

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	1
Capítol Primer. Naturalesa, àmbit i vigència	1
article 1. Objecte i àmbit territorial de les Normes Subsidiàries	1
article 2. Marc legal	1
article 3. Contingut i interpretació	2
article 4. Vigència, publicitat i obligatorietat	3
article 5. Revisió i modificació de les Normes Subsidiàries	3
Capítol Segon. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries	5
article 6. Iniciativa i competències	5
article 7. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries	5
article 8. Desenvolupament del Sòl Urbà	6
article 9. Desenvolupament del Sòl Apte per Urbanitzar	6
article 10. Desenvolupament del Sòl No Urbanitzable	7
article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	7
article 12. Precisió de límits	8
article 13. Determinacions fonamentals	8
Capítol Tercer. Execució del Planejament	9
article 14. Execució de les Normes Subsidiàries	9
article 15. Delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació	9
article 16. Sistemes d'Actuació	10
article 17. Pla d'Etapes	10
article 18. Projectes d'urbanització	10
article 19. Estudis d'Impacte Ambiental	10
article 20. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà	11
article 21. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per Urbanitzar	12
article 22. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable	13
article 23. Gestió i execució dels sistemes	13
article 24. Convenis urbanístics	14
Capítol Quart. Intervenció en l'edificació i ús del sòl	15
article 25. Disposicions Generals	15
article 26. Actes subjectes a llicència	15
article 27. Actes promoguts per altres administracions públiques	15
article 28. Actes exempts de llicència municipal	15
article 29. Inexistència d'atorgament presumpte	16
article 30. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	16
article 31. Contingut de les llicències	16
article 32. Condicions de l'atorgament de llicències	17
article 33. Llicències d'edificació en Sòl Urbà	17
article 34. Llicències en Sòl Apte per Urbanitzar	18
article 35. Llicències en Sòl No Urbanitzable	18
article 36. Certificats sobre aprofitament urbanístic	18
article 37. Documents per a la sol·licitud de llicències	19
article 38. Seguiment de les obres	19
article 39. Obligacions del titular de la llicència	19
article 40. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	20
article 41. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	21
article 42. Edificis i instal·lacions dins d'una àrea de planejament o d'execució	22
article 43. Infracció urbanística	22
TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	23

Capítol Primer. Disposicions generals	23
article 44. Règim urbanístic del sòl	23
article 45. Classificació del sòl	23
article 46. Qualificació del sòl	24
Capítol Segon. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús	26
article 47. Regulació paramètrica general	26
Capítol Tercer. Paràmetres que regulen la parcel·lació	27
article 48. Parcel·la	27
article 49. Parcel·la mínima	27
article 50. Front de parcel·la	27
article 51. Fons i fondària de parcel·la	27
article 52. Parcel·lació i reparcel·lació	27
article 53. Solar	28
Capítol Quart. Paràmetres que regulen l'edificació	29
Secció primera. Paràmetres referits al sector	29
article 54. Coeficient d'edificabilitat bruta	29
article 55. Densitat màxima d'habitatges bruta	29
Secció segona. Paràmetres referits al carrer	29
article 56. Alineació del carrer o vial	29
article 57. Rasant de l'alineació de vial	29
article 58. Amplada de vial	29
article 59. Alçada reguladora referida al carrer	30
article 60. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	30
article 61. Nombre de plantes referit al carrer	31
article 62. Planta baixa referida al carrer	31
article 63. Regles sobre mitgeres	31
Secció tercera. Paràmetres referits a l'illa	32
article 64. Fondària edificable	32
article 65. Pati d'illa	32
Secció quarta. Paràmetres referits a la parcel·la	32
article 66. Coeficient d'edificabilitat neta	32
article 67. Densitat màxima d'habitatges neta	33
article 68. Ocupació màxima de la parcel·la	33
article 69. Sòl de parcel·la lliure d'edificació	33
article 70. Pati davanter i posterior de parcel·la	33
article 71. Dimensions de la parcel·la	35
article 72. Alçada reguladora referida a la parcel·la	35
article 73. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	35
article 74. Nombre de plantes referit a la parcel·la	35
article 75. Planta baixa referida a la parcel·la	36
article 76. Separacions mínimes	36
article 77. Tanques	36
article 78. Adaptació topogràfica del terreny	37
article 79. Nombre màxim d'unitats independents d'edificació per parcel·la	37
article 80. Unitat mínima de projecte	37
Secció cinquena. Paràmetres referits a l'edificació	38
article 81. Posició de l'edifici	38
article 82. Edificació principal i edificació auxiliar	38
article 83. Planta baixa	38
article 84. Planta soterrani	39
article 85. Plantes pis	39
article 86. Planta coberta	39
article 87. Volum màxim d'un edifici	40
article 88. Cossos sortints	41

