

Expedient: 05/017381

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 d'abril de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Vilablareix, promogut i tramès per l'Ajuntament amb la correcció d'ofici de les errades de transcripció dels articles 669, 79.2, 90, 105 i 109 i amb la supressió de les normatives específiques referents al Pla parcial mas Marroc.

Girona, 27 d'abril de 2005

La secretària de la Comissió

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

**TEXT REFÓS DE LA REVISIÓ -
ADAPTACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE
VILABLAREIX**

Diligència: El present text refós de les Normes Subsidiàries i de Planejament del municipi ha estat aprovat en sessió plenària ordinària de data 15 de maig de 2005.

Vilablareix, a 6 d'abril de 2005.

La secretària.

[Handwritten signature]





LLIBRE PRIMER. NORMES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL 1. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1. APLICACIÓ, VIGÈNCIA I INTERPRETACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art 1. Àmbit territorial.

1. L'objecte de la present normativa és l'ordenació ~~urbana i territorial del municipi~~ de Vilablareix.
2. Aquesta normativa, juntament amb els altres documents gràfics que exigeix la legislació vigent, constitueix les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del terme municipal de Vilablareix.

Art 2. Vigència.

1. La vigència d'aquestes Normes Subsidiàries és indefinida.
2. Malgrat això i sens perjudici dels supòsits legalment establertes, es procedirà a la seva revisió en els circumstàncies següents:
 - a) Als deu anys de la seva entrada en vigor.
 - b) Per l'aprovació d'un Pla de Jerarquia Superior que afecti el Municipi de Vilablareix i les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
 - c) Pel creixement econòmic i social, excedint el ritme inicialment previst, o per la concurrència d'altres circumstàncies rxcepcionals que obliguin a plantejar una nova estructura general i orgànica del territori.
 - d) Quan s'hagin aprovat definitivament els projectes d'urbanització de la totalitat dels Polígons i Unitats d'Actuació Previstos.
3. Per a l'apreciació de les circumstàncies especials relacionades a l'apartat c) anterior caldrà, prèviament, la seva perfecta definició en una memòria a redactar a l'efecte i la conseqüent aprovació pel Ple de l'Ajuntament per majoria de dues terceres parts dels assistents que representin majoria absoluta legal.

Art. 3. Obligatorietat.

1. Aquestes Normes Subsidiàries obliguen els particulars i l'administració.
2. Excepcionalment l'Ajuntament podrà, prèvia autorització de la Comissió Provincial d'Urbanisme, permetre obres o usos no previstos per aquestes Normes, amb subjecció a les condicions i requisits exigits per la legislació vigent.



Art 4. Interpretació.

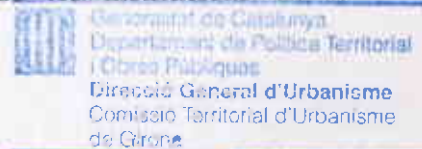
Aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb els objectius que s'expressen en la memòria.

En cas de dubte o indeterminació prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per a equipaments comunitaris i la major extensió per als espais lliures.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 5 Competència.

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspondrà a l'Ajuntament de Vilablareix, sens perjudici de les competències que estiguin atribuïdes a d'altres administracions.
2. Els particulars podran proposar plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
3. L'Ajuntament de Vilablareix, en l'exercici de les seves competències, facilitarà la col·laboració i participació dels ciutadans i de les institucions en el desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.



Art 6. Jerarquia normativa.

Els plans, estudis de detall i projectes d'urbanització que es presentin per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries, hauran de respectar llurs previsions i determinacions, incloses les que es derivin de la documentació gràfica que els acompanya.

Art. 7 Plans parcials d'ordenació.

1. El desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, en el sòl apte per a urbanitzar, es realitzarà mitjançant plans parcial d'ordenació.
2. En tot cas:
 - A) El tipus d'ordenació vindrà regulat per les condicions específiques d'aquestes Normes Subsidiàries.
 - B) Es determinarà amb detall la destinació del sòl, assenyalant els sòls privats i els públics, separant els espais lliures i els edificables i, per als públics, aquells destinats a vials i estacionament dels destinats a equipaments, jardins i parcs.
 - C) Es fixaran les condicions d'edificació que complementin les previstes amb caràcter general per aquestes Normes Subsidiàries.
3. Els plans parcials contindran els documents especificats en la normativa vigent.
4. El pla d'etapes i la divisió en polígons són els documents dels plans parcials que estableixen el desenvolupament esglaonat de la urbanització del sectors segons les prioritats i previsions temporals.
5. El pla d'etapes i la divisió en polígons establiran els terminis per a l'execució de la urbanització.



Art. 8 Plans Especials de Reforma Interior.

1. L'Ajuntament podrà promoure actuacions de reforma interior quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.
Si el pla espacial de reforma interior exigís la modificació de l'estructura fonamental proposada per les Normes Subsidiàries, hauran de revisar-se prèviament o simultàniament.
2. Les determinacions dels plans espacials de reforma interior seran les previstes en la legislació vigent

Art 9. Millora dels espais públics i de la reserva de sòl per a dotacions i equipaments.

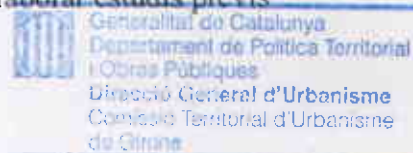
La previsió, mitjançant plans especials, de majors superfícies de sòl destinades a carrers i places públiques, parcs i jardins, zones esportives públiques i d'esbarjo i d'altres serveis d'interès públic i social, no constituirà modificació de les Normes Subsidiàries, pel fet de respondre als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que les inspiren, sempre que no doni lloc a augments d'edificabilitat.

Art. 10. Protecció dels valors paisatgístics, arqueològics, artístics, típics i tradicionals.

També es promouran plans especials per a la protecció de paisatges, jardins, indrets, racons i altres elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional o típic.

Art. 11. Promoció privada de plans parcials.

1. Els particulars podran redactar plans parcials d'ordenació, en els sectors de sòl apte per a urbanitzar, per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. Per facilitar la formulació d'aquests plans, els promotors tindran dret, prèvia sol·licitud, a obtenir la informació que sigui necessària i a **elaborar estudis previs** que serveixin d'orientació per a la redacció del pla.



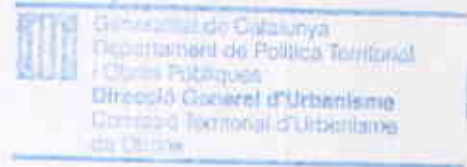
Art. 12. Documentació específica dels plans de promoció privada.

1. Els plans de promoció privada, a més dels documents que estableix amb caràcter general la normativa vigent, hauran de contenir:
 - A) Nom i domicili dels propietaris afectats.
 - B) Terminis forma de realitzar les obres d'urbanització.
 - C) Mesures que s'adoptaran, en el seu cas, per a la conservació de la urbanització.
 - D) Pla d'etapes i divisió en polígons, si procedís.
2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització d'acord amb el pla, així com les garanties reals que assegurin el seu compliment.
3. L'incompliment per part del promotor de les obligacions assumides facultarà l'administració actuant, en proporció a l'entitat i transcendència d'aquest



incompliment, perquè pugui adoptar les mesures coercitives que la vigent legislació estableix.

4. L'administració actuant podrà, tanmateix expropiar els terrenys inclosos en l'àmbit no executat del pla.



CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 13. Administració actuant.

1. Correspondrà a l'Ajuntament de Vilablareix l'execució de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries i d'aquella altra normativa que s'aprovi per al seu desenvolupament.
2. L'Ajuntament de Vilablareix podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la potestat expropiatòria quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin d'altres administracions públiques per a l'execució de sistemes generals, d'acord amb les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
3. Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament de Vilablareix, les entitats públiques i les entitats privades, podran executar directament aquestes Normes Subsidiàries i els plans parcials i especials que per al seu desenvolupament s'aprovin.

Art. 14. Execució dels sistemes generals i locals en sòl urbà i sòl apte per a urbanitzar.

1. Els terrenys afectats per l'execució dels sistemes generals, així com per als sistemes locals previstos en els plans parcials, podran ésser obtinguts per l'Administració actuant a compte de les cessions obligatòries establertes per la legislació.
Quan aquests terrenys estiguin situats fora dels polígons o de les unitats d'actuació, s'hauran d'obtenir per expropiació puntual.
2. Quan l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris que en resultin especialment beneficiats.
3. L'ordenació física del sector que defineixi el pla parcial haurà de respectar els sistemes bàsics així definits per aquestes Normes Subsidiàries, així com les cessions obligatòries i gratuïtes que disposa la legislació vigent.
4. L'aprofitament mitjà de cada sector, expressat en m² sostre per m² de sòl, es garanteix a totes les finques d'un sector objecte de pla parcial d'ordenació, amb independència de la seva destinació en l'ordenació física.
5. En el sòl apte per a urbanitzar és obligatori cedir gratuïtament, és a dir, sense cap mena de cost per cap concepte, un 10% d'aquest aprofitament mitjà a l'administració actuant en sòl edificable dins del mateix sector.

Art 15. Transmissió dels sòls destinats a espais lliures i equipaments comunitaris en el sistema de compensació.

1. La transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinat a sistemes generals i locals, espais lliures en general i equipaments, en els quanties establertes per aquestes Normes Subsidiàries i per la legislació vigent, així com la cessió de



L'aprofitament mitjà, si procedís, tindrà lloc per la simple aprovació del projecte de compensació.

2. Els promotors hauran d'oferir la cessió de les obres d'urbanització a l'administració actuant en el termini de sis mesos des de la data de la seva recepció definitiva.

Una vegada oferida la cessió, l'administració actuant haurà de tramitar la seva recepció, previs els informes tècnics necessaris, la qual no podrà negar-se si les obres s'han executat completament i en la forma prevista en el projecte d'urbanització.

L'administració actuant disposarà d'un termini de sis mesos per a notificar l'efectiva recepció de les obres o per a la comunicació de les deficiències que n'hagin observat, les quals s'hauran de comunicar-se d'una sola vegada.

La recepció de les obres d'urbanització es documentarà en acta administrativa o notarial a atorgar per la representació de la Junta de Compensació i la representació de l'administració actuant.

Art. 16. Transmissió dels sòls destinats a espais lliures i equipaments comunitaris en el sistema de cooperació.

1. La transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinat a sistemes generals i locals, espais lliures en general i equipaments, en les quanties establertes per aquestes Normes Subsidiàries i per la legislació vigent, així com la cessió de l'aprofitament mitjà, si procedís, tindrà lloc per la simple aprovació del Projecte de Reparcel·lació, si fos necessari.
2. Si la reparcel·lació fos innecessària, és a dir, quan la distribució dels beneficis i de les càrregues del planejament resultés ja equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en el qual es declari la innecessarietat.
3. L'administració actuant aixecarà acta administrativa en la qual delimitarà el sòl cedit i, previ acord favorable de l'Ajuntament de Vilablareix, podrà procedir a la seva inscripció.
4. Quan en el sòl destinat a cessió gratuïta existeixin edificacions, instal·lacions o ocupants, s'aplicarà allò que s'estableix en la legislació vigent.

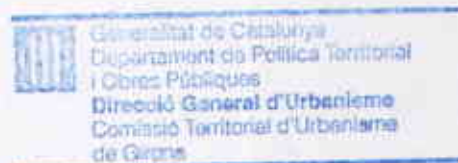
Art. 17. Conservació de les obres d'urbanització.

Per la conservació de les obres d'urbanització l'Ajuntament de Vilablareix podrà exigir que es constitueixi una entitat urbanística de conservació en la forma i amb les limitacions que estableix la legislació vigent.

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

Art. 18. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal les construccions, les instal·lacions i les obres, i, en general, tots els actes d'edificació i d'ús del sòl.
2. La llicència municipal d'obres és el document que, per si sol autoritza el seu titular per a procedir als actes d'edificació i d'ús del sòl que la mateixa llicència





autoritzi, una vegada justificat i així declarat el compliment de les condicions que figurin en la mateixa llicència.

3. La sol·licitud de llicència per a actes d'edificació i per a l'exercici d'activitats de forma simultània donarà lloc a la instrucció d'un sol expedient del qual se'n derivarà, si procedís, l'expedició d'una llicència d'obres i d'activitat. No es podrà concedir llicència d'obres per a l'edificació d'una construcció que només pugui admetre un ús determinat si no es tramita de forma simultània la llicència d'activitat.

La sol·licitud de llicència d'obres per a l'edificació d'una construcció que pugui admetre diversos usos podrà tramitar-se sense necessitat d'expressar l'activitat que s'hi pensi portar a terme però en qualsevol cas caldrà que, abans de destinar-lo a cap ús, es sol·liciti la corresponent llicència d'activitat.

Art. 19. Actes d'edificació i d'ús del sòl promoguts per administracions públiques.

També estaran subjectes a llicència municipal els actes esmentats quan siguin promoguts per la mateixa administració pública.

La tramitació de les corresponents llicències s'ajustarà a allò que disposa la legislació vigent.

Art 20. Contingut de la sol·licitud de llicència.

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, com a mínim, les indicacions següents:

- A) Nom i adreça dels sol·licitants i de llurs representants legals, en el supòsit de persones jurídiques, i de la persona que els representi, si s'escaigués.
- B) Situació de la finca i títol possessori del sol·licitant.
- C) Tipus d'acte d'edificació i/o d'ús del sòl que es pretén portar a terme.
- D) Lloc, data i signatura del sol·licitant o del representant.

La sol·licitud anirà, tanmateix, acompanyada de tots els documents que justifiquin la personalitat del sol·licitant i dels seus representants legals i voluntaris, de totes les estadístiques i enquestes oficials que siguin d'obligatòria presentació i de totes les autoritzacions particulars i públiques necessàries o, en cas de no disposar-ne, de la sol·licitud formulada.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar, com a mínim, un projecte tècnic bàsic amb el contingut següent:

- A) Memòria en la qual es descriu de forma detallada l'actuació per a la qual es sol·licita la llicència.
- B) Plànols de situació de l'immoble a una escala que permeti situar-lo perfectament en els documents gràfics d'aquestes Normes Subsidiàries.
- C) Plànols de detall de l'actuació que es pretén portar a terme, degudament acotats i a una escala no inferior a 1:100.
- D) Pressupost detallat per unitats d'obra i preus unitaris, amb expressió del cost total.



3. No serà necessària la redacció d'un projecte tècnic bàsic en els supòsits de construcció de tanques, paviments, reformes que no impliquin modificacions estructurals i obres de nova planta de fins a vint (20) metres quadrats, sempre que no constitueixin l'ampliació d'un habitatge o d'un local destinat a una activitat.
En aquests supòsits serà suficient la presentació d'una memòria, un croquis de situació i de detall i un pressupost elaborat per un contractista.
Malgrat això, quan l'entitat de l'actuació ho requereixi, a judici de la Corporació, haurà de presentar-se avantprojecte tècnic.
4. En qualsevol cas, caldrà presentar la documentació tècnica per duplicat i un exemplar més per cada òrgan extramunicipal que hagi d'emetre informe.

Art. 21. Procediment per a l'atorgament de llicències.

1. El procediment per a l'atorgament de llicències d'edificació s'ajustarà a allò que preveu la legislació vigent, amb les precisions següents:
 - A) En el supòsit de que en la sol·licitud es detecti la manca de documents de tipus administratiu, es requerirà l'interessat, per una sola vegada, perquè en el termini de deu dies presenti la documentació necessària.
 - B) En el supòsit de que en la sol·licitud es detecti la manca o la insuficiència de documents de tipus tècnic, es requerirà l'interessat, per una sola vegada, perquè en un termini no superior a un mes ni inferior a deu dies presenti la documentació necessària.
2. L'Alcalde serà l'òrgan competent per la concessió de tot tipus de llicències d'obres, sens perjudici de que pugui delegar de forma expressa o tàcita llur concessió al Ple de l'Ajuntament.
3. Els actes d'atorgament de llicències, a més d'ésser notificats a l'interessat i a les persones que compareguin en la tramitació de l'expedient, es publicaran en el tauler d'anuncis amb les indicacions següents:
 - A) Nom i adreça del sol·licitant
 - B) Situació de la finca
 - C) Tipus d'acte d'edificació i/o d'ús del sòl autoritzat
 - D) Característiques tècniques fonamentals de l'actuació
 - E) Recursos que procedeixin contra l'acte administratiu de concessió, amb expressió de l'òrgan davant el qual s'hauran d'interposar i dels terminis d'interposició
4. El ple de l'Ajuntament podrà, en qualsevol moment i sense cap més tràmit, aprovar els impresos normalitzats necessaris per facilitar la instrucció dels expedients de concessió de llicències.

Art. 22. Contingut de les llicències.

1. Tot allò que es disposa a aquestes Normes Subsidiàries respecte a condicions d'edificació i d'ús i, quan correspongui, a condicions d'estètica, d'higiene o de qualsevol altra naturalesa, es considerarà implícitament inclòs en el contingut de la llicència.
Els titulars de les llicències hauran de respectar les condicions explícitament expressades en les mateixes i, a més el contingut implícit resultant d'elles



disposicions establertes per aquestes Normes Subsidiàries per raó del tipus de zona, la destinació del sòl i el tipus d'ordenació.

2. Per tal de facilitar l'atorgament de llicències, es podran sol·licitar a l'Ajuntament de Vilablareix certificacions sobre la qualificació urbanística o informacions urbanística o informacions urbanístiques puntuals en relació amb les condicions d'ús i d'edificació, així com també la situació de la gestió urbanística en els polígons i unitats d'actuació.

Aquesta documentació serà facilitada per l'Ajuntament de Vilablareix en el termini màxim d'un mes des de la seva sol·licitud.

3. La vulneració d'aquestes Normes Subsidiàries no es podrà justificar en la insuficiència del contingut de la llicència.

El promotor i el tècnic director de les obres hauran de sol·licitar l'ampliació que considerin necessària immediatament que adverteixin la seva necessitat.

La documentació complementària serà facilitada per l'Ajuntament de Vilablareix en el termini de deu dies des de la seva sol·licitud.

Art. 23. Llicències de parcel·lació.

El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

- A) Plànol de situació de les finques.
- B) Memòria on es descriu la finca originària a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació que es pretén portar a terme.
- C) Plànol de les finques originàries amb expressió de llur superfície individual.
- D) Plànol de parcel·lació a escala 1:500, amb expressió de la superfície individual de cada parcel·la resultant.

Art. 24. Condicions de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a les presents Normes Subsidiàries i d'acord amb el que s'estableix per la legislació general i sectorial vigent.
2. Les llicències s'atorgaran sens perjudici del dret de propietat i sens perjudici de tercers amb millor dret.
3. El compliment de les condicions especials que s'imposin en cada llicència s'haurà de justificar abans del començament de les obres i, en especial, caldrà aportar la documentació següent:
 - A) El projecte tècnic d'execució, si fos necessari i no s'hagués presentat amb anterioritat.
 - B) El document que justifiqui la designació del tècnic director de les obres, si fos necessari i no s'hagués presentat amb anterioritat.
 - C) Les autoritzacions privades o públiques necessàries, si no s'haguessin aportat abans.
 - D) La còpia del darrer rebut o de l'alta corresponent en l'Impost sobre Activitats Econòmiques del contractista i dels subcontractistes que hagin d'intervenir en l'execució de les obres.
 - E) L'autoliquidació per l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.




4. Complimentats els tràmits que figuren en l'apartat anterior, l'Alcaldia expedirà, en el termini deu dies, una autorització per al començament efectiu de les obres.
5. Durant l'execució de les obres, els tècnics municipals i els d'aquelles persones o entitats que haguessin autoritzat l'execució de les obres podran controlar el seu desenvolupament i el compliment de les condicions imposades.
6. Qualsevol modificació en la sol·licitud originària que el promotor vulgui portar a terme haurà d'ésser comunicada a l'Ajuntament i si procedeix, autoritzada.
7. Es fixa un termini general de sis mesos per al començament de les obres i un termini general de dos anys per al seu acabament, els quals es computaran sempre des de la data en què s'hagués notificat la concessió de la llicència.

Art. 25. Pròrrogues de les llicències.

1. Caldrà sol·licitar una pròrroga del termini de començament i del termini d'acabament per separat, sense necessitat d'aportar cap altra documentació que la simple sol·licitud, la qual implicarà la seva concessió automàtica.
2. Només es podrà sol·licitar una pròrroga per cada termini i caldrà sol·licitar-la abans de l'acabament del termini corresponent.
3. En qualsevol cas, la pròrroga serà per la meitat del termini inicial.

Art. 26 Llicències de primera ocupació i llicències d'obertura.

1. Una vegada acabades les obres, el promotor disposarà del termini d'un mes per comunicar-ho a l'Ajuntament de Vilablareix, acompanyant la certificació corresponent emesa pel director de les obres, amb sol·licitud expressa de llicència de primera ocupació o successives, si procedís, o de llicència d'obertura o el supòsit d'activitats.
2. L'Ajuntament de Vilablareix procedirà abans d'un altre mes a comprovar l'acabament i el compliment de les condicions de la llicència.
Si el resultat fos desfavorable així es comunicarà a l'interessat, juntament amb les deficiències advertides.
L'interessat disposarà d'un termini d'un mes per a la subsanació de les deficiències advertides i per a la seva comunicació a l'Ajuntament de Vilablareix.
A partir d'aquest moment, l'Ajuntament disposarà del mateix termini anterior per a la comprovació de les deficiències advertides i si l'acta fos de disconformitat es procedirà, novament, en la mateixa forma anterior.
3. Una vegada aixecada acta de conformitat, l'Alcalde procedirà, en el termini de deu dies, a expedir la llicència de primera ocupació o successives, si procedís, o la llicència d'obertura en el supòsit d'activitats.

