altra dimensió, els cossos sortints tancats i semitancats estan limitats per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.

A mes, tots els cossos sortints, tancats, semitancats i oberts, estan limitats pel percentatge ocupació en planta i per la distància de separació mínima de l'edificació als límits de la parcel·la.

#### **Article. 53. Construcció de tanques.**

1. Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçaria màxima de 1,80 metres. Es podran fer amb material massís fins una cota màxima del 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o animals.
2. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar a tancar la propietat a tancar el solar.

#### **Article. 54. Adaptació topogràfica del terreny.**

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a mes d'1,50 metres per damunt o a mes de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte soterrani) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçaria: base) traçats des de les cotes referides a les llindes al punt anterior.
3. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.
4. Aquests murs interiors de contenció de terres tampoc no passaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny. Els talussos verticals i els murs interiors de contenció de terrenys no podran ultrapassar el la parat vista una alçaria de 2,50 metres.

### **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

#### **Article. 55. Desenvolupament de la regulació dels usos globals.**

1. En sol urbà, mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquestes Normes.
2. Els plans especials urbanístics i plans de millora urbana poden:
  - a. Restringir localitzacions i característiques dels usos.
  - b. Prohibir usos admesos pel planejament general.

- c. Admetre usos no previstos per aquestes Normes, sempre que siguin compatibles amb els proposats, que caldrà mantenir en el Pla.
3. Els plans parcials urbanístics, que desenvolupin sectors de sol urbanitzable, regularan detalladament els usos del sector.
  4. En el sol no urbanitzable, els plans especials de millora del medi rural poden limitar o prohibir usos que resultin perjudicials per al medi.
  5. En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

#### Article. 56. Regulació de l'ús de l'habitatge.

1. Els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.
2. Tret que la normativa que regula una zona indiqui una altra cosa s'estableix una densitat màxima d'un habitatge cada 125 m2 construïts.
3. Tret que la legislació vigent indiqui una altra cosa a tots els edificis nous, es 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 en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament i de l'adscripció d'aquesta al habitatge.

#### Article. 57. Regulació de l'ús hoteler.

1. Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 20 m2 edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.
2. El nombre de places d'aparcament es, excepte si la ordenança de la zona indica el contrari, el següent:
  - a. Per als hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions que es correspon amb el 100%, 85%, 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. Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30 m2 construïts.
  - e. En qualsevol dels casos enunciats en el apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'us hotelers.

#### Article. 58. Regulació d'us de comerç.

Els grans establiments comercials estan subjectes a les determinacions de la Llei 17/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials, al Decret 346/2001 de 24 de desembre, d'equipaments comercial, pel qual es desplega la llei esmentada i a les limitacions establertes pel Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) aprovat pel Decret 211/2001, de 24 de juliol

Tenint en compte el nombre d'habitants de Torres de Segre tenen la consideració de:

Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, els que tinguin una superfície de venda igual o superior a 800 m2

Mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius, els que tinguin una superfície de venda igual o superior a 400 m2

Aquests dos tipus d'implantació estan subjectes a llicència comercial

1. Les determinacions del PTSEC que afecten als establiments comercials del municipi són:

Dimensionament alimentari

- No es permet la implantació de grans ni mitjans establiments comercials alimentaris

Dimensionament no alimentari

- Mitja establiment comercial: Seran els Ajuntaments els que, d'acord al que s'estableix a l'art. 4.2 de la llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials puguin atorgar les llicències municipals corresponents

- Grans establiments comercials: No es permet la seva implantació

Dimensionament comercial en els sectors industrials

- Només s'autoritzen implantacions comercials –mitjanes o grans- si:

- estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector
- es dediquen essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

Dimensionament comercial en sòl no urbanitzable

- No s'autoritzen implantacions comercials subjectes al PTSEC en sòl no urbanitzable

Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions de mitja i gran establiment

a.- En la implantació de grans establiments comercials que es dediquen essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

b.- En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m2 de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència del establiment projectat.

c.- En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m2 de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència del establiment projectat.

e.- En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a, b i c, quan la seva localització no sigui perifèrica i en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi per el municipi de Puigverd de Lleida el límit de 5000 m2.

2. A les superfícies destinades a establiments l'obertura dels quals sigui competència municipal, caldrà preveure un espai amb capacitat equivalent a 2 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda. A partir de 500 m2 de superfície de venda, l'aparcament i l'accés per als clients estarà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

#### Article. 59. Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats.

Caldrà preveure una plaça d'aparcament per cada 50 m2 construïts destinats a aquest us.

#### Article. 60. Regulació de l'ús de magatzems.

1. 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 carrega i descarrega sense interferir el trànsit.
2. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

#### Article. 61. Regulació de l'ús industrial.

1. Amb caràcter general, els usos industrials es regulen per les disposicions sobre les activitats genèriques, que resten limitades en funció dels conceptes següents:

- Tipus d'activitats segons les categories, que classifiquen les activitats tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient, tal com es defineixen a la disposició addicional.
- Tipus d'activitats segons les situacions físiques, en relació a l'entorn on s'ubiquen, també definides a la disposició addicional.