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



TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES.

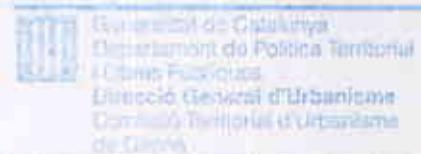
Art. 27. Classificació del sòl.

1. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen el sòl del termes municipal de Vilablareix en urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable.
La delimitació de cada tipus de sòl s'efectua en els plànols d'ordenació.
2. La conversió del sòl apte per urbanitzar en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució d'un projecte d'urbanització derivat del pla parcial corresponent i es formalitzarà amb l'atorgament de la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i de l'acta de recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Vilablareix.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES.

Art 28. Definició de sistemes generals i locals.

1. L'estructura general del territori i la seva integració ve garantida en aquestes Normes Subsidiàries per la determinació dels espais reservats a sistemes generals i que són els següents:
 - A) Xarxa viària bàsica.
 - B) Espais lliures destinats a parcs urbans
 - C) Protecció del sistema de transports.
 - D) Protecció de les lleres fluvials
2. Els sistemes locals consisteixen en espais lliures que complementen els sistemes generals, els quals es determinen en benefici exclusiu d'un sector o àmbit concret i que són els següents:
 - A) Xarxa viària.
 - B) Jardins urbans
 - C) Equipaments públics.



Art. 29. Obtenció dels sistemes generals i locals.

1. Els sòls destinats tant a sistemes generals com a sistemes locals s'obtindran, com a norma general, pel sistema d'expropiació.
2. Quan els esmentats sòls es trobin inclosos dins de polígons o d'unitats d'actuació, la seva obtenció serà per cessió obligatòria i gratuïta.
3. En qualsevol cas, la titularitat dels terrenys afectats a espais lliures continuarà essent de llur propietari fins que no es formalitzi l'expropiació o la cessió obligatòria.
4. Els terrenys destinats a equipaments que no es trobin inclosos dins de polígons o d'unitats d'actuació, seran de titularitat del seu propietari, sense que siguin susceptibles d'expropiació ni de cessió obligatòria.



SECCIÓ SEGONA. SISTEMA GENERAL VIARI.

Art. 30. Definició del sistema general viari.

1. Conformarà el sistema general viari del municipi de Vilablareix el conjunt de totes les vies de comunicació, amb independència de la seva titularitat en favor de qualsevol administració pública.
2. Totes les vies de comunicació disposaran d'un règim de protecció que dependrà de l'administració pública de la qual depenguin i que vindrà regulat per la seva legislació específica.

Dins de l'àmbit del sòl urbà, la línia d'edificació serà la que resulti dels plànols d'ordenació que integren les presents Normes Subsidiàries i, en conseqüència, no caldrà sol·licitar cap mena d'autorització per les actuacions que es portin a terme a partir d'aquesta línia d'edificació.

3. Els camins públics disposaran d'una protecció consistent en la impossibilitat d'edificar cap construcció principal a menys de deu (10) metres de l'eix del camí.

Malgrat això, si les tanques no són d'obra i es construeixen amb la única finalitat de protegir terrenys, es podran autoritzar fins a tres (3) metres de l'eix del camí.

Art 31. Tipus de vies.

Dins del municipi de Vilablareix es distingiran els tipus de vies següents:

- A) Autopistes.
- B) Xarxa bàsica, segons la planificació de carreteres de la Generalitat de Catalunya.
- C) Xarxa local primària, que inclourà totes aquelles vies de comunicació que tinguin la condició de sistemes generals.
- D) Xarxa local, que inclourà la resta de vies de comunicació situades dins del sòl urbà o aptes per a urbanitzar.
- E) Camins públics

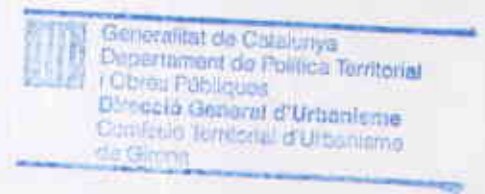
La xarxa viària bàsica composta per les vies incloses dins dels apartats A), B) C) i D) anteriors

SECCIÓ TERCERA, SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES (3).

Art 32. Definició i Classificació.

Conformaran el sistema d'espais lliures del municipi de Vilablareix els elements urbanístics, destinats a l'ús comú general, següents:

- A) Els parcs urbans
- B) Els jardins urbans
- C) Les places.



Art. 33. Característiques mínimes dels espais lliures.

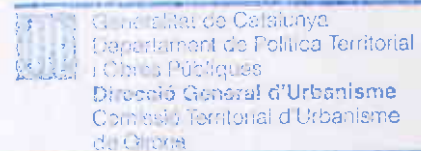


Els espais lliures enumerats, per poder ésser considerats com a tal, hauran de gaudir de les característiques mínimes següents:

- A) No tenir desnivells superiors a un cinc (5) per cent, sempre que sigui possible.
- B) No trobar-se coberts per cap tipus d'element constructiu que impedeixi el seu assolejament.
- C) Tenir una superfície mínima de mil (1.000) metres quadrats per als jardins urbans i places i de deu mil (10.000) metres quadrats per als parcs urbans.
- D) Permetre la inscripció, en el seu interior, d'una circumferència de trenta (30) metres de diàmetre.
- E) Disposar de jardineria i d'arbrat adequat en unes proporcions mínimes del quinze (15) per cent i d'una (1) unitat per cada vint-i-cinc (25) metres quadrats de superfície.

Art. 34. Condicions d'edificació.

- 1. Es fixen les següents:
 - A) Ocupació : Cinc (5) per cent.
 - B) Alçada :Cinc (5) metres.
- 2. L'espai destinat a aparcaments i vials de superfície no superarà en cap cas el deu (10) per cent de la superfície del parc, jardí o plaça.



Art. 35. Condicions d'ús.

En aquesta zona només es permetran edificacions destinades, exclusivament ,a joc o esbarjo i a l'aparcament i trànsit de vehicles, amb els màxims assenyalats a l'article anterior.

SECCIÓ QUARTA. EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES (6).

Art. 36. Definició.

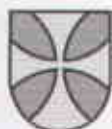
Conformaran el sistema d'equipaments i dotacions comunitàries en el municipi de Vilablareix els elements urbanístics destinats a l'edificació de construccions afectades al servei públic, ja siguin de titularitat pública o privada.

Art. 37. Classificació.

Els anteriors elements urbanístics es classificaran en la forma següent:

- A) Equipaments administratius.
- B) Equipaments docents: Centres d'ensenyament i culturals amb la possibilitat d'annexes esportius.
- C) Equipaments sanitaris i d'assistència social.
- D) Equipaments religiosos
- E) Equipaments esportius.
- F) Equipaments de serveis de la xarxa viària.

Art. 38. Destinació dels equipaments i de les dotacions comunitàries.



1. Els espais qualificats d'equipaments podran ésser classificats en qualsevol dels apartats assenyalats en l'article anterior pel Ple de l'Ajuntament de Vilablareix, excepte aquells que en el moment d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries disposin ja d'un destí concret.
2. El Ple de l'Ajuntament de Vilablareix podrà, en qualsevol moment, per motius d'interès públic, procedir al canvi de classificació d'un espai destinat a equipaments mitjançant la instrucció d'un expedient justificatiu dels motius concrets, el qual haurà d'ésser objecte d'informació pública per un termini de trenta dies mitjançant edictes a publicar en el tauler municipal i en el Butlletí Oficial de la Província.

Art. 39. Implantació de nous equipaments.

1. L'Ajuntament de Vilablareix podrà tramitar la redacció d'un pla especial d'equipaments per a la regulació detallada dels espais destinats a equipaments i dotacions comunitàries amb subjecció a aquestes Normes Subsidiàries.
2. Tanmateix, l'Ajuntament de Vilablareix podrà qualificar d'equipaments els terrenys de propietat municipal i els de propietat privada, quan així ho sol·licitin llurs propietaris, mitjançant el procediment assenyalat a l'article anterior.

Art. 40. Condicions d'edificació.

1. Es fixen les següents:
 - A) Tipus d'ordenació Edificació aïllada, excepte quan el tipus d'ordenació de les finques veïnes sigui el d'alineació de vial.
 - B) Edificabilitat neta màxima: Un (1) metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
 - C) Alçada màxima: Dotze (12) metres, que podrà ésser ultrapassada si es justifica per la naturalesa de l'equipament.
 - D) Ocupació màxima en planta baixa: Seixanta (60) per cent.
2. Les edificacions resultants hauran d'adequar-se a l'entorn tant en el seu volum com en les característiques constructives.

Art. 41. Condicions d'ús.

Els usos permesos seran els que resulten de la classificació que s'efectua en l'article 37 per a cada tipus d'equipament.

SECCIÓ CINQUENA. VERD PRIVAT (17)

Art 42. Definició.

Es delimiten com a espais de verd privat aquelles zones de protecció d'edificacions aïllades situades en sòls urbans o aptes per a urbanitzar que, per llurs característiques arquitectòniques, cal preservar.

Art. 43. Tipus d'ordenació.

Es mantindrà la tipologia edificatòria d'edificació aïllada existent.



Art. 44. Condicions d'edificació.

S'admetran les obres de conservació, consolidació, separació, modernització i millora sempre que no s'alterin l'aparença exterior de l'edificació ni el seu valor arquitectònic.

S'admetran obres d'ampliació que no superin la meitat del volum existent en el moment de l'entrada en vigor del pla parcial corresponent.

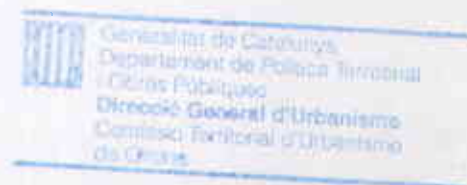
En qualsevol supòsit, les separacions als límits de la parcel·la hauran d'ésser superiors a cinc (5) metres.

Art. 45. Condicions d'ús.

S'admet qualsevol ús permès en els sectors urbans residencials més pròxims.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DE SOL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.



Art 46. Classificació del sòl urbà.

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la legislació vigent.
2. Tanmateix, aquestes Normes Subsidiàries assenyalen unitats d'actuació en certs sectors del sòl urbà que no estan urbanitzats ni consolidats i que no permeten la definició d'un polígon de sòl apte per a urbanitzar.

Art. 47. Zones.

En el sòl urbà, la regulació dels usos i de les condicions d'edificació dels sòls no destinats a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectives, s'ha realitzat per zones en els plànols a escala 1:1.000, delimitades a partir de les ja existents en la ordenació anterior.

Art. 48. Límits de les unitats d'actuació.

Els plans especials de reforma interior podran ajustar els límits dels polígons de sòl apte per a urbanitzar i de les unitats d'actuació en sòl urbà, sense alterar l'edificabilitat, per les causes següents:

- A) Alineacions de vials i línies d'edificació.
- B) Relliu del terreny.
- C) Límits de les propietats.
- D) Arbrat, vegetació a altres elements naturals o artificials.

Art. 49. Edificacions existents.

1. Les condicions d'edificació establertes pe a les diverses zones són d'aplicació per a les actuacions que es portin a terme a partir de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.



2. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificacions ja existents disconformes amb les condicions que estableixen aquestes Normes Subsidiàries es regularan per els Disposicions Transitòries Primera, Segona i Tercera.

Art. 50. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de l'edificació que fixen aquestes Normes Subsidiàries són els següents.

- A) Edificació en alineació de vial: Correspon a una edificació entre mitjaneres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada màxima, en funció de l'amplada del carrer o vial, i per la profunditat edificable.
- B) Edificació aïllada: Establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada, bàsicament, per l'alçada màxima, l'edificabilitat i l'ocupació de la parcel·la i les distàncies mínimes als seus límits.
- C) Edificació en composició de volums o edificació volumètrica específica: Es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat d'edificació en el pla parcial, en el pla especial o, quan procedeixi, en l'estudi de detall, a través de la composició dels volums.

Art. 51 Volums màxims.

1. Les condicions d'edificació establertes per aquestes Normes Subsidiàries per a cada tipus d'ordenació fixen, si s'acompleixen totes, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.
2. Les envoltants de volums determinen uns límits que no poden ésser superats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació.

Art. 52. Cessions gratuïtes en sòl urbà.

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà són exclusivament les contingudes dins els límits de les unitats d'actuació que es delimiten i constitueixen en els espais següents:

- A) El sòl destinat a l'obertura, continuació o eixamplament de vials.
- B) El sòl destinat a jardins públics.
- C) El sòl destinat a equipaments públics.

Art. 53. Sistema d'actuació en les unitats d'actuació i enumeració.

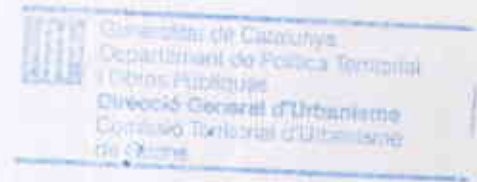
Les unitats d'actuació es gestionaran pel sistema de compensació, sens perjudici de l'ampliació subsidiària dels sistemes de cooperació i expropiació.

En aquestes Normes Subsidiàries es delimiten les unitats d'actuació següents:

- Número 1- Güell.
- Número 2- Marroc I.
- Número 3- Marroc II.



- Número 4- Can Verneda I.
- Número 5- Can Verneda II.
- Número 6- Can Verneda III.
- Número 7- Les Fruites.
- Número 8- Les Fustes.
- Número 9- Muscarola.
- Número 10- Mas Aliu.
- Número 11. Perelló Sud.



SECCIÓ SEGONA. CASAL RURAL (8).

Art 54. Definició.

Comprèn els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a la casa de cos amb eixida per a horts i corral i coberta amb graner.

Aquest tipus urbà, al llarg de camins i carrers, configura el típic creixement, fins a finals del segle passat, dels ravals i quarters rurals.

Art. 55. Finalitat.

1. Aquestes Normes Subsidiàries regulen l'edificació d'aquestes zones de casal rural, definides amb el número 8 en els plànols d'ordenació, amb l'esperit de conservar-les, admetent la seva necessària transformació i modernització.
2. En les zones de casal rural, no s'admeten les reordenacions de volums que suposin un canvi tipològic.

Art. 56. Tipus d'ordenació.

Correspon, majoritàriament, al d'edificació segons alineació de vial.

Les alineacions seran les existents, podent-se introduir rectificacions o precisions mitjançant estudis de detall. La urbanització perseguirà mantenir la relació entre les cases al llarg dels carrers, preservant-les de la seva conversió en vies de tràfic intens o d'estacionament permanent, amb voreres molt definides.

Art. 57. Condicions d'edificació.

Es fixen les següents:

1. Profunditat màxima edificable: serà la mitjana de la profunditat edificada de les edificacions adjacents, considerant, per les parcel·les no edificades o inedificables, una profunditat de catorze (14) metres.
En cap cas la profunditat edificable superarà, en les plantes pis, els setze (16) metres ni els trenta (30) metres en la planta baixa.
2. Alçada màxima: Serà el promig entre l'alçada de les edificacions veïnes i, la coberta, seguirà el mateix pendent de les edificacions construïdes i, si no resulta plana, s'executarà amb teula àrab. Dins d'aquesta alçada resultant, la distribució en pisos restarà lliure, amb un màxim de baixos i dos pisos.
3. Façana mínima: No es defineix però, quan la longitud de façana sigui inferior a sis i mig (6,50), només s'admetrà una sola vivenda en la planta pis.
4. Cossos i elements sortints : Es prohibeixen, amb les excepcions següents:

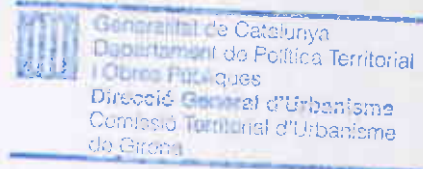


- A) S'admetran els balcons que no sobresurtin més de vint (20) centímetres, en carrers de fins a sis (6) metres, i més de quaranta-cinc (45) centímetres, en carrers de més de sis metres. Aquests balcons seran de laterals ortogonals amb la façana i amb barana del tipus de barres verticals de ferro.
- B) Són obligatoris els sortints de cornises i ràfecs de coberta, tot seguint els canalons de les edificacions ja construïdes.

5. A les sol·licituds de llicència s'acompanyaran fotografies de les edificacions veïnes.

Art. 58. Condicions d'ús.

En aquesta zona es permeten els usos següents:



- A) Habitatge: Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar en els àmbits que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries, estaven subjectes a aquesta categoria.
- B) Residencial, comercial de serveis, sanitari, recreatiu, religiós i cultural: S'admeten.
- C) Esportiu: S'admeten instal·lacions, de tot tipus, fins a mil cinc-cents (1500) metres quadrats, a l'aire lliure, fins a dos mil (2.000) metres quadrats.
- D) Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera i segona en situació 2a, 2b i 2c.
- E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

SECCIÓ TERCERA. RESIDENCIAL URBANA (13i 13.1)

Art. 59. Definició.

Comprèn el sòl urbà que es pot considerar, genèricament, de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'ha de desenvolupar segons una tipologia mixta entre la d'alineació de vial i la d'edificació aïllada, sempre, però, sobre la base d'una clara referència a la parcel·la.

Art. 60. Tipus d'ordenació.

Es distingeixen dos tipus d'ordenació:

- A) Segons alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.
- B) Aïllada, grafiada amb el número 13.1 en els plànols d'ordenació, admetent, també els edificacions aparellades en funció del tipus d'edificació existent en l'entorn immediat.

Art 61. Condicions d'edificació.



Amn

Es fixen les següents:

- A) Edificabilitat neta màxima: Serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m²s/m²s), sense comptabilitzar-se els sòls de cessió obligatòria.
- B) Parcel·la mínima: Tindrà una superfície de cent cinquanta (150) metres quadrats, quan es tracti d'ordenació en edificació en filera, i de dos-cents (200) metres quadrats, quan sigui ordenació en edificació aïllada.
- C) Número d'habitatges per parcel·la: Serà , per excés, el resultat d'assignar, com a mínim,. Un sostre edificat mitjà per vivenda de cent (100) metres quadrats.
- D) Façana mínima: La parcel·la haurà de tenir una façana mínima a la via pública de dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada, i de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació en filera.
- E) Ocupació: Tant en planta baixa com en planta pis, serà, com a màxim, del seixanta (60) per cent.
En planta baixa, es permetrà una ocupació per a edificacions auxiliars del vint (20) per cent, sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació, especialment l'edificabilitat neta màxima.
- F) Alçada màxima: L'alçada reguladora per aquesta zona es fixa en set coma seixanta (7,60) metres, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1).
- G) Separacions als límits de la parcel·la i entre edificacions: Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran, com a mínim, les següents:
 - Façana: Tres (3) metres en el tipus d'ordenació en edificació aïllada.
 - Laterals: U coma cinquanta (1,50) metres, excepte en els supòsits d'edificacions aparellades o d'ordenació en edificació en filera, que compartiran mitjanera, excepte la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància mínima indicada.

En qualsevol cas, la condició de mitjaneria s'adquirirà per construcció simultània o per conveni degudament formalitzat.

- Fons: Quatre (4) metres.

La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a l'alçada de la façana més alta.

- H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació en edificació aïllada, en el supòsit d'agrupacions de parcel·les, no podran existir façanes de longitud superior a vint-i-cinc (25) metres.

Art. 62. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- A) Habitatge, residencial, sanitari, esportiu, religiós i cultural: S'admeten.
- B) Comercial i de serveis: S'admet, en planta baixa, amb un límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats de superfície.





- C) Recreatiu: S'admet per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) persones.
- D) Industrial: S'admet en categoria primera, en situació 1a, 1b, 2a, 2b i 2c, i en categoria segona, en situació 2a, 2b i 2c.
- E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

1. Els terrenys inclosos dins d'aquesta zona els quals es troben afectes a usos industrials en el moment d'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries (16/13), podran continuar mantenint aquest ús (16) però sense augment el nivell d'intensitat i sense implementar nous usos industrials i, en el moment en el qual es cessi en l'activitat, operarà un canvi automàtic d'ús (13), amb totes les limitacions del punt anterior del present article, i, en el supòsit de que es trobin inclosos en unitats d'actuació, caldrà procedir a la cessió immediata de zones verdes i equipaments.

SECCIÓ QUARTA. CIUTAT JARDÍ (14d).

Art. 63. Definició.

Comprèn el sòl urbà en el qual l'edificació respon al tipus d'ordenació d'edificació aïllada en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

Art. 64. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada.

Art. 65. Condicions d'edificació.

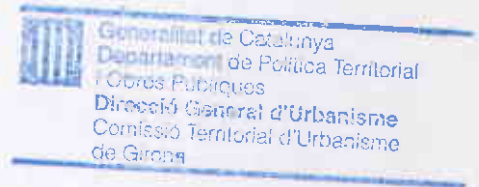
Es fixen les següents:

- A) Edificabilitat neta màxima: Serà de zero com seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,60 m²s/m²s), sense comptabilitzar-se els sòl de cessió obligatòria.
- B) Parcel·la mínima: Tindrà una superfície de quatre-cents (400) metres quadrats.
- C) Façana mínima: La parcel·la haurà de tenir una façana mínima de dotze (12) metres.
- D) Ocupació: Tant en planta baixa com en planta pis, serà, com a màxim, del trenta (30) per cent.

En planta baixa és permetrà una ocupació per a edificacions auxiliars del quatre (4) per cent, sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació, especialment l'edificabilitat neta màxima.

- E) Alçada màxima: L'alçada reguladora pera a aquesta zona es fixa en set coma seixanta (7,60) metres, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1).
- F) Separacions als límits de la parcel·la: La separació de l'edificació als límits de la parcel·la serà, com a mínim, de quatre (4) metres.

Art. 66. Condicions d'ús.



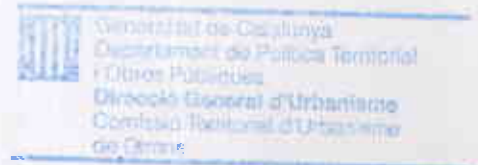


Ajuntament de Vilablareix

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- A) Habitatge: S'admet l'unifamiliar.
- B) Residencial: S'admet però limitat a una superfície de sostre d'edificació de, com a màxim, l'equivalent a sis (6) parcel·les mínimes.
- C) Sanitari: S'admet però limitat a un màxim de cinquanta (50) llits per establiment.
- D) Esportiu, religió i cultural: S'admeten.
- E) Industrial, comercial i de serveis : Es prohibeix.
- F) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

SECCIÓ QUARTA. VOLUMETRIA ESPECÍFICA (15).



Art. 67. Definició.

1. Comprèn, aquesta zona, els sectors urbanitzats en els quals l'edificació correspon, necessàriament, a un tipus d'ordenació definida per un planejament parcial prèviament aprovat al qual cal referir les condicions d'edificació i d'ús.
2. Correspon, en concret, a l'àmbit del polígon en sòl apte per a urbanitzar d'ús industrial "Güell Vell", ja executat.

Art. 68. Tipus d'ordenació.

1. El tipus d'ordenació aplicable serà del d'edificació en filera, interrompuda pels diferents passos previstos pels vehicles dels bombers, en les amplades determinades pel corresponent pla parcial.
2. Les parets mitjaneres que, com a conseqüència d'aquesta ordenació resultessin vistes, es tractaran com a façanes, no admetent-se en cap cas un acabat remolinat sense pintar.

Art. 69. Condicions d'edificació.

Es fixen els següents:

- A) Parcel·la mínima: Serà de vuit-cents (800) metres quadrats, excepte aquelles parcel·les incloses en el plànol de parcel·lació inicial que no assoleixin aquesta superfície.
- B) Façana mínima: Serà de deu (10) metres.
- C) Edificabilitat màxima: L'índex d'intensitat neta d'edificació serà d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m²s/m²s)
- D) Volum màxim: No podrà ultrapassar els nou (9) metres cúbics per metre quadrat de superfície de la parcel·la.
- E) Ocupació màxima: Serà del setanta-cinc (75) per cent de la superfície de la parcel·la.
- F) Alçada màxima: Serà de dotze (12) metres, sense edificació del número de plantes.



Ajuntament de Vilablareix

- G) Aparcaments: s'haurà de preveure a l'interior de cada parcel·la la possibilitat d'aparcar-hi un nombre de vehicles turisme no inferior a una (1) plaça per cada cent cinquanta (150) metres quadrats construïts.
- H) Separacions Es fixen, com a separacions mínimes de les construccions, a façana i a límit posterior de la parcel·la, les següents:

- Façana: Es separaran un mínim de cinc (5) metres de l'alineació del vial.

Si, per raons del procés de producció, aquesta distància s'hagués d'augmentar i, en conseqüència, en resultessin parets mitjaneres vistes, aquell que les provoqui, és a dir, l'edificació de major separació, estarà obligada a donar a aquestes parets el mateix tractament que a la façana.

- Límit posterior: Es retiraran quatre (4) metres, a excepció d'aquelles parcel·les en les quals l'espai reservat per a pas dels vehicles dels bombers exigeixi una amplada superior, mantenint-se en aquest cas aquesta separació.

- Espais reservats per al pas de vehicles dels bombers: Cada parcel·la reservarà l'espai assenyalat en el Pla Parcial "Güell Vell", el qual es mantindrà lliure d'edificacions de tot tipus i totalment net, per a l'ús exclusiu dels vehicles dels bombers. Aquest espai no podrà destinar-se a magatzem ni s'hi podran dipositar elements o materials que puguin entorpir l'accés dels vehicles dels bombers en cas de sinistre.

Els passos per als vehicles de bombers es pavimentaran amb un ferm format per una capa de formigó de cinc (5) centímetres i una capa de sub-base de, com a mínim, quaranta (40) centímetres de gruix, compactada, prèvia col·locació i compactació de la terra de suport.

La situació d'aquests passos per als vehicles dels bombers podrà variar-se si es modifica la parcel·lació als efectes de possibilitar la implantació de majors superfícies industrials, sempre que la nova distribució permeti l'existència de dos o més fronts per a la intervenció dels bombers en les instal·lacions confrontats i es mantingui la seva continuïtat i linealitat.

- I) Tanques: Podran tenir una alçada màxima de dos (2) metres, dels quals solament un (1) metre podrà construir-se amb el material opac i la resta s'edificarà amb reixa metàl·lica.

Podrà evitar-se la col·locació de tanca en la façana sempre que l'espai resultant de separació es mantingui en les degudes condicions estètiques.

En cap cas les tanques es col·locaran en l'espai reservat per al pas dels bombers, amb l'excepció de les que es situïn en l'alineació del carrer o, en el supòsit de que no es deixi separació, de l'edificació, amb l'objecte de que l'espai de separació a façana aparegui tancat des de la via pública.

El tancament, en aquest darrer cas, es farà amb un sistema de candau.

Art. 70. Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona són els següents

- A) Industrial: S'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta i els comerços a l'engros i els parcs de vehicles i maquinària.
- B) Comercial: S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria i les cafeteries, restaurants, bars i similars per a l'ús interns del sector.



- C) Serveis: S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
- D) Sanitari: S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internat.
- E) Religios i cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional que tinguin relació amb l'activitat industrial de la zona i els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal de la zona.
- F) Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles per al personal al servei de les empreses del sector.
- G) Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal al servei de les empreses del sector.
- H) Habitatge i residencial: Es prohibeixen.
- I) Garatge-aparcament: S'admet.

SECCIÓ CINQUENA. SECTORS INDUSTRIALS (16).

Art. 71. Definició.

Es qualifiquen de sectors industrials els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, sempre que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin o dels elements tècnics que s'emprin no es generin situacions de risc per a la salubritat i la seguretat pública i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin totalment el risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Art. 72. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o edificació aïllada, segons el tipus d'ordenació de les parcel·les veïnes, amb el criteri d'intentar evitar sempre les parets mitjaneres al descobert, excepte al sector "Mas Aliu" en el qual l'ordenació serà en edificació aïllada.

Art. 73. Condicions d'edificació:

Es fixen les següents:

- A) Edificabilitat neta màxima: No ultrapassarà un coeficient d'un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl (1,00 m²/m²s), una vegada descomptats els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- B) Patis: Les construccions en filera vindran obligades a reservar en l'interior de la parcel·la i allà on convingui per raons del procés de producció uns quinze (15) per cent de sòl per a patis i espais de separació.
- C) Ocupació. Les construccions aïllades podran ocupar, com a màxim, el setanta (70) per cent de la superfície de la parcel·la, procurant concentrar l'espai lliure en la façana principal i permetent unes separacions als límits de la parcel·la de dos (2) metres,
El sector "Mas Aliu" disposarà d'una ocupació addicional del cinc (5) per cent per a edificacions auxiliars.
- D) Volum màxim: No podrà ultrapassar els nou (9) metres cúbics per metre quadrat de parcel·la.



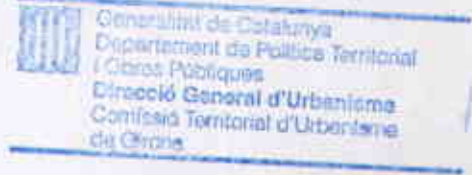


En el sector "Mas Aliu" el límit serà de set com a cinc (7,5) metres cúbics per metres quadrat de parcel·la.

- E) Alçada màxima: Serà de dotze (12) metres.
- F) Parcel·la mínima: En el sector "Mas Aliu" es defineix una parcel·la mínima de mil (1000) metres quadrats.
- G) Separació als límits de la parcel·la serà de tres (3) metres.
- H) Número d'establiments per parcel·la: **Només es permetrà un establiment per parcel·la.**

Art. 74. Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona seran els següents:



- A) Industrial: S'admeten els usos d'indústria de la categoria primera, segona, tercera i quarta i de la categoria cinquena en situació 5b i els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
Els edificis de venda de queviures a l'engròs vindran obligats a separar-se un mínim de vint-i-cinc (25) metres de qualsevol edificació industrial existent.
- B) Comercial. S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.
- C) Serveis: S'admeten les oficines i despatxos i les cafeteries, bars, restaurants i similars al servei de les empreses del sector.
- D) Sanitari. S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris.
No s'admeten els centres sanitaris d'internament.
- E) Religios i cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional que estigui relacionada amb l'activitat industrial de la zona i els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal de les indústries del sector.
- F) Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles i les activitats recreatives, en general, vinculades a una altra activitat principal.
- G) Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona i les que es situïn a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.
- H) Habitatge i residencial. Es prohibeixen.
- I) Garatge-aparcament: S'admet.

SECCIÓ SISENA. SECTOR ESPECIAL "ABASTAMENTS" (26).

Art. 75. Definició.

Correspon als terrenys inclosos dins del sector "Abastaments", ja executat, promogut per la Mancomunitat Intermunicipal Urbanística de Girona i Vilablareix, en els quals ha tingut lloc l'assentament de diverses empreses de subministraments i serveis en general, les quals cal mantenir.

Art. 76. Tipus d'ordenació.

1. El tipus d'ordenació per a aquesta zona serà el d'edificació aïlla o en filera.
2. Quan s'enfrontin edificacions tipològicament diferenciades, es mantindrà en el límit mitjaner una separació mínima de quatre (4) metres, per tal d'evitar parets cegues.



Les construccions s'ordenaran de forma que no s'obtinguin parets mitjaneres amb una longitud superior a sis (6) metres.

El tractament de façana d'aquestes parets mitjaneres correspondrà a aquell que les provoqui.

Art. 77. Condicions d'edificació.

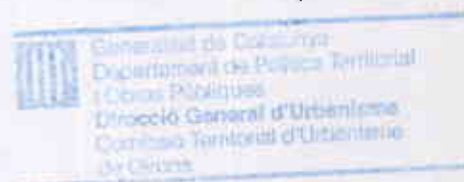
Seran les següents.

- A) Façana màxima: En l'ordenació en filera la façana màxima serà de noranta (90) metres.
- B) Parcel·la mínima: Serà de mil cinc-cents (1.500) metres quadrats.
- C) Edificabilitat neta màxima: Serà d'un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl (1,00 m²s/m²s)
- D) Separacions: Les construccions aïllades i en filera mantindran una separació de sis (6) metres a la façana de la parcel·la.
Les construccions aïllades es separaran, com a mínim, quatre (4) metres dels límits laterals i posterior de la parcel·la.
En l'ordenació en filera, la separació al límit posterior serà, com a mínim, de quatre (4) metres i les edificacions en les parcel·les extremes hauran de mantenir una separació de quatre (4) metres al límit de la parcel·la.
- E) Ocupació: No superarà el setanta-cinc (75) per cent de la superfície de la parcel·la.
- F) Aparcaments: Els espais per la càrrega i descàrrega de mercaderies, així com els aparcaments necessaris per als vehicles del personal i visitants, hauran de reservar-se en l'interior de la parcel·la i explicitar-se gràficament en el projecte d'edificació que es presenti en la sol·licitud de la llicència corresponent.
En la franja de sis (6) metres contigua als límits d'ela parcel·la, s'admetrà, únicament, la construcció de garites per al control d'accés i de sortida de vehicles i porxos per a aparcaments, sempre que no excedeixin d'una alçada de tres coma cinquanta (3,50) metres.
- G) Alçada màxima: Serà de dotze (12) metres.

Art. 78. Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona seran els següents:

- A) Comercial i de serveis : S'admet en les categories següents:
 - a) Abastaments alimentari: Comprèn totes aquelles activitat que tenen per objecte la recepció, l'emmagatzemament, la distribució i la venda de productes alimentaris, tant amb caràcter majorista com minorista, les implantacions especials tipus "hiper" amb tots els seus serveis, instal·lacions i elements complementaris, amb l'excepció de les de caràcter recreatiu.
Es consideraran també inclosos dins d'aquesta categoria, encara que impliquin un primer grau d'activitats de transformació, els escorxadors, els mercats de carns i les centrals lleteres, entesos com a serveis vinculats a les administracions municipals.
Les instal·lacions d'escorxadors es separaran dels límits de la parcel·la una amplada mínima de quinze (15) metres, espai en el qual s'hi plantarà





arbrat o altres elements vegetals que contribueixin a la formació d'una franja de separació que protegeixi el medi ambient més pròxim.

- b) Abastaments no alimentari: Comprèn totes aquelles activitats que tenen per objecte la recepció, l'emmagatzemament i la distribució de qualsevol altre tipus de béns, ja siguin matèries primeres, semi-transformades o productes elaborats, per al consum, sense que la seva presència i manipulació produeixi perill o molèstia per a les persones o instal·lacions de la zona ni se'n derivin efectes secundaris que puguin perjudicar els productes alimentaris.

En general, no s'admetrà la manipulació ni l'emmagatzemament de materials que puguin originar molèsties per raó de sorolls, fums, pols, emanacions, aigües residuals, explosions, risc d'incendi, contagi d'enfermetats i radiacions, d'acord amb les referències que proporciona el Nomenclàtor d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

- c) Terminals de transport: Comprèn les activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies transportades per vehicles de transport per carretera i el seu estacionament, emmagatzemament de mercaderies i serveis que se'n derivin directament.
- d) Parcs de serveis urbans: Comprèn l'ús d'aparcament i manteniment de vehicles que prestin serveis de seguretat, jardineria i neteja urbana, és a dir, vehicles contra incendis, parc de bombers, vehicles de neteja i regatge, etc...
- e) Serveis complementaris: Comprèn totes aquelles activitats de serveis vinculades a les activitats principals del sector, és a dir, bars, restaurants, dispensaris mèdics, oficines bancàries, oficines de direcció, serveis de vigilància, serveis de neteja i similars.
- f) Es consideraran també inclosos en aquest grup els usos comercials minoristes i d'oficines, en general, que puguin prestar serveis a les persones i empreses del sector.

B) Industrial: S'admeten les activitats industrials classificades en les categories 1a, 2a i 3a.

C) Habitatge i residencial: Es prohibeix.

D) Garatge-aparcament: S'admet.

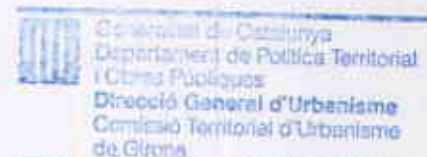
E) Sanitari, religiós, cultural, recreatiu i esportiu: S'admeten amb les mateixes limitacions l'article 74.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL APTA PER A URBANITZAR.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 79. Definició.

1. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen com a sol apte per a urbanitzar aquells terrenys que, per la seva situació, podran incorporar-se al procés urbanitzador.





Ajuntament de Vilablareix

A aquests efectes, de determinen per a cada un dels sectors els aspectes següents:

- A) El sistema viari, d'espai lliures i d'equipaments d'obligatòria adopció en els plans parcial que els desenvolupin.
 - B) L'edificabilitat bruta.
 - C) La densitat màxima de vivendes per hectàrea, en els sectors de desenvolupament residencial, i l'ocupació màxima, en els sectors de desenvolupament industrial.
 - D) Les condicions d'ús.
2. En funció del seu ús predominant, es delimiten, en els plànols d'ordenació, els tipus de sectors següents:
- A) Sectors de desenvolupament residencial (19).
 - B) Sectors de desenvolupament industrial (21).
 - C) Sector especial "Centre de Transports" (27).
3. En qualsevol cas, es procurarà, sempre que sigui possible, que els àmbits anteriors incloguin la totalitat de les finques afectades, evitant així fraccionaments innecessaris.

A aquestes efectes, es podrà modificar molt lleugerament el límit dels diferents sectors sempre que la modificació no superi, en més o en menys, un u (1) per cent de la superfície total del sector.

Art. 80. Edificabilitat bruta dels sectors.



1. S'entén per índex d'edificabilitat bruta del sector el límit màxim d'edificabilitat del sector, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²s/m²s), amb exclusió de les vies de comunicació i camins de titularitat pública i lleres fluvials.
2. La superfície de sostre edificable és l'addició de totes les superfícies cobertes corresponents a cada una de les plantes que tinguin la condició de baixos o plantes pis.
També computaran les superfícies corresponents a edificacions auxiliars i les ja existents que es conservin però no computaran les edificacions destinades a equipaments públics ni les que es situïn en els espais lliures.
3. S'entén per índex complementari d'edificabilitat bruta del sector el límit màxim d'edificabilitat del sector, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²s/m²s), que s'afegeix, en certs supòsits, a l'índex d'edificabilitat bruta, per al destí exclusiu d'usos comercials i de serveis, garantint-se així la seva previsió, sens perjudici de que se'n pugui obtenir més amb càrrec a l'índex d'edificabilitat bruta.
La superfície de sostre edificable resultant podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament per tot el sector.
4. La superfície de sostre edificat de les edificacions ja existents que es conservin es computarà dins l'índex d'edificabilitat bruta del sector, excepte quan restin com a volum disconforme en el pla parcial corresponent.
5. Aquesta edificabilitat mesura l'aprofitament mitjà del sector i repercuteix en el càlcul del deu (10) per cent de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant.

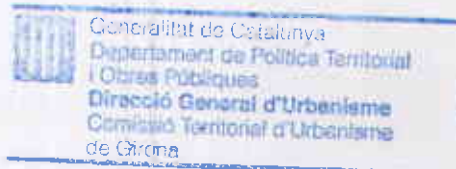


Tanmateix, aquest índex, minorat en el percentatge anterior, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió inicial, amb independència del destí particular fixat per aquestes Normes Subsidiàries i pels plans parcials de desenvolupament.

Art. 81. Destinació del sòl.

Els plans parcials de desenvolupament de cada un dels sectors destinaran el sòl resultant a un dels fins següents:

- A) Vials, places i espais d'estacionament
- B) Espais lliures destinats a parcs i jardins urbans.
- C) Equipaments i dotacions comunitàries
- D) Terrenys susceptibles d'edificació privada, els quals inclouran els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta del deu (10) per cent d'aprofitament mitjà i hauran d'ajustar-se, al màxim possible, a alguna de les zones definides al capítol III de les presents Normes Subsidiàries.



Art. 82. Densitat màxima d'habitatges per hectàrea.

En el número màxim d'habitatges que podran preveure els respectius plans parcials en els diferents sectors.

Es calcularà sobre la mateixa base superficial que l'índex d'edificabilitat bruta del sector.

Art. 83. Aprofitament mitjà.

De conformitat amb la legislació vigent, es determinarà l'aprofitament mitjà de cada sector de sòl apte per a urbanitzar als efectes de la distribució de beneficis i càrregues del planejament i de les compensacions que procedeixin.

Art. 84. Terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Les superfícies dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, s'indicaran en els respectius plans parcials i consistiran, com a mínim, en els mòduls que preveu la legislació vigent i que són, en resum els següents:

- A) El sòl destinat a vials i places que sigui necessari per a garantir l'accés i la bona comunicació interior i exterior del sector.
- B) El sòl destinat a espais lliures, en una quantia del deu (10) per cent sobre la superfície bruta del sector.
- C) El sòl destinat a equipaments i dotacions comunitàries, en proporcions diverses segons el tipus de sector.
- D) El deu (10) per cent de l'aprofitament mitjà del sector.

Art 85. Obres d'urbanització.

1. En el sòl apte per a urbanitzar no es podran realitzar obres d'urbanització aïllades que no responguin a l'execució d'un projecte d'urbanització



d'un polígon concret, excepte en l'actuació dels sistemes generals o algun dels seus elements.

2. Abans de procedir a l'execució de les obres d'urbanització, caldrà la prèvia delimitació del polígon, si no es tracta d'un supòsit de polígon únic per a tot el sector, i l'aprovació del pla parcial corresponent.
3. També es podrà procedir a la redacció d'un sol pla parcial per a tot el sector promogut pels particulars o per la mateixa administració actuant, sens perjudici de la seva divisió en subsectors.

Art 86. Delimitació dels polígons.

1. Aquests sectors podran ésser descomposats en polígons en funció de les diferents etapes urbanitzadores, sempre que cada un dels polígons resultants compleixi les determinacions següents:
 - A) Disposar d'una superfície suficient que permeti una justa distribució dels beneficis i de les càrregues del planejament.
 - B) Disposar tots ells del mateix aprofitament urbanístic, és a dir, disposar de la mateixa superfície bruta.
2. Es procurarà, sempre que sigui possible, que els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta per a espais lliures i equipaments dels diferents polígons siguin complementaris entre sí, és a dir, concordats.

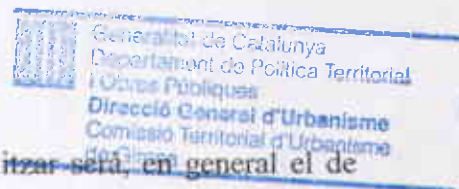
Art. 87. Sistema d'actuació.

El sistema de gestió dels polígons de sòl apte per a urbanitzar serà, en general, el de compensació.

Per excepció, el sector especial "Centre de Transports" es gestionarà per cooperació o per expropiació de forma mixta, segons procedeixi, en atenció al seu destí específic.

Art 88. Sistemes obligatoris.