2. Amb caràcter particular, en cada zona, sector o tipus de sol es poden establir limitacions específiques, si fos el cas, en funció de la permissivitat, el domini, els efectes que s'en deriven i la combinació de categories i situacions, tal com es defineix el la disposició addicional.

#### Article. 62. Regulació d'activitats extractives.

1. Aquest us també serà sempre temporal i provisional, caldrà avaluar l'impacte ambiental i només es podrà admetre en el sol no urbanitzable que no sigui d'especial protecció. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències concurrents, i en especial les establertes a la Llei 12/81, es requereix la preceptiva llicència municipal tramitada segons el procediment determinat per l'article 49 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme.
2. No es permeten activitats extractives en sol urbà i apte per urbanitzar.
3. Sense perjudici de que el programa de restauració estableixi condicions més restrictives, quan l'activitat sigui a l'aire lliure caldrà desenvolupar-la per cales de superfície màxima d'una hectàrea, sense que es pugui iniciar la tercera sense haver conclòs la restauració primera.
4. Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics, la morfologia del territori i els cursos d'aigua.

#### Article. 63. Regulació de l'ús de càmping i caravanning.

1. L'actual Pla d'ordenació no contempla cap delimitació específica per a l'ús de càmping i caravanning. Aquest us només es podrà admetre en el sol no urbanitzable quan una revisió o modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal delimiti justificadament els àmbits de càmping i caravanning que s'hagin de desenvolupar. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències concurrents, i en especial les establertes als Decrets 55/1982, 167/1985 i 196/1995, es requereix la tramitació d'un pla especial urbanístic que, a més d'ordenar àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
2. En el cas que es delimites degudament els àmbits anomenats, el Pla especial urbanístic que els hagués de desenvolupar, hauria de tenir en compte els següents requeriments tot i atenint-se també a la pròpia o altra regulació sectorial que sigui més restrictiva:
  - El nombre de llocs d'acampada màxim serà d'un cada 200 m2 de superfície total del càmping. El nombre de llocs destinats a elements fixos no superarà el 5% del total del càmping i ocuparan un màxim del 20% de la superfície destinada a les parcel·les.
  - Caldrà preveure la formació d'un espai lliure arbrat, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari, d'una superfície equivalent a 40m2 per a cada plaça d'acampada i que no resulti inferior al 20% de la superfície ordenada. Aquest espai es destinarà a lleure, esbarjo, zones esportives i de jocs vinculades al càmping.
  - Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una reserva de terrenys amb capacitat equivalent al 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
  - Caldrà preveure la formació de barreres vegetals, formades per vegetació característica del lloc, en el perímetre del càmping i amb més densitat, en els llocs de vistes dominants des de l'exterior i al voltant de les construccions fixes dels serveis de càmping. El Pla especial reflectirà amb exactitud aquestes plantacions.
  - 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, dipòsit 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.

#### Article. 64. Regulació de l'ús de garatge i aparcament.

1. Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 metres d'amplària per 4,75 metres de llargada. En places d'aparcament que donin lateralment a una paret, l'amplària prevista serà de 2,50 metres.
2. Almenys un 2% de les places seran destinades a disminuints físics, tindran una dimensió de 3,30 metres per 4,75 metres i estaran ubicades el mes prop possible de l'accés.
3. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament es de 22 m2 de superfície.
4. Els garatges que tinguin mes 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 metres i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 metres.
5. Els edificis destinats exclusivament a us d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

#### Article. 65. Disposició de les activitats segons la categoria.

1. En general totes les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús docent, religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.
2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent als 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 carrega i descarrega 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 carrer d'ample igual o superior a 12 m.

#### Article. 66. Límits màxims a cada categoria.

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a continuació:

- a. Total Potència màxima instal·lada (kW), PMI
- b. Nivell sonor màxim (en dBA), NSM
- c. Superfície total de l'activitat ( en m2), STA

	Cat 1a			Cat 2a			Cat 3a	Cat 4a	Cat 5a
	PMI	NSM	STA	PMI	NSM	STA			
Situació 1 a	10	45	200	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Situació 1 b	40	45	400	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Situació 2 a	40	45	400	40	60	400	NO	NO	NO
Situació 2 b	50	45	400	50	60	400	NO	NO	NO
Situació 3 a	--	--	--	300	65	--	--	NO	NO
Situació 3 b	--	--	--	400	65	--	--	NO	NO
Situació 4 a	--	--	--	--	--	--	--	NO	NO
Situació 4 b	--	--	--	--	--	--	--	--	NO
Situació 5 a	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article. 67. Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl regulat a la Llei 6/98, del règim del sòl i valoracions, i completa amb les especialitats sobre el plantejament, gestió i us del sòl de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, és establert en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a través de la classificació i la qualificació del sòl i les altres determinacions establertes als articles 57 a 59 de la mateixa Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions del títol 2 de la Llei 6/1998 i del Capítol 1 del Títol 2 de Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Les determinacions del present document son les contingudes amb caràcter general als articles 19 al 24 del Reglament de plantejament urbanístic.
4. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i connectant els drets i deures genèrics establerts per les Normes mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29,30,34 i 36 del Reglament de plantejament urbanístic.