1. En el polígon de sòl apte per a urbanitzar "Marroc" seran obligatoris tots els vils, zones verdes i zones d'equipaments que es grafien.
2. En el polígon de sòl apte per a urbanitzar "Perelló" seran obligatoris els sistemes següents:
 - A) El carrer Perelló, el vial lateral de la Crta. De Sta. Coloma, el carrer Pont de en Canals, el vial de connexió entre la Crta de Santa Coloma i el municipi de Fornells de la Selva i el carrer Raset.
 - B) El par urbà que delimita amb el sector "Can Pere Màrtir" que haurà d'ésser adjacent a un vial i haurà d'agrupar la major part de zona verda del sector.
3. En el polígon de sòl apte per a urbanitzar "Can Pere Màrtir" seran obligatoris els sistemes següents:
 - A) Els dos vials de connexió i el parc urbà situats entre la Crta de Sta. Coloma i el municipi de Fornells de la Selva i el vial de connexió entre el municipi d'Aiguaviva i el sector "Abastaments".





Ajuntament de Vilablareix

- B) El parc urbà que delimita amb el sector "Perelló" que haurà d'ésser adjacent a un vial i haurà d'agrupar la major part de zona verda del sector.

SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (19).

Art. 89. Definició.

1. Es consideraran sectors de desenvolupament residencial aquells àmbits de sòl apte per a urbanitzar als quals, per llurs característiques físiques i situació, se'ls assigni una intensitat d'ús mitjana que permeti un creixement urbà de densitat moderada i alt nivell ambiental.
2. El desenvolupament d'aquests sectors es realitzarà sempre mitjançant plans parcials.

Art. 90. Enumeració.

Aquestes Normes Subsidiàries delimiten com a sòls aptes per a urbanitzar de desenvolupament residencial els sectors següents

- A) Sector Perelló, de superfície bruta total aproximada tretze (13) hectàrees que delimitarà amb el sector Can Pere Màrtir mitjançant el parc urbà, que serà comú a ambdós sectors.
- B) Sector Marroc, de superfície bruta total aproximada set (7) hectàrees.

Art. 91. Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

- A) Índex d'edificabilitat bruta: Zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m²/m²).
- B) Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials o de serveis: Zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m²/m²).

Art. 92. Densitat d'habitatges.

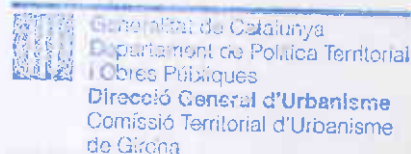
La densitat màxima d'habitatges serà de quinze (15) habitatges per hectàrea de superfície bruta del sector.

Art. 93. Condicions d'ús.

S'admeten els mateixos usos que els descrits a l'article 66 de les presents Normes Subsidiàries.

SECCIÓ TERCERA. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (21).

Art. 94. Definició.





1. Es consideraran sectors de desenvolupament industrial aquells àmbits de sòl apte per a urbanitzar en els quals, per llurs característiques físiques i situació, s'hi preveu la localització d'activitats industrials i comercials de fabricació, enmagatzemament, distribució i venda de tota mena de productes intermedis i productes acabats, tant amb caràcter majorista com minorista, sempre que es garanteixi que no es generaran situacions de risc per a la salut i la seguretat públiques mitjançant la implantació de mesures correctores que elimini tot perill per a les persones i per al medi ambient.
2. El desenvolupament d'aquest sectors es realitzarà sempre mitjançant plans parcials.

Art. 95. Enumeració.

Aquestes Normes Subsidiàries delimita com a sòl apte per a urbanitzar de desenvolupament industrial el sector Can Pere Màrtir de superfície bruta total aproximada seixanta (60) hectàrees.

Art. 96. Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat bruta del sector serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m²/m²).

Art. 97. Ocupació.

L'ocupació de les parcel·les resultants serà, com a màxim, del setanta-cinc (75) per cent.

Art. 98. Condicions d'ús.

1. S'admeten els mateixos usos que els descrits als articles 70, 74 i 78 de les vigents Normes Subsidiàries.
2. El Pla parcial que desenvolupi el sector industrial "Can Pere Màrtir" haurà de preveure l'emplaçament d'activitats de primera classe, gran i mitjana indústria, amb parcel·la mínima de dos mil cinc-cents (2.500) metres quadrats per establiment, i activitats de segona classe pugui ultrapassar el vuitanta (80) per cent del total del sòl per a parcel·les industrials ni, a la vegada, la proporció per a indústria de segona classe pugui ultrapassar el quaranta (40) per cent del total de sòl per a parcel·les industrials.

SECCIÓ QUARTA. SECTOR ESPECIAL "CENTRE DE TRANSPORTS" (27).

Art. 99. Definició.

1. Es qualifica de zona de desenvolupament industrial i terciari els terrenys classificats amb el règim de sòl urbanitzable delimitat.
2. El desenvolupament d'aquest sector es portarà a terme mitjançant un Pla parcial corresponent als sectors de sòl urbanitzable "Vilablareix (Girona-Vilablareix) – Margesa (Salt) – Sector Especial Centre de Transports (Vilablareix).



3. En l'àmbit d'aquest sector, l'administració actuant serà de la Mancomunitat intermunicipal urbanística de Girona – Vilablareix – Salt.
4. Les condicions de gestió seran les de compensació/cooperació.

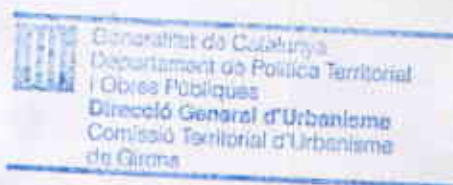
Art. 100. Paràmetres urbanístics

Paràmetres urbanístics.

1. La superfície de l'àmbit és 19.317m²
2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector serà de zero coma seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,60 m²sostre/m²sòl)
3. Superfície mínima de sòl d'aprofitament privat (45%): 8.692,65 m².
4. Sostre màxim privat: 11.590,2 m²
5. Superfície màxima de cessions (55%): 10.624,35 m²

Art. 101. Ocupació (modificat)

L'ocupació 31,5% de la superfície total bruta.



Art. 102. Condicions d'ús (modificat)

1. En aquest punt s'admetran els usos industrials com a prioritaris:

Us específic	Permissibilitat	Us específic	Permissibilitat
Habitatge unifamiliar	Compatible (1)	Assistencial	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Cultural/Religiós	Compatible
Comerç petit	Incompatible	Recreatiu	Compatible
Comerç mitjà o gran	Compatible (2)	Restauració	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Esportiu	Compatible
Hoteler	Compatible segons zona.	Administratiu	Compatible
Industrial	Dominant	Serveis Tècnics	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament	Compatible
Sanitari	Compatible (3)		

Observacions:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar per el personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- (2) Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais lliures en ús, de 25 metres respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
El comerç mitjà o gran estarà subjecte a allò que disposa el Pla Territorial d'Equipaments Comercials.
- (3) S'admet dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts, clíniques i consultes d'animals.

2.- Aparcaments.

Paràmetres	Condicions específiques	
Regulació particular de L'aparcament	Comercial	1 plaça / 50m ² construïts
	Oficines i serveis	1 plaça / 50m ² construïts
	Industrial	1 plaça / 100 m ² construïts



Magatzems	1 plaça / 300 m2 construïts
Recreatiu	1 plaça / 10 persones aforament
Bars i restaurants	1 plaça / 50 m2 construïts
Cultural / Religiós	1 plaça / 15 persones aforament
Sanitari / Assistencial	1 plaça / 10 llits
Esportiu	1 plaça / 15 persones aforament.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 103. Definició.

1. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen de sòl no urbanitzable aquells terrenys que per la seva situació i característiques físiques i pels seus valors agrícoles i forestals cal protegir del procés urbanitzador per la de conservar llurs actuals condicions.
2. Es podran redactar plans especials de protecció i millora d'aquest tipus de sòl sense que, en cap cas, es puguin permetre usos no declarats específicament per aquestes Normes Subsidiàries.

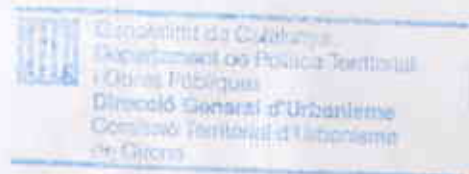
Art. 104. Enumeració.

Aquestes Normes Subsidiàries descriuen els subtipus de sòl no urbanitzable següents:

- A) Especial valor agrícola.
- B) Rústecs.
- C) Forestals.

Art. 105. Tramitació de llicències.

1. La tramitació de llicències per a construccions i usos que únicament puguin ubicar-se en medi rural i aquells que estiguin al servei d'infraestructures seran competència del Ple de l'Ajuntament de Vilablareix.
2. La tramitació de llicències per a construccions i usos d'utilitat pública o interès social i per a la construcció de vivendes unifamiliars hauran d'ésser autoritzades prèviament per la Comissió Provincial d'Urbanisme i el seu atorgament serà competència del Ple de l'Ajuntament de Vilablareix.
3. En qualsevol cas, l'edificació en sòl no urbanitzable haurà de fer-se en porcions de terreny que no procedixin de parcel·lacions efectuades contraent les unitats mínimes de conreu o forestals vigents en cada moment, les qual hauran de respectar-se en totes les segregacions que es practiquin.
4. L'edificació de vivendes unifamiliars requerirà en qualsevol cas una superfície mínima de set (7) vessanes i una distància mínima de cent (100) metres a qualsevol altre edificació veïna destinada a vivenda, excepte les que es construeixin per ascendents i descents en línia directa



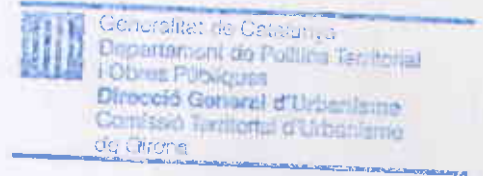


Ajuntament de Vilablareix

i hagin de constituir la seva residència habitual i la seu d'una explotació agrícola o ramadera.

5. En aquest tipus de sòl no es podran autoritzar en cap cas usos de tipus industrial, excepte aquells que necessàriament hagin de situar-se en aquest tipus de sòl.

SECCIÓ SEGONA. ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA (23).



Art. 106. Definició.

Es qualifiquen d'especial valor agrícola aquells àmbits de sòl no urbanitzable que, pel seu valor i destí agrícoles, cal preservar absolutament de la seva incorporació al procés urbanitzador.

Art. 107. Condicions d'ús i d'edificació.

1. L'edificació en aquest tipus de sòl de qualsevol tipus de construcció que no constitueixi un ús específicament agrícola o ramader serà sempre amb caràcter subsidiari, és a dir, quan no pugui edificar-se, per motius degudament justificats, en sòl urbanitzable del subtipus rústec.
2. Per a l'edificació en aquest tipus de sòl de construccions destinades a habitatges o per l'ampliació dels ja existents, caldrà justificar el seu destí com a assentaments d'activitats agrícoles o ramaderes i, en concret, l'activitat agrícola o ramadera habitual del sol·licitant.

SECCIÓ TERCERA. RÚSTECES (24).

Art. 108. Definició.

1. Es qualifiquen de rústecs els terrenys situats en sòl no urbanitzable que no estiguin inclosos dins del subtipus d'especial valor agrícola i del subtipus forestal.
2. Aquests sòls rústecs no disposen d'una protecció estricta però, en cap moment, no podran incorporar-se al procés urbanitzador.

Art. 109. Condicions d'edificació.

Les edificacions en aquest subtipus de sòl hauran de respectar les condicions següents:

- A) Tipus d'ordenació: Serà el que tradicionalment és propi d'aquest tipus de sòl i, en qualsevol cas, d'edificació aïllada.
- B) Volum: Per cada extensió mínima de finca s'admetrà un volum edificable màxim de tres mil (3.000) metres cúbics.
- C) Alçada: l'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de nou com a cin (9,5) metres.
- D) Separació: S'estableix una separació mínima de deu (10) metres als límits de la propietat per a qualsevol tipus d'edificació, sens perjudici de les proteccions especials que es fixen per a la xarxa de comunicacions.



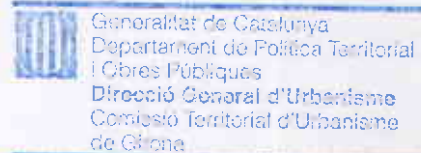
Art. 110. Condicions d'ús.

En aquest subtipus de sòl només estaran permesos els usos següents:

- A) Els admesos en el subtipus d'especial valor agrícola enumerats a l'article 107 d'aquestes Normes Subsidiàries.
- B) Instal·lacions industrials i d'emmagatzemament vinculades directament a la producció agrícola, ramadera o forestal.
- C) Serveis de carretera, incloent el sector de restauració i d'estacions de servei de venda de carburants i lubricants, que delimitin directament amb els elements que componen la xarxa de comunicacions.
- D) Càmping i caravaàning.

SECCIÓ QUARTA. FORESTALS (25).

Art. 111. Definició.



- 1. Es qualifiquen com a forestals els terrenys ubicats en sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria.
- 2. Aquests terrenys disposaran d'una absoluta protecció per tal de preservar-los de la seva incorporació al procés urbanitzador i d'evitar que pateixin qualsevol altre tipus de dany que impossibiliti el seu ús estrictament forestal.

Art. 112. Condicions d'ús i d'edificació.

- 1. Aquest tipus de terrenys no podran ésser destinats a usos que impliquin una transformació del seu destí, de la seva naturalesa forestal o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria existent.
- 2. Es prohibeixen les edificacions de tot tipus, excepte aquelles que siguin necessàries per a l'explotació forestal.
- 3. No es permetrà, en cap supòsit, l'obertura de vies de comunicació, amb l'excepció de les estrictament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i sense que en cap cas comportin terraplens de més de quatre (4) metres, desforestació o erosió del sòl.

TÍTOL III. REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 113. Classificació dels usos.

- 1. En aquestes Normes Subsidiàries es classifiquen els usos en la forma següent:
 - A) Per la seva permissibilitat: Usos permesos i usos prohibits.
 - B) Pel subjecte: Usos públics, usos privats i usos col·lectius.
 - C) Per l'objecte: Us d'habitatge, ús residencial, ús comercial, ús de serveis, ús industrial, ús sanitari, ús religiós, ús cultural, ús recreatiu, ús esportiu, ús d'estacionament i ús de garatge-aparcament.



2. L'ús de cases-quarter, comissaries de policia i d'altres utilitzacions anàlogues relacionades amb la seguretat pública, s'entendran com a compatibles en qualsevol cas, sigui quin sigui la seva qualificació urbanística.

Art. 114. Usos permesos.

1. Seran usos permesos aquells expressament admesos en la regulació de cada una de les zones o subzones i aquells que no estiguin expressament prohibits.
2. Determinat usos, per a ésser admesos, requeriran determinades condicions, és a dir, estaran subjectes a certes limitacions per la necessitat de protegir l'entorn.
3. Es defineixen com a usos permesos les categories següents:
 - A) Usos compatibles
 - B) Usos condicionants.
 - C) Usos condicionats.
 - D) Usos temporals
 - E) Usos provisionals
4. Seran usos compatibles aquells que poden simultanejar-se o coexistir. Aquests tipus d'usos podran ésser objecte de restriccions en la seva intensitat.
5. Seran usos condicionants aquells que per llurs característiques requereixen unes regulacions específiques en cada entorn concret.
6. Seran usos condicionats aquells que precisen de certes limitacions per a ésser admesos.
7. Seran usos temporals aquells que s'estableixin per un termini limitat o per temps indeterminat però revocables en funció de l'interès públic.
8. Seran usos provisionals aquells que, per no necessitar obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional d'acord amb la legislació vigent.



Art. 115. Usos prohibits.

1. Els usos prohibits són aquells no expressament admesos o que es prohibeixen expressament per aquestes Normes Subsidiàries o pels instruments d'ordenació que les desenvolupin o per la legislació estatal o autonòmica en matèria d'activitats.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits per cap norma, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmetés a restriccions en la seva intensitat.

Art. 116. Usos públics, privats i col·lectius.

1. Seran usos públics aquells que es realitzin per administracions públiques i s'integrin en un servei públic o tinguin per objecte la gestió de béns demaniaus.
2. Seran usos privats aquells que es realitzin per particulars en propietat privada i no estiguin compresos en l'apartat següent.
3. Seran usos col·lectius aquells que essent privats es destinin al públic i s'hi accedeixi per raó de pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota, d'un preu o qualsevol altre contraprestació.



Art. 117. Ús d'habitatge.

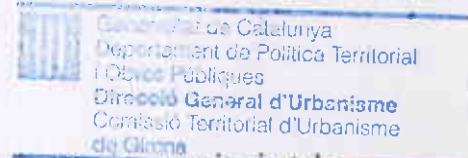
És l'ús corresponent a aquells edificis que constitueixin l'allotjament o residència de persones.

S'estableixen les categories següents:

- A) Habitatge unifamiliar: És l'edifici que conté una sola vivenda i no disposa d'elements comuns, encara que pugui compartir certs tipus d'instal·lacions amb d'altres edificis.
- B) Habitatge plurifamiliar: És l'edifici que conté més d'una vivenda i disposa d'elements comuns que excedeixen de la simple consideració d'instal·lacions.

Art. 118. Ús residencial.

És l'ús corresponent a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris tals com residències, llars d'avis, de matrimonis o de jovent i l'allotjament temporal per a transeünts tal com hotels, apart-hotels, motels i en general els del ram de l'hosteleria.



Art. 119. Us comercial.

1. És l'ús que correspon als locals oberts al públic destinats al comerç, a l'engròs o al detall, magatzems, exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats tals com perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.
2. Els usos comercials que, per llurs característiques matèries manipulades o emmagatzemades, o mitjans utilitzats, originin molèsties o riscos per a la salubritat o la seguretat de les persones o de les coses s'equipararan a usos industrials.

Art. 120. usos de serveis.

És l'ús que correspon als edificis destinats a activitats de tipus administratiu o burocràtic de caràcter públic o privat tals com banca, assegurances, despatxos professionals i similars.

Art. 121. Ús industrial.

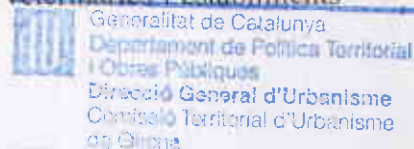
1. És l'ús que correspon als edificis destinats a alguna de les activitats següents:
 - A) Indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - B) Magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, d'exclusiva distribució a detallistes i majoristes, instal·ladors, fabricants o d'altre distribuïdors, és a dir, destinataris sense serveis de venda directa al públic.
 - C) Tallers de reparació de vehicles i maquinària.
 - D) Estacions de servei i rentat de vehicles.
 - E) Els usos comercials que, per llurs característiques matèries, manipulades o emmagatzemades, o mitjans utilitzats, originin molèsties o riscos per a la salubritat o la seguretat de les persones o les coses.



2. No s'equipararan a usos industrials aquells usos extractius d'explotació de mines o pedreres ni els agrícoles, ramaders o forestals els quals vindran regulats per la seva legislació específica i per aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 122. Ús sanitari.

1. L'ús sanitari és el corresponent als edificis de tractament o allotjament de malalts tals com hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris consultoris, ambulatoris i similars.
2. L'Ús sanitari també estarà constituït per les clíniques **veterinàries i establiments** similars.



Art. 123. Ús religiós i ús cultural.

1. L'ús religiós comprèn aquells edificis destinats a activitats religioses tals com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i similars.
2. L'Ús cultural comprèn els edificis destinats a l'educació i a l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats tals com col·legis, museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars i aquells edificis destinats a activitats de tipus social tals com centres d'associacions, agrupacions i similars.

Art. 124. Ús recreatiu.

Aquest ús comprèn totes aquelles edificacions o locals destinats al lleure o a l'esplai no compresos en cap altra qualificació tals com espectacles de tota mena, àdhuc esportius, cinemes, teatres i similars.

Art. 125. Ús esportiu:

Aquest ús inclou tots els locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament de cultura física i esports i només podrà existir en espais oberts o en edificacions en planta baixa.

Art. 126. Simultaneïtat d'usos.

1. Quan una activitat compregui diversos usos permesos, sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà d'ajustar-se les condicions específiques que siguin d'aplicació.
2. La disposició anterior s'aplicarà, tanmateix, als usos que, per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que complementin una activitat determinada.

Art. 127. Ús de garatge-aparcament.

Correspon als edificis o espais destinats a l'aparcament o a la guarda de vehicles.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL.



Art. 128. Classificació.

1. Per tal de poder determinar l'admissibilitat d'un ús industrial, les activitats d'aquest tipus es classificaran en atenció a les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat i els efectes perjudicials que puguin produir sobre el medi ambient i sobre l'entorn immediat on pretenen situar-se, prenent com a base el "Nomenclator Ampliat i Tipificat d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses" que s'adjunta com a annex a aquestes Normes Subsidiàries.
2. En conseqüència, les activitats del tipus industrial es classificaran en les categories següents:
 - A) 1a. Categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.
 - B) 2 on. Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
 - C) 3a. Categoria: Activitat no admesa si delimita amb habitatges, excepte en sectors especialment determinats.
 - D) 4a. Categoria: Activitat no admesa si delimita amb habitatges però admesa si delimita amb d'altres usos industrials.
 - E) 5 ena. Categoria: Activitat no admesa si delimita amb d'altres usos que no siguin industrials.
 - F) 6 ena. Categoria: Activitats perilloses que han d'estar allunyades de tota mena d'edificació.
3. La determinació de les categories s'efectua d'acord amb els criteris que tot seguit s'exposaran, en concordança amb els graus de molèsties que es determinen a l'article 130 de les presents Normes Subsidiàries:
 - A) La primera categoria integra aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i comprèn les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motors de potència inferior a un (1) quilovat cadascun.
 - B) La segona categoria integra aquelles activitats que han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprèn els tallers o petites indústries que per llurs característiques no comportin desprendiments de gasos, pols, olors, sorolls ni vibracions que puguin causar molèsties al veïnat i que utilitzin màquines o aparells moguts amb motors de potència inferior a tres (3) quilovats cadascun i que tinguin menys de vuit (8) llocs de treball.
 - C) La tercera categoria integra aquelles activitats que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
 - D) La quarta categoria integra aquelles activitats que són incòmodes i no s'admeten delimitant amb l'habitatge però si delimitant amb d'altres usos.
Comprèn, en general, la mitjana i gran indústria, excepte quan la seva insalubritat no pugui ésser reduïda a límits compatibles amb d'altres activitats.
 - E) La cinquena categoria integra aquelles activitats de caràcter perillós i que amb unes especials mesures correctores poden



autoritzar-se en zones industrials però distanciades de tota altra activitat.

F) La sisena categoria integra aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perillositat s'han d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus indústries.

4. S'entendrà per activitats de serveis aquelles que s'han de prestar a una comunitat d'habitadges o residents tals com bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, instal·lacions de manutenció, aparells elevadors i similars.

Aquestes activitats, en general, no es classificaran en categories industrials, excepte si llur dimensió o les molèsties o els perills que puguin produir es corresponen als que originària una activitat de determinada categoria.

5. S'entendrà per instal·lacions auxiliars d'una indústria els dipòsits de combustibles destinats a calefacció, els elements de transport intern i manutenció, les instal·lacions de climatització, depuració i similars al servei d'una activitat pròpia.

Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació específica, tant estatal com autonòmica.

6. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment, en general, no es classificaran en categories industrials, excepte quan per llurs dimensions, per la seva naturalesa o per les molèsties que puguin produir es corresponguin amb una activitat de determinada categoria.

7. Els garatges privats per a vehicles turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria i els garatges i aparcaments públics de segona categoria, excepte quan per llurs possibles molèsties o per llurs característiques especials es corresponguin amb una categoria superior.

En qualsevol cas, quan l'ús de garatge o d'aparcament públic, amb o sense estació de servei, es porti a terme en un edifici destinat, exclusivament, a aquesta activitat es considerarà de segona categoria.

8. Els tallers de reparació d'automòbils seran objecte de consideració especial en funció del seu caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

9. Els magatzems definits en el supòsit B) de l'apartat 1 de l'article 121 es consideraran, en general, com de segona categoria, excepte quan per llurs possibles molèsties o per les seves característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

10. Les estacions de servei situades en locals destinats exclusivament a aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals de categoria tercera podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei, quan no tinguin dipòsits de carburants.

Art. 129. Classificació dels locals industrials segons la seva situació física.

1. Als efectes de l'ús industrial, s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació



tingui façana, la planta baixa serà la immediatament inferior a la planta pis i la planta soterrani la inferior a la planta baixa.

2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell

que tingui unes parets de separació en els llocs confrontats que, a partir dels fonaments, deixin un espai lliure intermedi de quinze (15) centímetres, sense que en cap punt pugui ésser inferior a cinc (5) centímetres, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes, on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació, i en la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material clàssic per evitar la introducció d'escombraries i aigua de pluja a l'espai intermedi.

La construcció i la conservació de les juntes de dilatació de façanes i de la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

3. Els edificis industrials hauran de complir les condicions següents:

- A) L'accés haurà d'ésser independent dels accessos dels habitatges, excepte el del porter o vigilant.
- B) L'accés de mercaderies, fins a la línia de façana, serà exclusiu i independent del de personal.
- C) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual hauran de tenir accés tots els locals destinats a magatzem o a indústria, amb una capacitat de, com a mínim, una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada i sortida dels vehicles sense maniobrar en la via pública.
- D) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a deu (10) metres.

4. Per tal de tenir en compte totes les situacions possibles en relació amb el seu entorn, les indústries es classificaran en les situacions següents:

- A) Situació primera:

- a) En planta pis en edificis de vivendes i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b) En plantes pis, en edificis no classificats com a industrials, tinguin o no habitatges.

- B) Situació segona:

- a) En plantes baixes o inferiors, fins la profunditat dels edificis amb habitatges, i amb accés exclusiu i independent.
- b) En planta baixa o inferior d'edificis no industrials no destinats a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe, immediat a la via pública.
- c) En planta baixa o inferior d'edificis no industrials no immediats a la via pública i no inclosos en els dos supòsits anteriors i amb accés independent des de la via pública.

- C) Situació tercera: Edificis o locals classificats com a industrials en l'interior d'illes.

- D) Situació quarta:

- a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.

Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Vilablareix
Direcció d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
11a Zona



- b) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, exclusius d'una única activitat
- E) Situació cinquena:
 - a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
 - b) En edificis exclusius situats en zones industrials dedicats a una única activitat i separats dels altres edificis veïns per espais lliures d'amplada superior a set (7) metres.
- F) Situació sisena: En edificis situats en zones allunyades de nuclis urbans.

Art. 130. Límits màxims en cada categoria.

1. Els límits màxims en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es referiran als elements següents:
 - A) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a l'ús industrial.
 - B) Potència mecànica.
 - C) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat
2. La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat.

Es consideraran els efectes següents:

- A) Molèsties: Sorolls, vibracions, fums, gasos, vapors i olors en la situació del veí més afectat; aigües residuals; residus industrials; càrrega i descàrrega de vehicles; instal·lacions visibles i aglomeracions de personal.
 - B) Insalubritat i nocivitat: Gasos i elements contaminants, aigües residuals, matèries especials, radiacions, abocaments i deixalles.
 - C) Perillositat: Manipulació i classificació de matèries combustibles i inflamables, materials explosius, processos de producció i recipients a pressió elevada, vessaments i abocaments de productes químics agressius, condicionants i aptitud del local i dels accessos.
3. Les indústries de categoria superior a la segona no es toleraran a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, sanitari o d'espectacles públics.
Tampoc podran autoritzar-se els usos anteriors si existeix una indústria legalment establerta de categoria superior a la segona ubicada a menor distància de la indicada.
 4. Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions, expressades en quilovats per metre quadrat totals, per a la potència mecànica, seran els consignats a la taula que s'adjunta com a annex d'aquestes Normes Subsidiàries.
 5. Els límits sònics s'amidaran en decibels i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior de l'edifici vel més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables,





permetent-se un límit màxim de tres (3) decibels per sobre del nivell de fons.

La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i amb la indústria en ple funcionament.

6. S'entendrà per soroll de fons el soroll ambiental sense els valors punta accidentals.
7. Els límits de potència fixats al quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor podran ésser sobrepassats en aquells casos en que el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc concret.

Art. 131. Qualificació de les activitats.

Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte, a més, les disposicions estatals i autonòmiques.

Art. 132. Límits de potència segons categories.

1. Els límits màxims de cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en quilovats per metre quadrat i potència total, són els que figuren a la taula que s'adjunta com a annex d'aquestes Normes subsidiàries.
2. Per a l'aplicació d'aquests límits es regles següents:

- A) La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefactores i d'altres per al condicionament dels local i per a la mantenició.
- B) La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzada per a despatxos, oficines i d'altres dependències auxiliars no industrials.
- C) Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència màxima instal·lable en cada una d'elles estarà d'acord amb la taula que s'adjunta com a annex d'aquestes Normes Subsidiàries.
- D) Els límits de potència als quals es refereix l'article 130 es reduiran en un cinquanta (50) per cent en totes aquelles indústries en les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
- E) Els límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.



Art. 133. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1. Quan per les mesures correctores utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, es considerarà aquesta activitat, a tots els efectes, com de la categoria immediatament inferior.
2. Si amb les mesures correctores incorporades no s'aconseguís l'efecte reductor anterior i, previ requeriment, en el termini de dos mesos, no s'aconseguís un òptim funcionament, l'Ajuntament de Vilablareix procedirà al tancament de l'activitat.

Art. 134. Modificació de la categoria.



1. Perquè una indústria de la tercera categoria pugui ésser considerada de segona categoria s'hauran de donar, com a mínim, les condicions indispensables següents:
 - A) Que no utilitzi operacions o procediments en els quals es precisi la fusió de metalls, l'electròlisi o que es puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
 - B) Que no utilitzi dissolvents inflamables per netejar la maquinària ni en qualsevol altra operació.
 - C) Que les primeres matèries no siguin volàtils ni inflamables ni tòxiques i que els vapors que es puguin desprendre es recullin i s'expulsin a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
 - D) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni en els locals inferiors ni en cap altre local s'originin vibracions i que no es transmetin a l'exterior.
 - E) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que, fora d'ells i en el lloc més afectat, el nivell sonor no s'incrementi en més de tres (3) decibels.
 - F) Que, quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats, es disposi d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega de mercaderies amb una capacitat mínima d'un (1) camió fins a cinc-cents (500) metres quadrats de superfície industrial i de dos (2) camions per a superfícies més grans.
 - G) Que des de les vint-i-una (21) hores fins les vuit (8) hores només es permeti la càrrega i descàrrega de màxima inferior a tres-mil cinc-cents (3.500) quilograms, dins del local tancat destinat a aquests efectes.
 - H) Que a més de les mesures contra incendis preceptives en qualsevol local en el qual existeixin matèries combustibles tals com retalls de paper, cartró, plàstic o encenalls de fusta, s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o ruixadors automàtics.
2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de les activitats situades sota habitatges.
3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

TÍTOL IV. NORMES PER A LA REDACCIÓ I EXECUCIÓ DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS.

Art. 135. Serveis obligatoris.

1. Els projectes d'urbanització hauran de contemplar, obligatòriament, els serveis següents:
 - A) Xarxa viària.
 - B) Abastament d'aigua.
 - C) Sanejament.
 - D) Aigües pluvials.
 - E) Enllumenat públic.





- F) Baixa tensió.
- G) Servei telefònic.
- H) Gas.

2. La normativa reguladora dels serveis d'abastament d'aigua, baixa tensió, servei telefònic i gas serà la que regeixi les respectives empreses subministradores.
3. La normativa reguladora de la xarxa viària, sanejament, aigües pluvials i enllumenat públic serà la que figura en els capítol següents.
3. La normativa continguda en aquest títol serà d'aplicació en la redacció de projectes d'urbanització i en l'execució de qualsevol tipus d'obres.
4. L'Ajuntament de Vilablareix podrà imposar taxes i preus públics per raó de les connexions de les xarxes de serveis públics dels polígons i de les unitats d'actuació a les xarxes generals municipals.

Art. 136. Aprofitament del subsòl i del vol de les vies públiques.

1. No estarà permesa la instal·lació aèria de xarxes de serveis públics les quals hauran d'instal·lar-se, obligatòriament, de forma soterrània.
2. Abans de la pavimentació de qualsevol vial hauran d'instal·lar-se conductors múltiples de creuament, en els quatre punts de totes les interseccions, de diàmetre suficient per permetre la instal·lació dels serveis públics pendents d'implantació soterrània.

CAPÍTOL 2. XARXA VIÀRIA.

Art. 137. Seccions tipus dels carrers.

1. L'amplada mínima de les voreres serà de cent trenta-cinc (135) centímetres, corresponents a quatre (4) panots de trenta per trenta (30x30) centímetres i una vorada de quinze (15) centímetres.
2. En els carrers d'amplada inferior a vuit (8) metres, la pavimentació serà uniforme, sense diferenciació entre calçada i voreres, amb una filada d'arbrat.

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

Art. 138. Secció estructural dels fermes.

1. La xarxa viària del municipi es classifica en dues categories de vials, els corresponents a la xarxa viària bàsica i carrers de zones industrials, per una banda, per als quals es considerarà un tipus de tràfic mig-alt (tipus T-2), i els carrers de la xarxa viària local, per l'altra banda, per als quals es considerarà un tipus de tràfic mig-baix (tipus T-1).
2. Els fermes de les calçades dels carrers tindran les seccions estructurals següents:
 - A) Xarxa viària bàsica i carrers de zones industrials (trànsit tipus T-2):
 - Una primera solució (tipus A-211), amb un gruix total de setanta-set (77) centímetres, de les característiques següents: Millorament d'esplanada amb sub-base de vint (20) centímetres, sub-base granular de vint-i-cinc (25) centímetres, base granular de vint (20) centímetres, reg d'imprimació, capa bituminosa intermèdia (G-25) de set (7) centímetres, reg



d'adherència i capa bituminosa de rodadura (S-20) de cinc (5) centímetres.

- Una segona solució, (tipus B-211), amb un gruix total de seixanta-set (67) centímetres, de les característiques següents: Millorament d'esplanada amb sub-base de vint (20) centímetres, sub-base granular de vint-i-cinc (25) centímetres, reg d'imprimació, capa bituminosa de base (A-25) de deu (10) centímetres, reg d'adherència, capa bituminosa intermèdia (G-20) de set (7) centímetres, reg d'adherència i capa bituminosa de rodadura (S-20) de cinc (5) centímetres.



- B) Xarxa viària local (trànsit tipus T-1): Una única solució (tipus A 311), amb un gruix total de setanta-un (71) centímetres, de les característiques següents: Millorament d'esplanada amb sub-base per un índex CBR inferior a cinc (5) de vint (20) centímetres, sub-base granular de vint (20) centímetres, base granular de vint (20) centímetres, reg d'imprimació, capa bituminosa intermèdia (G-12) de set (7) centímetres, reg d'adherència i capa bituminosa de rodadura (S-12) de quatre (4) centímetres.
- 3. Pel que fa a les sub-bases, els materials granulars a utilitzar hauran de tenir una capacitat de suport (índex CBR) superior a vint (20) i només podran ésser utilitzats materials amb composició granulomètrica dins els fusos S.1, S.2 i S.3 i es compactaran i fonamentaran fins assolir, com a mínim, una densitat igual a la que correspon al noranta-cinc (95) per cent de la màxima obtinguda en l'assaig Proctor modificat.
- 4. Les bases granulars seran normalment de zavorra artificial del tipus Z.1, Z.2 i Z.3 i les diferents tongades seran compactades i húmidificades fins assolir el cent (100) per cent de l'assaig Proctor modificat.

Art. 139. Característiques de les vorades i rigores.

1. Les vorades seran de formigó prefabricats de disset (17) centímetres d'amplada a la base, catorze (14) centímetres d'amplada a la cara superior, entre vint-i-vuit (28) i trenta (30) centímetres d'alçada i cent (100) centímetres de llargada.

La resistència a la compressió de les vorades no podrà ésser inferior als cinc-cents (500) quilograms per centímetre quadrat. Els fonaments de les vorades es construiran amb formigó H-150 d'un gruix de deu (10) centímetres, com a mínim, col·locat sobre la sub-base de la calçada, disposant-se una cunya pel costat de la vorera que els pugui reforçar quan es compacti la calçada. Les juntes entre dues vorades no podran ésser superiors a dos (2) centímetres.

En els guals i en els passos de vianants s'enfonsarà la vorada fins deixar-la a quatre (4) centímetres per sobre la rigola.

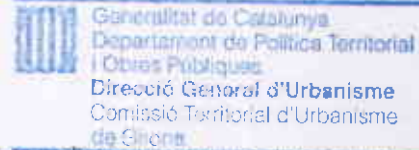
En el supòsit de que existeixin guals a menys de deu (10) metres l'un de l'altre, es podrà substituir el sistema anterior per un altre enxamfranat de vint (20) centímetres d'amplada i una alçada que variarà entre els deu coma cinc (10,5) centímetres per la banda de la rigola i els vint-i-sis (26) centímetres en el límit de la vorada.



2. Les rigores es construïran sempre in situ amb formigó H-150 i tindran una amplada de vint-i-cinc (25) centímetres i una alçada de trenta (30) centímetres per sobre la sub-base. Quan hi hagin embornals, les rigores s'eixamplaran tot envoltant la reixa i formant un bol.

El desnivell entre la rigola i la reixa de l'embornal serà de dos (2) centímetres.

La superfície superior de la rigola estarà convenientment remolinada.



Art. 140. Característiques de les voreres.

Les voreres es pavimentaran amb peces de panot de dimensions trenta per trenta per quatre (30x30x4) centímetres de formigó rentat a l'àcid, amb graveta de riu de color gris de resistència a la compressió d'entre cinc-cents (500) i sis-cents (600) quilograms per centímetre quadrat i a la flexió d'entre cinquanta (50) i seixanta (60) quilograms per centímetre quadrat.

El panot es col·locarà sobre uns dos (2) centímetres de morter de cala del tipus M-160 estes sobre una solera de formigó de deu (10) centímetres que es disposarà una vegada compactat el terreny al noranta-cinc (95) per cent de l'assaig Proctor.

Quan existeixin guals, aquesta solera tindrà vint (20) centímetres de gruix. El panot, una vegada col·locat s'embeurà amb ciment Portland.

En els passos de vianants s'hi construïran guals.

Els escossells seran quadrats de noranta (90) centímetres.

Abans d'abocar-hi la terra caldrà remolinar llurs parets interiors amb morter de ciment Portland.

Totes les voreres dels polígons i unitats d'actuació hauran de formigonar-se i, les corresponents a equipaments i zones verdes, hauran de pavimentar-se.

Una vegada edificada cada una de les parcel·les el propietari haurà de procedir, al seu càrrec, a la pavimentació del seu tram de vorera.

Art. 141. Senyalització i balissament.

1. Tot projecte d'urbanització haurà d'incloure la senyalització horitzontal i vertical i el balissament de tots els carrers d'acord amb el Codi de la Circulació i la normativa que pugui aprovar l'Ajuntament de Vilablareix.

2. Els senyals verticals hauran d'estar normalitzats pel MOPT i seran de seixanta (60) centímetres de diàmetre, els circulars, i de setanta (70) centímetres de costat els altres, tots de xapa galvanitzada i lacada.

Quan les voreres tinguin una amplada inferior als cent cinquanta (150) centímetres, caldrà adossar el senyal a les corresponents façanes o tanques mitjançant un suport especial de façana o amb fixació al terra amb un pal.

Quan la vorera tinguin una amplada superior als cent cinquanta (150) centímetres, el senyal es col·locarà amb un pal a quaranta (40) centímetres de la vorada. Si existissin peus d'enllumenat públic situades de forma adient, es podrà substituir el pal.

Els suports dels senyals seran d'acer galvanitzat.

Els pals tindran una secció de vuitanta per quaranta per dos (80x40x2) mil·límetres i s'encastaran al terra trenta (30) centímetres, com a mínim.



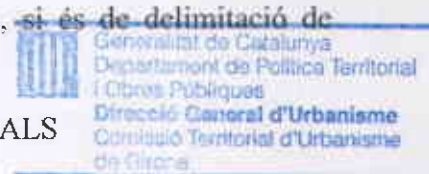
L'alçada mínima des del terra a la part més baixa dels senyals serà de dos-cents vint (220) centímetres, quan pugui existir pas de vianants pels voltants i de cent cinquanta (150) centímetres en cas contrari.

Tots els senyals seran reflectants.

3. Els passos per a vianants es senyalitzaran amb bandes de cinquanta (50) centímetres d'amplada de pintura plàstica, acompanyades de la senyalització vertical corresponent..

Les línies corresponents a la delimitació de carrils o de llocs d'estacionament es faran amb pintura del tipus clorocautxú amb un cinc (5) per cent màxim de dissolvent.

El gruix de la línia serà de quinze (15) centímetres, si és de delimitació de calçada, i de deu (10) centímetres en els demés casos.



CAPÍTOL 3. XARXA DE SANEJAMENT I AIGÜES PLUVIALS

Art. 142. Consideracions prèvies.

1. Sempre que sigui tècnicament possible es dissenyaran per separat les xarxes d'aigües residuals i aigües
Es considerarà tècnicament possible quan la distància entre qualsevol punt del polígon o de la unitat d'actuació i un tram de la xarxa d'aigües pluvials o una llera pública es trobin a una distància no superior a cinquanta (50) metres.
2. Les prescripcions tècniques de la xarxa d'aigües pluvials seran les mateixes que les de la xarxa d'aigües residuals per identitat o per analogia en allò que siguin compatibles.

Art. 143. Característiques generals dels tubs.

1. Només s'admetrà el tub de formigó en massa prefabricat. El formigó dels tubs haurà d'ésser homogeni, compacte i impermeable.
2. La resistència a la compressió del formigó que s'utilitzi no podrà ésser inferior als dos-cents setanta-cinc (275) quilograms per centímetre quadrat.
S'admetrà, però, la utilització de tubs de formigó de nou mil (9.000) quilograms per metre quadrat de resistència mínima a l'eixamframent.
De les quatre sèries que s'estableixen en el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones", només compleixen aquesta condició les sèries C i D.
Les càrregues lineals mínimes admissibles corresponents a les seccions circulars de dos-cents (200), dos-cents cinquanta (250), tres-cents (300), quatre-cents (400), cinc-cents (500), sis-cents (600), set-cents (700) i vuit-cents (800) milímetres seran mil vuit-cents (1.800), dos-mil dos-cents cinquanta (2.250), dos-mil set-cents (2.700), tres-mil cent cinquanta (3.150), tres-mil sis-cents (3.600), quatre mil cinc-cents (4.500), cinc-mil quatre-cents (5.400), sis-mil tres-cents (6.300) i set-mil dos-cents (7.200) quilograms per metre lineal.
3. Els conductes hauran d'acceptar una pressió interior mínima de un (1) quilogram per centímetre quadrat.
Les parets internes dels tubs seran llises i amb un índex de Manning no superior a zero coma trenta (N=0,30).



4. Els tubs hauran d'estar situats de tal forma que la distància existent entre la generatriu més alta i la superfície del paviment no sigui mai inferior als cent vint (120) centímetres.

En el supòsit de que no fos tècnicament possible, caldrà prendre les mesures adients per tal de garantir la integritat de la tuberia tant durant l'execució de les obres com durant el seu normal funcionament.

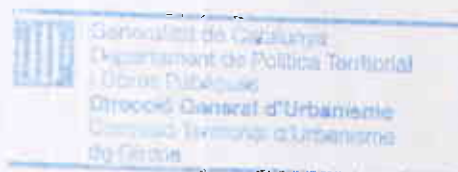
Els tubs hauran de situar-se en tot cas sobre una capa de formigó.

En tot moment, tots els elements de la xarxa de sanejament hauran de situar-se per sota de la resta de serveis.

5. Per reblir les rases, s'hauran d'utilitzar materials granulars, exempts de pedres de més de dos (2) centímetres.

La compactació d'aquest materials es farà a un noranta-cinc (95) per cent de l'assaig Proctor, tenint cura de no trencar ni moure cap dels tubs.

El material a utilitzar per reblir les rases acomplirà les exigències establertes pel Plec de Prescripcions PG 3 del MOPT pels materials granulars amb un índex CBR de vint (20), com a mínim.



Art. 144. Pous de registre.

1. Cal preveure, com a mínim, pous de registre en els casos següents:
 - A) En tots els punts singulars de la xarxa, unions entre clavegueres o entre clavegueres i col·lectors, canvis de direcció, canvis de pendent, etc...
 - B) Cada cinquanta (50) metres de claveguera i, si es preveuen velocitats petites, cada trenta-cinc (35) metres.
2. Els pous de registre hauran d'ésser circulars, de cent (100) centímetres de diàmetre. Els pous de caiguda s'hauran de dimensionar de forma que l'aigua que hi arribi no xoqui contra les parets.
3. Els pous podran ésser executats "in situ" o podran col·locar-se prefabricats. Quan s'utilitzin anells prefabricats, els trams corresponents s'hauran de formigonar "in situ".

Si per raons tècniques justificades no fos possible la construcció dels pous amb formigó, es construiran amb parets de totxo gero de trenta (30) centímetres, remolinades i lliscades.

Si el pou no és de caiguda ni d'entroncament, la claveguera que hi arribi i després en surti mantindrà la seva semi-secció inferior encastada fins el fons.

En els demés supòsits, la semi-secció es formarà perllongant dins el pou el tub de sortida.

Quan el pou sigui de caiguda, a més, l'esmentada semi-secció es construirà amb llambordins basàltics.
4. Les tapes dels pous circulars, de fosa de ferro gris sense defectes, de sis-cents (600) mil·límetres de diàmetre, i del model que homologui l'Ajuntament de Vilablareix. Seran reforçades de setanta (70) quilograms de pes, marc inclòs. El marc tindrà un diàmetre de sis-cents deu (610) mil·límetres.
5. Els graons de baixada es realitzaran amb acer inoxidable o amb ferro revestit de polietilè, tot formant una U de quaranta per vint (40x20) centímetres, dels quals se n'encastaran deu (10) dins el mur.

Les barres seran de dos (2) centímetres de diàmetre i se'n col·locarà una cada trenta-cinc (35) centímetres, la primera a uns vint-i-cinc (25) centímetres de la superfície i la darrera a uns cinquanta (50) centímetres del fons.



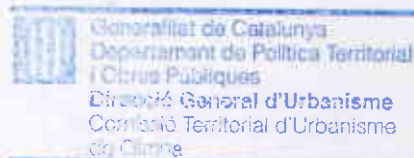
Art. 145. Embornals.

1. Els embornals es col·locaran en l'alineació de les rigoles, al costat de les vorades. Immediatament abans dels embornals, les rigoles s'eixamplaran tot formant un bol que deixi les reixetes dos (2) centímetres per sota.
2. Es construiran forçosament embornals a las cruïlles, abans de cadascun dels passos per a vianants i, almenys, cada trenta-cinc (35) metres de rigola. Mai es podrà considerar que un embornal pugui desguassar més de sis-cents (600) metres quadrats. Els embornals seran sifònics i es connectaran a la xarxa mitjançant un tub de vint (20) centímetres a instal·lar de la mateixa forma que les clavegueres. La reixeta serà de fosa, de cinquanta-set per trenta-sis (57x36) centímetres, reforçada, amb un pes de quaranta-quatre (44) quilograms, marc inclòs.

Art. 146. Sorreses.

Caldrà preveure sorreses en els llocs on la xarxa desguassi zones no pavimentades o torrents pels quals es pugui preveure una gran aportació de terres. Seran fàcilment netejables amb mitjans mecànics. Per tal d'afavorir la sedimentació, es dissenyaran de forma que la velocitat de l'aigua no superi els quaranta (40) centímetres per segon.

CAPÍTOL 4. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.



Art. 147. Punts de llum.

Amb caràcter general, s'estableixen les normes següents:

- A) La intensitat mínima de tots els punts de control serà de quinze (15) lux amb un factor d'uniformitat superior a zero coma cinc (0,5).
- B) Els punts de llum es disposaran sobre columnes de vuit (8) metres d'alçada o sobre braços subjectes a les façanes de les edificacions exclusivament en els supòsits de voreres inferiors a cent (100) centímetres d'amplada.
- C) Els punts de llum tindran sempre l'equip incorporat.
- D) S'utilitzaran únicament llums de descàrrega amb una eficàcia superior als quaranta (40) lúmens per watt, prohibint-se absolutament la utilització de llums d'incandescència i de llums de mescla.
- E) Tots els punts de llum disposaran d'una caixa de doble aïllament amb fusibles per poder efectuar les connexions i les proteccions necessàries.
- F) Tots els bàculs i les columnes disposaran d'una arqueta de quaranta per quaranta (40 x 40) centímetres.
- G) Es prohibien efectuar entroncaments del tipus torpede, havent-se de realitzar totes les connexions en els mateixos punts de llum.

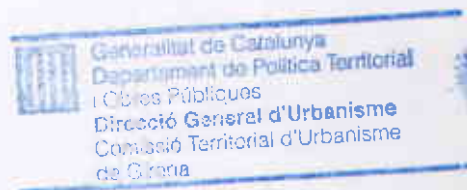
Art. 148. Comptadors i connexions generals.

1. En qualsevol supòsit, caldrà instal·lar comptadors de doble i triple tarifa i d'energia reactiva.



2. La contractació de comptadors es realitzarà en la tarifa corresponent a enllumenat públic.
3. Es disposarà d'un sistema d'encesa i apagament mitjançant cèl.lula foto elèctrica.
4. Existirà un doble circuit que permeti l'apagament a partir de la mitjanit dels punts de llum de forma alternativa procurant, en qualsevol cas, que aquesta forma alternativa es mantingui en relació amb els punts de llum de la resta de la xarxa.

CAPÍTOL 5. PROGRAMES D'ASSAJOS.



Art. 149. Disposició general.

Durant l'execució de les obres, caldrà presentar, immediatament, a l'Ajuntament de Vilablareix els resultats dels assajos que tot seguit s'indiquen, a realitzar per un laboratori homologat.

Art. 150. Abast i contingut.

Els assajos a practicar seran, com a mínim, els següents:

1. Explanació:

A) Qualitat del sòl existent.

Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada dos-mil (2.000) metres quadrats d'esplanada en desmunt o terraplè o fracció.

En l'assaig de qualitats s'inclourà la granulometria, els límits d'Atterberg, l'índex CBR, el contingut de matèria orgànica, el contingut d'humitat higroscòpica "in situ", i l'equivalent de sorra.

B) Qualitat del material utilitzat per als terraplens. Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada mil cinc-cents (1.500) metres cúbics de terraplè o de canvi de material o fracció.

C) Compactació.

Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada dos-mil (2.000) metres quadrats de tongada o fracció diària. En l'assaig de qualitat s'inclouran les densitats "in situ" i les humitats "in situ".

2. Sub-base granular:

A) Qualitat del material utilitzat per a sub-base.

Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada tres-cents (300) metres cúbics de material o canvi de material o fracció.

B) Compactació.

Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o per cada tres-cents (300) metres cúbics de material emprat o fracció diària.

3. Base granular:

A) Qualitat del material utilitzat per a la base.

Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada tres-cents (300) metres cúbics de material o canvi de material o fracció.



- B) Compactació.
Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció o cada tres-cents (300) metres cúbics de material emprat o fracció diària.

4. Base i paviment de mescla asfàltica:

- A) Qualitat de la mescla utilitzada.
Un assaig per cada cinc-cents (500) tones de mescla o fracció. En l'assaig de qualitat s'inclourà la granulometria d'àrid i Filler, la granulometria de la barreja d'àrids, els límits d'Attenberg de la mescla d'àrids, l'equivalent sorra de la mescla d'àrids després d'extret el lligant, el Marshall (densitat, estabilitat i deformació) i el contingut de lligant.
- B) Compactació i gruix.
Un assaig per cada cinquanta (50) metres de carrer o fracció, preferentment prop dels embornals i de les vorades.

5. Vorada:

- A) Resistència a la compressió de la vorada.
Un assaig per cada tres-cents (300) metres lineals de vorada o fracció.
- B) Compactació del material de sub-base sota la vorada.
Un assaig per cada quatre-cents (400) metres lineals de vorada o fracció.
- C) Resistència del formigó emprat pels fonaments de la vorada.
Un assaig per cada tres-cents (300) metres lineals de vorada o fracció.

6. Rigola:

- A) Resistència del formigó emprat per a la construcció de la rigola.
Un assaig per cada tres-cents (300) metres lineals de rigola o fracció.

7. Vorera:

- A) Compactació del material sota la vorera.
Un assaig per cada cent (100) metres de vorera o fracció o cada mil (1.000) metres quadrats de superfície o fracció.
- B) Resistència del formigó de base.
Un assaig per cada cent (100) metres de vorera o fracció o cada mil (1.000) metres quadrats de superfície o fracció.
- C) Resistència a la compressió del panot.
Un assaig per cada mil (1.000) metres quadrats de superfície o fracció.
- D) Resistència del formigó de base.
Un assaig per cada cent (100) metres de vorera o fracció o cada mil (1.000) metres quadrats de superfície o fracció.
- E) Resistència a la compressió del panot.
Un assaig per cada mil (1.000) metres quadrats de superfície o fracció.

8. Sanejament:

- A) Flexió transversal (aixafament) i longitudinal del tub.
Un assaig per cada cinc-cents (500) tubs.
- B) Resistència del formigó emprat com a llit del tubs i per a la protecció de la junta. Un assaig per cada cent (100) metres cúbics de formigó.
- C) Estanqueïtat de la canonada un vegada instal·lada.
Un assaig, com a mínim, cada deu (10) per cent de la xarxa.
- D) Qualitat del material utilitzat per al rebliment de la rasa.
Un assaig per cada cent (100) metres de rasa o fracció o cada cent (100) metres cúbics de material o canvi de material o fracció.



- E) Compactació de la rasa.
Un assaig per cada cent (100) metres de rasa o fracció o cada cent (100) metres quadrats de tongada o fracció diària.
Els assaigs dels serveis que depenguin d'un concessionari hauran d'ajustar-se a la seva normativa reguladora.

LLIBRE SEGON. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

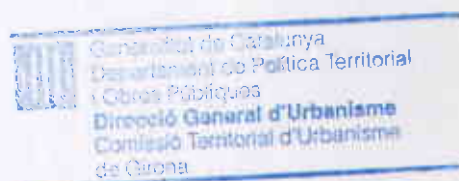
TÍTOL I. ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS.

CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS.

Art. 151. Conceptes.

Als efectes d'aquestes Normes Subsidiàries, es defineixen els conceptes següents:

- A) Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable.
- B) Solar: Parcel·la que, per disposar de les condicions de superfície i d'urbanització mínimes que fixen aquestes Normes, és apta per a ésser edificada de forma immediata.
- C) Planta baixa: Planta d'una construcció situada immediatament per sobre de les rasants que fixen aquestes Normes Subsidiàries.
- D) Planta soterrani: Planta situada sota la rasant de la planta baixa.
- E) Planta pis: Planta situada sobre la rasant de la planta baixa.
- F) Elements comuns: Totes aquelles parts d'una edificació de diferents unitats que siguin útils a totes elles i no pertanyin a cap de forma exclusiva.
- G) Cossos sortints: Tots els elements que sobresurtin de qualsevol alineació de façana, ja siguin tancats o oberts, i tinguin el caràcter d'habitables o ocupables.
Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i similars que disposin d'un tancament no desmuntable. són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en plantes pis.
- H) Elements sortints: són els cossos sortints que no tenen el caràcter d'habitables ni d'ocupables tals com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasòls i similars.
Els elements sortints no permanents tals com veles, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints.
- I) Celobert: Espai no edificat destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a la construcció i situat en el seu interior. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials i són mixtes els celoberts que sí s'obren a aquests espais. Les parets dels celoberts mixtes tindran la consideració de façanes a tots els efectes.
- J) Pati de ventilació Espai no edificat, de les mateixes característiques que el celobert, destinat a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris, estances o cuines.





Els patis de ventilació també podran ésser interiors o mixtes com els celoberts.

K) Estança: Sala o habitació d'un habitatge destinada a l'ús habitual diurn.

Art. 152. Planta baixa en el tipus d'ordenació segons alineació de vial.

1. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa de cada parcel·la estarà situada entre zero coma seixanta (0,60) metres per sobre i zero coma seixanta metres (0,60) metres per sota de la rasant del vial, en el punts de major i menor cota, respectivament.

En els supòsits en que, com a conseqüència del desnivell, hi hagi més d'una planta que es situï dins del límits anteriors, s'entendrà per planta baixa la de posició inferior.

2. En les parcel·les amb façana a dos carrers, la cota de la planta baixa es calcularà per cada façana com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals seria al punt mitjà de l'illa.

Art. 153. Alçada de la planta baixa.

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, segons el tipus d'ordenació, serà la següent:

A) Edificació aïllada: Dos coma seixanta (2,60) metres.

B) Edificació segons composició de volums: Tres coma setanta (3,70) metres.

2. En el tipus d'edificació segons alineació de vial, l'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de quatre

(4) metres per a vials d'amplada igual o superior a vint (20) metres i de tres coma seixanta (3,60) metres per a vials d'amplada inferior.

En el supòsit de disposar-se habitatges en la planta baixa, les alçades mínimes anteriors només regiran als efectes de determinar i regular els cossos sortints.

Art. 154. Entresols.

1. No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, és a dir, no es permetran semisoterranis ni entresols, excepte quan formin part d'un local i no tinguin accés independent des de l'exterior o quan estiguin destinats a dependència d'habitatge de porteria o consergeria.
2. Els entresols es separaran un mínim de tres (3) metres de la façana on es situï l'accés principal de l'edifici i la seva alçada mínima, per sobre i per sota, serà de dos coma cinquanta (2,50) metres.

Aquesta darrera condició no caldrà que es compleixi, per sobre, si l'entresòl es destina a dipòsit de materials.

Art. 155. Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seran les



situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertura per raó dels desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.

2. Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, seran les plantes soterrades o les semisoterrades, sempre que llur sostre estigui a menys d'un (1) metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un (1) metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. Els soterranis no es podran destinar a un ús d'habitatge ni, en els usos residencial o sanitari, s'hi podran ubicar habitacions per es podran destinar a aparcaments, espais comuns, cambres cuirassades o similars.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de dos coma vint (2,20) metres.

Art. 156. Alçada de les plantes pis.

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a dos coma cinquanta (2,50) metres.
2. En les dependències de serveis, és a dir, en les dependències no destinades a estances, cuines ni dormitoris, aquesta alçada lliure podrà reduir-se a dos coma vint (2,20) metres.

Art. 157. Elements comuns.

1. Els volums corresponents als elements comuns s'hauran de preveure en el projecte tècnic de l'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici.

Art. 158. Cossos sortints.

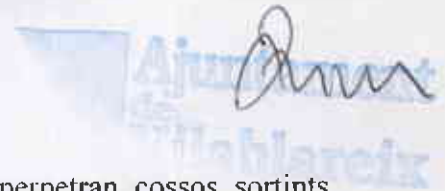
1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà als efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable.
2. Els cossos sortints oberts només es computaran als efectes de l'ocupació màxima en la planta baixa, per projecció, i, en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, també es computaran als efectes de separacions als límits de la parcel·la.
3. En qualsevol tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en la planta baixa i es permeten a partir de la primera planta.
4. El pla límit de vol haurà de situar-se, en qualsevol cas i com a mínim, a un (1) metre de la paret mitjanera.

Art. 159. Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints, per a cada tipus d'ordenació, no podrà superar la distància mínima de vint (20) centímetres des del límit de la voravia serà el següent:

1. Tipus d'ordenació en alineació de vial:

- A) Excepte en la zona qualificada com a casal rural, el sòl màxim no podrà excedir, en cap punt i amidat normalment al pla de façana, de la desena part de l'amplada del vial, en cada tram, amb un màxim d'un metre i mig (1,50).

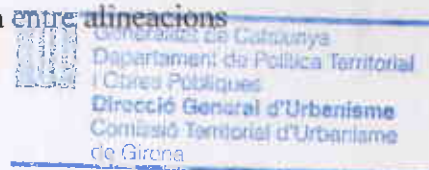


- B) A l'espai lliure interior d'illa no es perpetran cossos sortints tancats que ultrapassin la profunditat edificable
- C) Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana i els tancats no podran ocupar més de la superfície que en planta els correspondria en volum màxim, amb un mínim d'un terç de la façana, sens perjudici de les altres limitacions que s'estableixen.
- D) En els carrers de menys de vuit (8) metres d'amplada només s'admetran cossos sortints oberts.

2. Tipus d'ordenació en edificació aïllada:

- A) El vol dels cossos sortints tancats vindrà limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.
- B) En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de la parcel·la es computaran els cossos sortints oberts i els tancats.

3. Tipus d'ordenació volumètrica específica: Els cossos sortints, tancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació, amb un màxim d'un metre i mig (1,50).



Art. 160. Elements sortints.

Els elements sortints vindran regulats, en general, per les mateixes mateixes normes dels cossos sortints, amb les particularitats següents:

- A. S'admetran elements sortints en la planta baixa d'edificacions que confronten amb carrers de més de sis (6) metres d'amplada, sempre que no sobresurtin de la façana més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una dècima part de la voravia i de zero coma quaranta (0,40) metres, quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de zero coma quinze (0,15) metres quan afectin a més de la cinquena part de la longitud de la façana.
- B. S'admetran els elements sortints que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta (2,50) metres per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt, a l'amplada de la voravia menys zero coma seixanta (0,60) metres, amb un màxim de tres (3) metres.
- C. Els ràfecs podran volar més enllà del pla de façana fins un màxim de zero coma quaranta-cinc (0,45) metres, per als carrers de menys de vint (20) metres, i fins un màxim de zero coma noranta (0,90) metres, per als carrers de vint (20) o més metres.

Art. 161. Ventilació i il·luminació.

- 1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, estances i cuines no podran autoritzar-se si no disposen de ventilació i d'il·luminació suficients, és a dir, que disposin, com a mínim, d'un celobert.
- 2. La ventilació i la il·luminació de les altres dependències i de les escales o peces interiors auxiliars podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.



La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i de serveis podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació.

Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin unes condicions adequades d'higiene, garantint, com a mínim, la renovació horària del volum total d'aire del local.

3. Quan es projecti l'ampliació d'edificacions en alçada, els patis de ventilació o celoberts, en la part que s'ampliï, hauran de disposar d'una superfície, com a mínim, un vint (20) per cent superior a la que els hi correspondria en el supòsit de que la totalitat de l'edificació fos de nova construcció.

Art. 162. Celoberts.

1. La dimensió i superfície mínima del patis de ventilació dependrà, també, de llur alçada.
2. La dimensió del celobert serà tal que permeti inscriure en el seu interior una circumferència de diàmetre mínim equivalent a la sisena part de la seva alçada, amb un mínim de tres (3) metres, que no es produeixin, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de més d'un (1) metre i que la seva superfície mínima sigui de deu (10) metres quadrats.
3. Els celoberts interiors hauran de complir, tanmateix, les condicions següents:
 - A) Les llums mínimes entre les seves parets no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com, per exemple, safareijos, etc...
 - B) El paviment del celobert estarà com a màxim, a un (1) metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.
 - C) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancaments de cap tipus, entre la part superior de les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície mínima de ventilació del vint (20) per cent de la superfície del celobert.
4. Els celoberts mixtes hauran de respectar només la dimensió mínima fixada en el punt dos anterior però no la superfície mínima.
5. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques veïnes i caldrà que la mancomunitat es constitueixi mitjançant escriptura pública i s'inscriui en el Registre de la Propietat.

Art. 163. Patis de ventilació.



1. La dimensió i superfície mínima del patis de ventilació dependrà, també, de llur alçada.
2. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure en el seu interior una circumferència de diàmetre mínim equivalent a la setena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos (2) metres, que no es produeixin, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de més de seixanta-cinc (65) centímetres i que la seva superfície sigui, com a mínim, de cinc (5) metres quadrats.
3. Seran d'aplicació als patis de ventilació, tant interiors com mixtes, les demés normes reguladores dels celoberts en allò que sigui compatible amb llurs especials característiques.

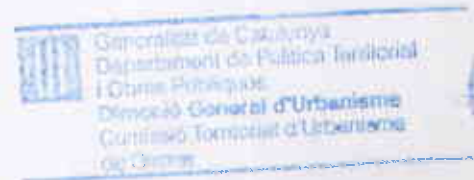
CAPÍTOL 2. NORMES ESPECIFIQUES DE LES DIFERENTS ORDENACIONS.

SECCIÓ PRIMERA. ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Art. 164. Paràmetres específics.

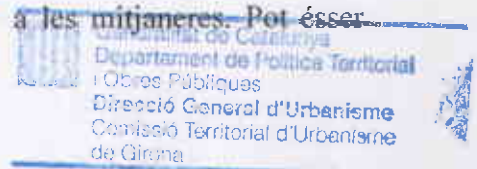
1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació seran de caràcter principal i de caràcter secundari.
2. Es defineixen com a principals els paràmetres següents:
 - A) Alineació de vial.
 - B) Línia de façana.
 - C) Amplada del carrer o vial.
 - D) Nombre màxim de plantes.
 - E) Pareds mitjaneres.
 - F) Illa.
 - H) Profunditat edificable.
 - I) Espai lliure interior d'illa.
 - J) Ocupació en plantes soterrani.
3. Es defineix com a secundari el paràmetre següent:
 - A) Reculada de l'edificació.
4. Als efectes d'aquestes Normes Subsidiàries es defineixen els conceptes següents:

- A) Alineació de vial: Es la línia que estableix, al llarg dels vials, el límit fins allà on és permès edificar.
- B) Línia de façana: Es el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.
- C) Amplada de vial: Es, per a cada tram, la distància existent entre les línies d'edificació situades a cada banda del carrer.
- D) Alçada reguladora màxima: La màxima que, en general, assolir les edificacions.
- E) Nombre màxim de plantes: Nombre màxim de plantes que es permeten dins l'alçada reguladora.
- F) Mitjaneres: són les parets de les edificacions de les parcel·les que delimiten cada parcel·la amb la parcel·la veïna i que s'eleven des del fonament a la coberta, encara que la seva continuïtat es pugui interrompre per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- G) Illa: superfície de sòl delimitada per les alineacions de vials coincidents.





- H) Profunditat edificable: Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior de la parcel·la.
- I) Espai lliure interior d'illa: Es l'espai lliure d'edificació o només i edificable en planta baixa i soterrani, si s'escau, que resulta d'aplicar les profunditats edificables de les parcel·les veïnes.
- J) Ocupació màxima en plantes soterrani: Podrà abarcar la totalitat de la superfície de la parcel·la.
- K) Reculada de l'edificació: Es la distància de retrocés a la qual es sotmet l'edificació respecte a l'alineació de vial o ~~a les mitjaneres. Pot ésser~~ d'illa, d'edificació o de plantes.



Art. 165. Alienació de vial.

En aquest tipus d'ordenació l'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de vial, és a dir, l'alineació del carrer, sens perjudici dels supòsits en els quals, d'acord amb aquestes Normes subsidiàries, es permeti la reculada de l'edificació.

Art. 166. Amplada de vial.

- 1. Quan per l'aplicació de la regla general resultin amplades de vial diferents per a edificacions oposades i per a trams pròxims d'un mateix vial, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.
- 2. En el supòsit de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, hagi de cedir-se i urbanitzar-se.

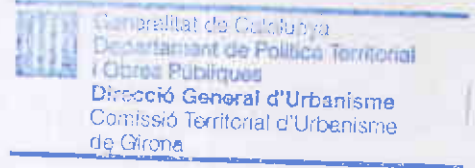
Art. 167. Alçada.

- 1. L'alçada de les edificacions s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la vorera fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en els supòsits de terrats o cobertes planes.
- 2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - A) La coberta terminal de l'edifici que haurà de tenir, com a màxim, una Pendent del trenta (30) per cent i no excedir del vol màxim permès per als ràfecs.
Les golfes que en resultin no seran habitables.
 - B) Les cambres d'aire i els elements de cobertura, en els supòsits de terrats o cobertes planes, que hauran de tenir una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
 - C) Les baranes de les façanes anterior i posterior i les dels patis interiors que hauran de tenir una alçada total màxima de cent vuitanta (180) centímetres.
Els elements de separació entre terrats, l'alçada màxima dels quals no podrà excedir de cent vuitanta (180) centímetres si són opacs ni de dos-cents cinquanta (250) centímetres si són transparents, reixes o similars.
 - D) Els elements comuns que, en els tres (3) metres més pròxims a les façanes, hauran d'instal·lar-se sota la coberta.



- F) Els coronaments decoratius de les façanes.
- G) Els àtics, quan siguin permesos, que hauran de separar-se, com a mínim, tres (3) metres de les façanes i dels canvis d'alçada de l'edificació.

Art. 168. Regles per a la determinació d'alçades.



1. En les edificacions amb façana a una sola via:

- A) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, inferior a zero coma seixanta (0,60) metres, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana i a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
- B) Si la diferència entre els nivells anteriors resultés superior als zero coma seixanta (0,60) metres, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta (0,60) metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
- C) Quan de l'aplicació de la norma anterior la rasant de la vorera es situés a més d'un metre i mig (1,50) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no succeeixi.
En cadascun d'aquests trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

2. En les edificacions amb façana a dues o més vies que formin cantonada o xamfrà:

- A) Si l'alçada reguladora màxima fos la mateixa per a cada un dels vials, s'aplicaran les mateixes normes anteriors però operant amb el conjunt de les façanes projectades com si es tractés d'una de sola.
- B) Si les alçades reguladores màximes fossin diferents, les més altes es podran traslladar als carrers adjacents més estrets fins la intersecció de l'alineació del vial de menor amplada amb la perllongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada.
A partir d'aquest punt, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada màxima reguladora corresponent al vial al qual correspongui, com si constituís una unitat d'edificació independent.
- C) En els supòsits d'illes totalment edificables, les alçades reguladores més altes es podran traslladar al carrer més estret fins una longitud equivalent al doble de l'ample d'aquest carrer, amb un màxim de vint (20) metres.

3. En les edificacions amb façana a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i que estiguin separades per l'espai lliure interior d'illa, l'alçada màxima es determinarà com si es tractés d'edificis independents.

4. En les edificacions en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

- A) Es determinarà per l'amplada del vial al qual pertanyi cada edificació.



Aquesta alçada s'aplicarà fins una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistats de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada.

Si l'illa no arribés en cap punt a una amplada de vint (20) metres, amidada per l'addició de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector d'illa considerat i igual al promig, per excés, de les corresponents a cada vial.

B) Els especials supòsits que donin lloc a alineacions molt irregulars es Resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. En les edificacions amb façana a places:

A) Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest supòsit, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les diferents vies que formen la plaça o hi conflueixen. Les dimensions de la plaça no podran justificar una alçada superior.

B) No es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça.

Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. En les edificacions amb façana a parcs, jardins, equipaments o dotacions, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes veïnes de la mateixa illa.

7. En les edificacions situades en carrers que incorporin d'altres sistemes generals tals com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius o d'altres, en cap cas edificables l'alçada reguladora màxima serà la corresponent a una amplada de vial equivalent al doble de la distància existent entre l'alineació de vial i l'eix de la calçada immediata.

Les amplades més grans, resultants de l'existència d'aquests sistemes o d'altres vials, no es tindran mai en compte als efectes del càlcul de l'alçada reguladora màxima.

Art. 169. Regles sobre parets mitjaneres.

1. Quan com a conseqüència de diferents alçades reguladores, recludades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sorgir parets mitjaneres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les la distància necessària per permetre l'aparició d'obertures, com si es tractés d'una façana.

2. Si la paret mitjanera resultant de l'edificació de dos solars veïns no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc (25) graus.

En els altres supòsits, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin amb la condició indicada. Els casos especials o que donin lloc a separacions de parcel·les corbades o trencades o en angle, es resoldrà aplicant criteris tècnics inspirats en les regles que figuren en aquest article.

3. Les obertures que es projectin en les façanes anteriors i posteriors i en els celoberts o patis de ventilació s'hauran de separar un mínim de zero coma seixanta (0,60) metres de l'eix de la paret mitjanera.



Art. 170. Tanques.

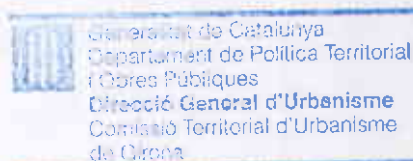
1. Tot terreny situat en zona d'ordenació segons alineació de vial haurà de limitar en les façanes a espais públics amb una tanca de dos (2) metres d'alçada construïda amb pedra, formigó o totxo remolinat.
2. En la resta de límits de la finca, els propietaris podran construir també tanques d'anàlogues característiques i alçada.
3. L'Alcaldia, per Decret motivat, podrà ordenar la construcció de tanques en finques particulars situades en zones d'ordenació segons alineació de vial, amb càrrec a llurs propietaris, en el supòsit de que no existissin i aquest fet suposés un perjudici per a l'ordre i la sanitat públiques.

SECCIÓ SEGONA. ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 171. Paràmetres.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- A) Forma i superfície de la parcel·la.
- B) Ocupació màxima de la parcel·la.
- C) Alçada reguladora màxima.
- D) Nombre màxim de plantes.
- E) Separacions mínimes.
- F) Edificacions auxiliars.



Art. 172. Desenvolupament del volum edificable.

1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la inclourà el vol dels cossos i dels elements sortints i podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i en edificacions auxiliars.
2. Quan, en la regulació de la zona, es fixin límits, en funció de la superfície de la parcel·la, al número d'unitats independents de residència o d'habitatge o al número d'unitats d'edificació independents, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre edificable màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

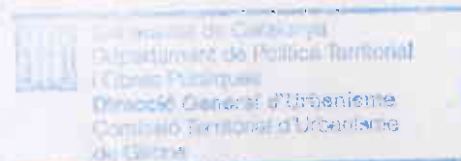
Art. 173. Ocupació màxima de la parcel·la.

1. L'ocupació de la parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions podran ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

Art. 174. Sòl lliure d'edificació.



1. Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de la parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació de les edificacions construïdes en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes ordenances per als patis mancomunats.



Art. 175. Alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes.

1. L'alçada de l'edificació es determinarà, en cada punt, a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
En aquells casos en els quals, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una de les parts de planta esmentades i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'una parcel·la totalment horitzontal.
Les cotes de referència de les plantes baixes no podran ésser establertes amb una variació absoluta superior a un (1) metre, en més o en menys, en relació amb la cota natural del terreny.
Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o de la part de la planta baixa a considerar
2. Es tindrà en compte la possibilitat de construir plantes baixes palafitiques, admesa en algunes zones, i, en aquests supòsits, es computarà, als efectes de l'índex d'edificabilitat, la part de planta que es trobi totalment oberta.
Els volums que interrompin eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com els cossos d'escaleres, ascensors, volums tècnics, espais de consergeria, locals comercials i similars es computaran als efectes del càlcul de la superfície del sostre màxim edificable.
No estarà permesa la construcció d'entresols.

Art. 176. Separacions mínimes.

1. Són les distàncies mínimes que han de respectar les edificacions i els cossos sortints.
Es defineixen com la menor distància fins els plans o superfícies verticals situats en el límit de la parcel·la.
La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins una mateixa parcel·la vindrà determinada per la distància mínima existent entre cada edificació i els cossos d'edificació més propers ja construïts.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes als límits de la parcel·la, llevat que es tracti d'una rampa per donar accés des de l'exterior, sempre que no excedeixi del quinze (15) per cent de la superfície lliure.

Art. 177. Construccions auxiliars.



Estarà permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars, al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals de vestuaris, estables, bugaderies, rebostos, hivernacles, garites de guarda i similars.

Art. 178. Tanques.

1. Les tanques que limitin amb vials públics, dotacions o espais verds hauran de respectar, en tota la seva longitud, les alineacions i rasants establertes, encara que, en determinats supòsits, estarà permès modificar-les, sempre que sigui amb la intenció de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.
L'espai intermedi entre edificació i alineació haurà d'enjardinar-se a càrrec del propietari.
2. L'alçada màxima de les tanques, en tots els límits de la parcel·la, no podrà excedir de dos (2) metres, amidats des de la cota natural del terreny o des de la rasant de l'espai públic, dels quals solament vuitanta (80) centímetres es podran construir amb obra de fàbrica.

Art. 179. Adaptació a la topografia del terreny.

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta (30) per cent, regiran les variacions sobre el percentatge d'ocupació permès següents:
 - A) Fins al cinquanta (50) per cent: Es disminuirà en una tercera part.
 - B) Fins al cent (100) per cent: Es disminuirà en la meitat.
2. No estarà permesa l'edificació en les parcel·les amb pendent superior al cent (100) per cent.
3. En els supòsits en que sigui imprescindible l'anivellament del sol en terrasses, s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- A) En els límits de la parcel·la no es podran situar a més de cent cinquanta (150) centímetres, per sobre, o a més de dos-cents vint (220) centímetres, per sota de la cota natural del terreny.
- B) En l'interior de la parcel·la, excepte en els soterranis, s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin un pendent del trenta-tres (33) per cent, en més o en menys, en relació amb els límits de la parcel·la.
- C) Els murs de contenció de terres que es situïn en els límits de la parcel·la no podran superar, en cap punt, l'alçada de dos-cents vint (220) centímetres per sota de la cota natural del terreny.
- D) Els murs de contenció de terres que es situïn en l'interior de les parcel·les no podran superar l'alçada de tres-cents setanta (370) centímetres de part vista.

SECCIÓ TERCERA, ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Art. 180. Objectius d'aquest tipus d'ordenació.

En aquest tipus d'ordenació es pretén aconseguir els resultats següents:

- A) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.

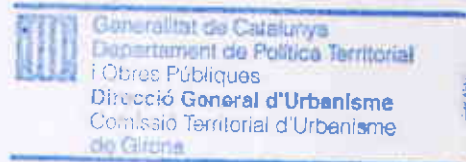




- B) L'ordenació, precisa o flexible però inequívoca, de la forma d'edificació.
- C) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

Art. 181. Distribució de l'edificabilitat neta.

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació, a cada parcel·la destinada a l'edificació privada, de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics, corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les, són les següents:
 - A) Forma i superfície de la parcel·la.
 - B) Ocupació màxima de la parcel·la.
 - C) Longitud mínima de la façana.



Art. 182. Ordenació de la forma de l'edificació.

1. L'ordenació de la forma d'edificació es realitzarà en el pla parcial o en el pla especial, segons sigui el cas, mitjançant una de les modalitat següents:
 - A) Amb la determinació de les alineacions de l'edificació, les cotes de referència de la planta baixa, l'alçada màxima i el número màxim de plantes.
 - B) Amb la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la la planta baixa.
2. La superposició de la forma d'edificació, determinada respecte d'un dels models establerts en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independents.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma d'edificació són els següents:
 - A) Alineació de l'edificació.
 - B) Les cotes de referència de la planta baixa.
 - C) L'alçada màxima.
 - D) El nombre màxim de plantes.
 - E) El perímetre regulador.
 - F) El perfil regulador.
4. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els paràmetres següents:
 - A) Separació mínima entre edificacions.
 - B) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i a l'eix del vial.

Art. 183.- Configuració de l'ordenació.

1. La configuració en un sol modus és l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - A) Alineacions de l'edificació.



- B) Alçada màxima.
- C) Número màxim de plantes.
- 2. En la configuració flexible o variable els paràmetres específics són:
 - A) Perímetre regulador.
 - B) Perfil regulador.
- 3. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

Art. 184.- Ocupació màxima de la parcel·la.

- 1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les normes de cada zona fixen, en cada cas els valors màxims o mínims admesos.
- 2. Com a excepció, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.
Aquest percentatge és el que estableixen aquestes Normes Subsidiàries per a cada zona o, en cas contrari, el que estableixin els plans que s'aprovin per al seu desenvolupament.
L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
- 3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions podran ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

Art. 185. Cota de referència de la planta baixa.

- 1. El pla parcial o el pla especial, segons pertoqui, completarà les determinacions o previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, en tot allò que calgués, amb les prescripcions o determinacions següents:
 - A) La regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
 - B) Les cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en els quals es sistematitzi el sòl edificable.
Aquestes dades es fixaran als plànols d'anivellament i rasant i als d'ordenació de l'edificació.
També es fixaran, en aquests plànols, els anivellaments o rasants de les vies, places i d'altres espais lliures.
Com a pla d'anivellament es podrà adoptar la cota natural del terreny si, per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació, calgués modificar la configuració natural del terreny.
- 2. Podran existir diferents cotes de referència per a una mateixa edificació.
Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixaran la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.
- 3. Les cotes fixades al pla parcial o al pla especial s'hauran de respectar, tot i que podran augmentar-se o disminuir-se, sense ultrapassar els seixanta (60) centímetres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.
La variació implicarà l'elaboració d'un estudi de detall amb els documents precisos per justificar el canvi de cota.



Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al projecte d'edificació establert a l'article 41 de la Llei del Sòl.

La seva aprovació, àdhuc la definitiva, correspondrà a l'Ajuntament de Vilablareix.

L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podrà resoldre en un sol acte.

Art. 186. Paràmetres en la configuració unívoca.

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les regles següents:

A) Alineacions de l'edificació: seran alineacions de l'edificació les precisades al pla parcial o al pla especial que determinan els límits de la planta baixa.

Si al pla parcial o al pla especial no existís una norma que determinés les reculades, caldrà aplicar, en tot allò que sigui compatible amb la regulació específica, les normes corresponents al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

B) Alçada màxima i nombre màxim de plantes: L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, per raó del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuals com a plantes baixes, o part de planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta.

L'edificabilitat total no superarà la que resultaria si es tractés d'un terreny totalment horitzontal.

Les alçades màximes i el nombre màxim de plantes, en cada zona, s'hauran de determinar al pla parcial o al pla especial, segons pertoqui, respectant, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries.

Es tindrà en compte, en determinades zones, la facultat d'edificar de manera palafítica i, en aquest cas, la planta baixa no computarà als efectes de l'edificabilitat, en la part que es trobi completament oberta.

Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, així com els cossos d'escala, les caixes d'ascensor els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges els locals comercials i d'altres cossos d'edificació similars, computaran als efectes del càlcul de la superfície màxima del sostre edificable.

L'alçada màxima permesa, en qualsevol cas, serà de planta baixa més dos plantes pis (PB+2).

Art. 187. Paràmetres en la configuració flexible.

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre regulador i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació els costats dels polígons



defïnits en el pla parcial o en el pla especial, segons pertoqui, per determinar la posició de l'edificació.

Totes les edificacions i tots els vols hauran d'estar compresos dins d'aquestes figures poligonals.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al vuitanta (80) per cent de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es podrà inscriure el volum d'edificació que correspongui a cada parcel·la, segons la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretengui que l'envoltant vingui limitat per la part de dalt per un pla horitzontal, només caldrà limitar l'alçada d'aquest pla.

Quan el límit anterior tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, només caldrà la fixació del perfil del límit esmentat.

En els altres casos, el pla parcial o el pla especial, segons pertoqui, hauran d'adoptar els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes Normes subsidiàries indiquin alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

Art. 188. Localització relativa de l'edificació.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolejament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificacions serà de vuit (8) metres.

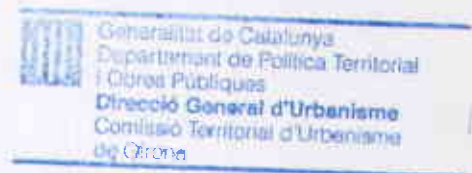
Art. 189. Espais lliures privats.

1. Els espais no ocupats per edificacions, per raó del percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la admès en un sector, tindran la consideració d'espais lliures privats.
2. Aquests espais s'hauran de tancar amb tanca vegetal d'un (1) metre d'alçada, com a mínim, en tot el perímetre que limiti amb la via pública. Aquesta tanca i les corresponents a la resta de límits de la parcel·la vindran regulats específicament per aquestes Normes Subsidiàries.
3. El propietari del terreny vindrà obligat al manteniment, conservació i neteja del espais lliures privats.

TÍTOL II. GUALS I APARCAMENTS.

Art. 190. Definició de gual i d'aparcament.

1. S'entén per gual tot accés per a vehicles a una parcel·la des d'un vial públic mitjançant l'ús habitual de part de la vorera que delimita amb la parcel·la.
2. S'entén per aparcament tota zona o local especialment destinat a l'estacionament continuat de vehicles.





Art. 191. Caràcter dels guals i dels aparcaments.

1. Els espais de les voreres dels vials utilitzats com a guals constitueixen elements urbanístics de caràcter no essencial i voluntari, la implantació dels quals podrà ésser sol·licitat pels propietaris de les parcel·les que hi afrontin directament i estaran subjectes al pagament de taxes per l'aprofitament del domini públic local.
2. Les zones o espais destinats a aparcaments constitueixen elements urbanístics de caràcter essencial i obligatori. Els aparcaments es projectaran atenent sempre les possibilitats d'accés als mateixos i les necessitats de la circulació.

Art. 192. Superfície.

1. Es garanteix per a cada parcel·la que compleixi la façana mínima i que afronti amb una via pública el dret a obtenir un gual amb una longitud mínima de tres (3) metres i una longitud màxima equivalent al vint-i-cinc (25) per cent de la longitud total de façana.
2. La superfície destinada a aparcament no podrà ésser inferior a la resulti d'atribuir vint (20) metres quadrats de superfície per cada vehicle que es prevegi hagi d'utilitzar-la.

Art. 193. Obligació de disposar d'aparcaments.

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure seran les següents:

- A) Edificis d'habitatges: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada habitatge.
- B) Edificis públics o privats destinats a serveis: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada cent (100) metres quadrats de superfície construïda.
- C) Locals comercials: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada cent (100) metres quadrats de superfície construïda.
- D) Indústries: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada cent (100) metres quadrats de superfície construïda.
- E) Sales d'espectacles: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada quinze (15) localitats.
- F) Hotels i restaurants, Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfícies per cada deu (10) places.
- G) Biblioteques: Un (1) lloc d'aparcament de quinze (15) metres quadrats de superfície per cada dos-cents (200) metres quadrats de superfície.

3. Quan en un mateix edifici existeixin utilitzacions diverses, s'aplicaran a cadascuna els mòduls anteriorment establerts.
4. Si aplicant les regles anteriors resulta una obligació de reserva de llocs d'aparcament inferior a cinc (5) i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats a





menys de cinquanta (50) metres, no caldrà fer efectiva cap mena de reserva per a aparcament de vehicles.

Art. 194. De l'obligatorietat en els supòsits d'ampliació.

1. No es concedirà llicència per a elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús de les edificacions o instal·lacions si no es compleixen les obligacions de reserva d'espais per a aparcament, encara que limitades a la proporció que representa l'elevació, ampliació o modificació, excepte impossibilitat material de complir-les, degudament acreditada, per manca d'espai.

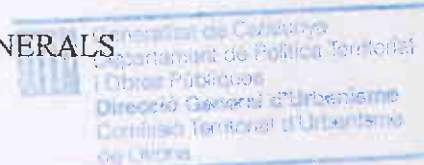
S'entendrà que no hi ha impossibilitat material quan per estar desocupat algun local de la finca, apte per a ésser destinat a aparcament, el propietari pugui disposar-ne en el moment de la concessió de la llicència.

2. En els supòsits d'ampliació d'indústries, l'obligació assenyalada en l'apartat anterior solament s'exigirà quan l'ampliació representés un augment de la superfície edificada del vint-i-cinc (25) per cent, com a mínim.

Art. 195. De les sortides.

Les sortides dels aparcaments, en els immobles amb façana a més d'una via pública, hauran de projectar-se per la façana que resulti més adequada, atesa la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució que es proposi haurà de raonar-se en un estudi detallat.

TÍTOL III. ORDENANCES D'HIGIENE. I SERVEIS GENERALS



Art. 196. Necessitat de façana a espai lliure.

Totes les vivendes han de tenir façana a la via pública, a espai lliure interior d'illa o a espai lliure en zones d'ordenació oberta.

Art. 197. Espessor de parets de façana i mitjaneres descobertes.

Les parets de façana i les mitjaneres al descobert dels edificis que es destinin a vivenda no podran tenir un espessor inferior a quinze (15) centímetres i hauran d'ésser de fàbrica massissa o buida.

Quan l'espessor no excedeixi l'indicat, hauran de protegir-se, a més, amb un envà que permeti una cambra d'aire de deu (10) centímetres, com a mínim, o mitjançant qualsevol altre sistema que faciliti una idèntica protecció hidràulica i un aïllament tèrmic amb un coeficient de transmissió no superior a una coma una (1,1) Cal/m².h.°C.

Art. 198. Requisits de la coberta de vivendes situades en l'última planta.

La coberta de les vivendes situades en l'última planta haurà de construir-se en la forma i amb els materials adequats perquè, a més d'ésser impermeable, proporcioni un aïllament tèrmic amb un coeficient de transmissió no superior a una coma una (1,1) Calories/M².h.°C.

Art. 199. Condicions d'habitabilitat de les plantes baixes.



Les plantes baixes i els soterranis, perquè siguin habitables, hauran de tenir el paviment elevat, com a mínim vint (20) centímetres sobre el nivell del terreny exterior, és a dir, via pública, espai lliure, pati o jardí i estar aïllades del terreny natural per una cambra d'aire de trenta (30) centímetres d'alçada lliure, com a mínim.

Art. 200. Prohibició de vivendes en els soterranis.

No es permet la construcció de vivendes en soterranis, excepte que tinguessin tal consideració per raó de la rasant de la vorera per no la tinguessin per raó del nivell natural del terreny en la part posterior del solar.

En aquest supòsit, caldrà que gaudeixin de les mateixes condicions d'aïllament exposades en l'article anterior.

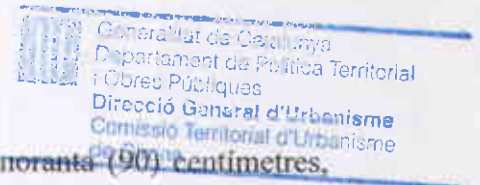
Art. 201. Superfícies mínimes de les dependències.

Les dependències de les vivendes hauran de comptar amb les superfícies mínimes següents:

- A) Cuines: Cinc (5) metres quadrats.
- B) Despatxos i dormitoris senzills: Sis (6) metres quadrats.
- C) Dormitori dobles, menjadors i sales d'estar: Deu (10) metres quadrats.
- D) Cuines-menjador: Catorze (14) metres quadrats.
- E) Comunes i safareigs: U coma cinc (1,5) metres quadrats.
- F) Cambres de bany: Tres (3) metres quadrats.

Art. 202. Amplada mínima de passadissos i accessos.

L'amplada mínima dels passadissos i dels accessos serà de ~~noranta~~ **noventa (90) centímetres**, excepte les entrades de les vivendes que tindran una amplada mínima d'un (1) metre. Els accessos hauran de permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri cent noranta (190) centímetres per cinquanta (50) centímetres.



Art. 203. Superfícies mínimes per a ventilació.

Tota peça habitable de dia o de nit ha de tenir ventilació directa a l'exterior mitjançant una obertura de superfície no inferior a una vuitena part de la superfície de la planta amb un mínim seixanta (60) decímetres quadrats.

Art. 204. Dimensions màximes de locals sense ventilació directa.

Els locals que no disposin d'il·luminació ni de ventilació directa, amb una obertura mínima d'un (1) metre quadrat de superfície, no podran tenir, en planta, costats majors de cent setanta (170) centímetres.

Art. 205. Instal·lacions higièniques.

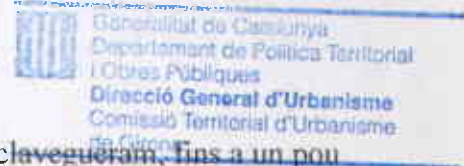
Cada vivenda haurà de tenir, com a mínim, una cambra de bany, composta de dutxa, rentamans i comuna a la qual s'hi pugui accedir sense passar per dormitoris ni per la cuina.



Quan l'accés s'efectui mitjançant menjador o cuina-menjador, el bany haurà de restar separat per un local amb doble porta.

Art. 206. Recollida d'aigües pluvials.

1. Es prohibeix la instal·lació de canals i canalons que vessin les aigües a la via pública.
2. La vessant de les aigües pluvials ha de dirigir-se a l'interior de l'edifici o menar-se per tubs adossats a la paret de la façana, els quals hauran d'ésser encaixats fins els quatre (4) metres d'alçada, com a mínim.
S'exceptuen d'aquesta condició els balcons i els voladissos de menys d'un (1) metre de vol.



Art. 207. Recollida d'aigües negres.

Les aigües negres hauran de conduir-se a la xarxa pública de clavegueram, fins a un pou de registre,, mitjançant albanyals. Abans de la connexió amb l'albanyal general i fora de la via o espai públic, haurà de situar-se una tanca o sifó hidràulic inodor i indessifonable.

Art. 208. Conducció de fums a l'exterior.

Es prohibeix llençar els fums a l'exterior per façanes i patis de qualsevol tipus,, si no es transporten per conductes apropiats fins una alçada que vindrà determinada pel tipus de llar, l'elevació i la distància a les construccions més properes, segons es determina en els articles següents.

Art. 209. Classificació dels conductes de fums.

Als efectes de l'article anterior, els conductes de fums es classifiquen en les tres categories següents:

- A) Els corresponents a xemeneies,, estufes i cuines d'ús domèstic individual.
- B) Els corresponents a estufes i cuines d'ús col·lectiu i a calderes de calefacció central per a una sola vivenda.
- C) Els corresponents a calderes de calefacció central col·lectiva i cremadors d'escombraries.

Art. 210. Requisits dels conductes segons el tipus de fum.

Tot conducte de fums haurà de sortir verticalment pel terrat o pel sostre de la construcció i haurà d'elevat la seva sortida de fums per sobre la coberta exterior de l'edifici en aquell punt en la mesura que s'indica a continuació:

- A) Categoria A: L'elevació mínima serà de dos (2) metres.
Si la separació a qualsevol altra construcció habitable, pròpia o aliena, és de menys de tres (3) metres, l'alçada anterior es comptarà a partir de la coberta de la construcció més alta.
Si la xemeneia tingués la seva sortida al pati central d'una illa, s'assimilarà, a aquests efectes, a les conduccions de categoria B.



- B) Categoria B: L'elevació mínima serà de dos metres i mig (2,5). Tanmateix, quan existeixin construccions properes pròpies o alienes, habitables, aquestes sortides de fums hauran de situar-se per sobre d'un gàlib pla, format per una recta vertical sobre la cara externa de la paret de l'expressada construcció, de dos-cents cinquanta (250) centímetres d'alçada, sobre la coberta d'aquesta última en aquell punt; una recta horitzontal, de dos-cents cinquanta (250) centímetres de longitud, en direcció fins la xemeneia a partir de l'extrem superior de la primera; i, finalment, una altra recta baixant des del final de l'anterior, amb pendent d'un dos-cents (200) per cent.
- C) Categoria C: a més de les prescripcions corresponent a les de la categoria B, hauran d'ésser instal·lades en la forma i amb les precaucions necessàries per tal d'evitar qualsevol supòsit de contaminació atmosfèrica o perjudici general.

Art. 211. Adaptació segons la variació de les alçades de les edificacions properes.

Si es produís alguna variació en les alçades, distàncies o categories fixades en l'article anterior, sempre que s'efectués a l'ampara d'una llicència municipal, els propietaris dels immobles amb conductes de fums amb sortida a l'exterior vindran obligats a modificar-los, si s'escaigués, per tal d'adequar-los a les noves circumstàncies.

Art. 212. Entrades i vestíbuls d'escales.

1. L'amplada de les entrades i vestíbuls d'escales no podrà ésser inferior a un (1) metre i hauran d'ésser independents de tot vestíbul de local d'ús públic.
2. En els vestíbuls i entrades dels edificis de nova construcció no es podran instal·lar locals comercials ni podran servir d'accés a locals comercials situats a la mateixa planta baixa.

Art. 213. Amplada mínima de les escales.

1. Les escales hauran de tenir una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres.
2. Cap escala podrà donar accés a més de quatre (4) vivendes o locals comercials per planta si no disposen de les amplades mínimes següents:
 - A) Per cinc (5) vivendes o locals: Cent quinze (115) centímetres.
 - B) Per sis (6) vivendes o locals: Cent trenta-cinc (135) centímetres.
 - C) Per set (7) vivendes o locals: Cent seixanta (160) centímetres.
 - D) Per vuit (8) vivendes o locals: Cent vuitanta (180) centímetres.

En tots els supòsits, l'amplada del vestíbul o entrada haurà de tenir, com a mínim, l'amplada de la caixa d'escala.

En els casos en què existeixi més d'una escala, l'amplada del vestíbul la determinarà l'escala de majors dimensions. Quan en el vestíbul o escala hagin de salvar-se desnivells, es disposaran rampes de paviment antilliscant i de pendent no superior al vuit (8) per cent.

L'amplada d'aquestes rampes serà, com a mínim, de cent deu (110) centímetres, amb trams de longitud no superior a cinc (5) metres, entre els quals es disposaran replans de longitud mínima de cent vint (120) centímetres.

Tanmateix, estaran dotats de passamans situats a unes alçades de setanta (70) i noranta (90) centímetres.



3. Els graons de les escales d'ús comú per a vàries vivendes hauran de tenir, com a mínim, vint-i-sis (26) centímetres d'estesa, sense comptar la motllura, i, com a màxim, divuit (18) centímetres de contra-estesa.
No es permetrà la construcció de replans partits.
En els trams corvs, l'estesa es prendrà en la línia de marxa, la qual es suposarà a quaranta (40) centímetres del passamà.

Art. 214. Estacions transformadores.

Les estacions transformadores hauran d'instal·lar-se sempre dins d'edificacions.

Art. 215. ventilació dels locals comercials.

1. Els locals destinats a comerços hauran d'estar dotats de ventilació natural o artificial.
2. La ventilació haurà d'establir-se per buits verticals en la façana, patis d'illa o celoberts reglamentaris, de superfície no inferior a la cinquantesena part del volum, en metres cúbics, de la totalitat dels locals que utilitzi el públic i dels que exigeixin la permanència continuada del seu personal.
3. En el supòsit de no disposar-se de ventilació natural, caldrà la instal·lació de ventilació artificial, la suficiència de la qual haurà de justificar-se adequadament per tal que, com a mínim, es garanteixi la renovació horària del volum total de l'aire del local.

Art. 216. Superfície mínima de les zones de venda al públic.

La zona destinada a venda al públic haurà de tenir una superfície mínima de deu (10) metres quadrats i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap vivenda, excepte la del titular.

Art. 217. Cambres de bany en locals comercials.

Tot comerç i tot conjunt de comerços agrupats en un mateix local, haurà d'estar dotat de cambra de bany, de superfície mínima cent vint (120) decímetres quadrats, amb ventilació per finestres o xemeneies.

La cambra de bany no podrà tenir comunicació directa amb el local de venda i haurà de disposar, com a mínim, d'un rentamans i una comuna.

Art. 218. Serveis.

Els locals destinats a oficines hauran de tenir, en planta, una àrea mínima de sis (6) metres quadrats i disposar d'una comuna i un rentamans per cada cent (100) metres quadrats d'edificació o fracció.

Art. 219. Serveis sanitaris en edificis industrials.

1. En aquest tipus d'edificis, els serveis sanitaris hauran de tenir ventilació directa i hauran d'ésser proporcionals al cens laboral de la fàbrica o taller, exigint-se, com a mínim, que per cada vint (20) persones existeixi una comuna, un rentamans i una dutxa.



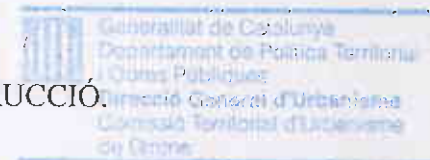
Si es tracta de treballadors masculins, exclusivament, podrà reduir-se a la meitat el nombre de comunes, sempre que els suprimits es converteixin en urinaris.

2. Aquests serveis hauran d'estar disposats de forma que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball sinó que existeixi una habitació o un local intermedi, el qual podrà utilitzar-se per a la col·locació de rentamans.
3. El nombre de rentamans mínim per a qualsevol indústria serà d'un (1) per cada deu (10) persones.

En el supòsit d'ésser del tipus de pica contínua, es precisarà una longitud mínima de cinquanta (50) centímetres per plaça.

Art. 220. Condicions d'habitabilitat.

En relació amb les condicions d'habitabilitat de les edificacions serà d'aplicació el Decret 346/83, de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva, que s'ajunta com annex a les present Normes Subsidiàries.



TÍTOL IV. ORDENANÇA DE SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ.

Art. 221. Condicions de solidesa de les edificacions.

L'Ajuntament de Vilablareix podrà comprovar, en qualsevol moment, les condicions de solidesa d'una edificació i ordenar les mesures proporcionals que estimi adients per a la seva defensa.

Art. 222. Tanques de protecció d'obres.

1. Els solars on es portin a terme obres de nova construcció, d'enderrocament o de separació, hauran de tancar-se mitjançant tanques del tipus opac blanquejat o pintat.
2. L'espai màxim de via pública que podrà ésser ocupat per la tanca de protecció estarà en proporció amb l'amplada de la vorera.
En cap cas, no podran ocupar-se més de tres (3) metres, comptats des de la línia de façana, ni sobrepassar els dos terços de la vorera ni deixar un espai lliure de vorera inferior a vuitanta (80) centímetres.
3. Tanmateix, s'hauran de prendre, inexcusablement, les mesures necessàries per evitar la caiguda de materials o eines a la via pública.
4. En les voreres de menys de cent quaranta (140) centímetres d'amplada es permetrà l'establiment de tanques, amb una ocupació de seixanta (60) centímetres, en els supòsits següents:
 - A) Enderrocaments.
 - B) Obres de nova planta, fins la realització de la coberta de la planta baixa o fins que s'arribi a l'alçada mínima assenyalada en aquestes Normes Subsidiàries per a les plantes baixes de cada zona.
 - C) Obres de reforma que afectin a la façana de la planta baixa. Durant l'execució de la resta de les obres, en els dos darrers supòsits, quan les reformes no afectin la part indicada o quan es tracti d'addició de pisos, la tanca es substituirà per un pont volant.

Art. 223. Limitació del trànsit urbà per raó d'obres perilloses.



Ajuntament de Vilablareix

Durant l'edificació o reparació d'un immoble que oferís perill o dificultats al trànsit urbà, aquest haurà de tallar-se en les immediacions de l'obra en la forma que per a cada cas autoritzi l'Ajuntament de Vilablareix.

Art. 224. Col·locació i preparació.

En qualsevol cas, els materials hauran de col·locar-se i preparar-se en la mateixa obra.

Art. 225. Apuntament d'edificis.

L'apuntament d'edificis haurà d'efectuar-se, en qualsevol cas, amb la presència de la direcció facultativa de les obres.

Art. 226. Aparells d'ascensió de materials.

1. Els aparells d'ascensió de materials hauran de situar-se dins del perímetre de la tanca de protecció i no podran situar-se, en cap cas, en la calçada de les vies públiques ni tan sols els aparells de vol.
Per volar finques d'altres propietaris es precisarà la prèvia obtenció de permís exprés, el qual es farà constar en la sol·licitud de llicència d'obres.
2. Abans de l'inici de les obres haurà d'aportar-se la documentació suficient on s'especifiqui l'emplaçament de les grues i el seu radi d'acció, així com la ubicació dels corresponents pallols i muntacàrregues amb els seus elements d'anclatge i les autoritzacions oportunes.

Art. 227. Apuntaments obligatoris.

L'Ajuntament de Vilablareix podrà ordenar l'apuntament de l'edifici que hagi d'enderrocar-se o reparar-se.

Art. 228. Runes d'enderrocaments.

Les runes dels enderrocaments no podran ésser llençades a les vies públiques sinó que hauran de fer-se servir aparells de descens que no produeixin pols, sens perjudici d'utilitzar cadafals de precaució per a l'enderrocament de les parets exteriors.

TITOL V. OBLIGACIONS TITULARS D'USOS I D'EDIFICACIONS

Art. 229. Finalització de les obres.

S'entendrà que una obra està acabada quan s'hagin retirat la totalitat dels materials sobrants, les bastides, les barreres i els elements auxiliars i siguin reposats els desperfectes ocasionats a la via pública.

Art. 230. Obligació de finalitzar les obres.

Les obres, una vegada iniciades, hauran d'acabar-se dins dels terminis fixats i amb subjecció a les condicions de les respectives llicències.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Relacions Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



[Handwritten signature]

Art. 231. Conservació i neteja de façanes.

1. Serà obligació dels propietaris conservar, netejar, renovar o estucar les façanes de les construccions, així com les mitjaneres al descobert, les entrades i accessos i, en general, els espais visibles des de la via pública.
2. Els propietaris hauran de mantenir netes i en bon estat de conservació les xemeneies, els dipòsits, els patis, els conductes d'aigua, els desguassos i les demés instal·lacions de l'immoble.
3. Quan els interessats incomplissin les obligacions anteriors, l'Ajuntament de Vilablareix dictarà l'ordre d'execució corresponent i si, en el termini que s'estableixi, que no podrà ésser inferior a tres mesos, no fos atesa, les portarà a terme el mateix Ajuntament amb càrrec total als propietaris dels respectius immobles.

DISPOSICIONS ADDICIONALS.

Primera. La documentació gràfica acompanyatòria que es concreta en els plànols d'ordenació numerats correlativament amb els números 1 a 5 formarà part d'aquestes Normes Subsidiàries.

Segona. Qualsevol contradicció en la documentació gràfica es resoldrà en favor del plànol més detallat, és a dir, el redactat en una escala més petita.

Tercera. Qualsevol contradicció entre el text i la documentació gràfica d'aquestes Normes Subsidiàries es resoldrà en favor del primer.

Quarta. En tot allò no previst en aquestes Normes Subsidiàries serà d'aplicació la legislació de Catalunya, subsidiàriament, la legislació estatal.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Les edificacions que d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries resultin fora d'ordenació o podran ésser objecte d'obres de conservació, millora i canvi d'ús, excepte en el supòsit de que resultin afectades per vialitat, espais lliures i equipaments, supòsit en el qual només es permetran obres de simples conservació.

Segona. Les edificacions situades en zones d'ordenació segons alineació de vial que resultin fora d'ordenació podran sol·licitar ampliacions sempre que l'ús estigui admès i no es rebassi l'alçada màxima ni el sostre edificable màxim.

Les edificacions situades en zones d'ordenació en edificació aïllada que resultin fora d'ordenació podran sol·licitar ampliacions que l'ús sigui admès, no es rebassi el sostre edificable ni l'alçada màxima i la parcel·la no sigui inferior a la mínima.

Tercera. Les edificacions que resultin fora d'ordenació per raó d'usos no podran sol·licitar nous usos no admesos però podran continuar amb l'aprofitament actual.

Quarta. En sòls no urbanitzables no es perpetraran nous usos industrials.

Les edificacions industrials ja existents podran ampliar-se fins a un cinquanta (50) per cent del volum existent en data de 4 de maig de 1987 sempre que la separació als límits de parcel·la sigui, com a mínim, de cinc (5) metres.

Les edificacions en aquesta situació estaran obligades al plantat d'arbres de forma que l'impacte amb l'entorn sigui mínim.

Cinquena. Els sòls industrials (16) situats entre la Ctra. de Sta. Coloma i el carrer Perelló podran ésser objecte de reconversió residencial (13.6.13.1), en la seva totalitat o en part, mitjançant la redacció d'un o més plans especials en el termini de tres anys des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries.



DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.

Restaran derogades totes les disposicions d'igual o inferior categoria que s'oposin al contingut de les presents Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada el dia 4 de maig de mil nou-cents vuitanta-set.

DISPOSICIÓ FINAL.

Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor l'endemà de la seva íntegra publicació en el B.O. de la Província, una vegada publicat l'anunci d'aprovació definitiva en el D.O de la Generalitat de Catalunya, i es mantindran en vigor fins que no siguin modificades, revisades o derogades.