article 89. Elements sortints	41
article 90. Patis de llum	42
article 91. Composició de la façana	43
Capítol Cinquè. Paràmetres reguladors d'usos i activitats	44
Secció primera. Classificació urbanística dels usos	44
article 92. Classificació dels usos	44
article 93. Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos generals	44
article 94. Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos específics	44
article 95. Classificació dels usos segons la permisivitat	46
article 96. Classificació dels usos segons l'activitat	46
article 97. Classificació dels usos segons el domini	47
Secció segona. Regulació general dels usos	48
article 98. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	48
article 99. Desenvolupament de la regulació dels usos	48
article 100. Usos provisionals	48
Secció tercera. Regulació específica dels usos i activitats	49
article 101. Regulació particular de l'ús d'estacionament i aparcament	49
article 102. Regulació particular de l'ús agropecuari	50
TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	51
Capítol Primer. Disposicions Generals	51
article 103. Definició	51
article 104. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà	51
article 105. Regulació del Sòl Urbà	51
article 106. Protecció d'edificis de valor arquitectònic i patrimonial	52
Capítol Segon. Sectors de desenvolupament del Sòl Urbà	53
article 107. Plans Especials	53
article 108. Pla Especial La Palissa. PE1	53
Capítol Tercer. Sectors d'execució del Sòl Urbà	55
article 109. Unitats d'Actuació	55
article 110. Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles. UA1	55
article 111. Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord. UA2	56
article 112. Unitat d'Actuació perllongació Carrer Lluís Companys. UA3	56
article 113. Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles. UA4	57
article 114. Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt. UA5	58
article 115. Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud. UA6	58
article 116. Unitat d'Actuació sector Claudino UA7	59
article 117. Unitat d'Actuació dels Salancons UA8	59
Capítol Quart. Regulació de les zones del Sòl Urbà	61
article 118. Zona de Nucli Antic. Clau I1	61
article 119. Zona de Renovació. Clau I2	64
article 120. Zona de Restauració. Els nuclis. Clau I3	67
article 121. Zona d'Edificació contínua. Clau II1	70
article 122. Zona d'edificació residencial aïllada. Clau II2	74
article 123. Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica. Clau II3	77
article 124. Zona d'indústria urbana. Clau II4	77
article 125. Zona de Creixement en volumetria opcional. Clau II5	81
article 126. Verd Privat. Clau Di	85
TITOL QUART. REGULACIÓ DE SÒL APTE PER URBANITZAR	86

Capítol Primer. Disposicions generals	86
article 127. Determinacions fonamentals	86
article 128. Delimitació i ordenació del Sòl Apte per Urbanitzar	86
article 129. Regulació del Sòl Apte per Urbanitzar	87
Capítol Segon. Regulació de les zones del Sòl Apte per Urbanitzar	88
article 130. Zona de desenvolupament urbà intensiu. Clau III1	88
article 131. Zona de desenvolupament urbà extensiu. Clau III2	91
article 132. Zona de desenvolupament urbà semi-intensiu. Clau III3	94
article 133. Zona de desenvolupament industrial. Clau III4	97
TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	101
Capítol Primer. Disposicions Generals	101
article 134. Definició i objectius	101
article 135. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable	101
article 136. Regulació i Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable	101
article 137. Regulació dels usos	102
article 138. Edificacions existents i nucli de població	102
article 139. Segregacions i divisions de la propietat del sòl	102
article 140. Camins rurals	103
article 141. Concessió de llicències en Sòl No Urbanitzable	104
Capítol Segon. Edificacions i instal·lacions en Sòl No Urbanitzable	105
article 142. Disposicions generals	105
article 143. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals	105
article 144. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social	107
article 145. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions de caràcter lúdico-turístic	107
article 146. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques	108
Capítol Tercer. Regulació de les zones del Sòl No Urbanitzable	109
article 147. Zona de rústic de valor agrícola. Clau V1	109
article 148. Zona forestal. Clau V2	112
article 149. Zona de lliure permanent. Clau V3	115
article 150. Zona de pastures. Clau V4	116
TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	117
Capítol Primer. Disposicions generals	117
article 151. Definició	117
article 152. Tipus de sistemes	117
article 153. Identificació dels sistemes	117
article 154. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	118
article 155. Regulació dels sistemes	118
article 156. Protecció dels sistemes	118
article 157. Necessitat de llicència municipal i defensa del medi ambient	119
Capítol Segon. Sistema viari. Clau A	120
article 158. Definició	120
article 159. Tipus de vies	120

article 160. Règim general	120
article 161. Condicions d'ús	121
article 162. Condicions d'ordenació i edificació	121
article 163. Publicitat	122
article 164. Senyalítica	122
article 165. Ordenació mitjançant Plans Especials	122
Capítol Tercer. Sistema de serveis tècnics. Clau B	124
article 166. Definició	124
article 167. Règim general	124
article 168. Condicions d'ús	124
article 169. Condicions d'ordenació i edificació	124
Capítol Quart. Sistema d'Equipaments. Clau C	126
article 170. Definició	126
article 171. Règim general	126
article 172. Condicions d'ús	126
article 173. Condicions d'ordenació i edificació	126
Capítol Cinquè. Sistema d'espais lliures. Clau Du	128
article 174. Definició	128
article 175. Règim general	128
article 176. Condicions d'ús	128
article 177. Condicions d'ordenació i edificació	128
Capítol Sisè. Sistema Hidrològic. Clau H	130
article 178. Definició	130
article 179. Règim general	130
article 180. Condicions d'ús	130
article 181. Condicions d'ordenació i edificació	131
Capítol Setè. Estació d'esquí. Clau E	132
article 182. Definició del Sistema	132
article 183. Règim general	132
article 184. Condicions d'ordenació i ús	132
TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DELS NUCLIS	133
article 185. Norma relativa al nucli d'Olp	133
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	138

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol Primer. Naturalesa, àmbit i vigència

article 1. Objecte i àmbit territorial de les Normes Subsidiàries

Les presents Normes Subsidiàries, resultat del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Sort 1981, i que anomenem "Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Sort. Document de Modificacions Puntuals i Text Refós 1995", de les que formen part aquestes Normes Urbanístiques, tenen per objecte l'Ordenació Urbanística de la totalitat del Terme Municipal de Sort, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

article 2. Marc legal

1. Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:

a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/1990 de 2 de juliol, pel qual s'aprovà la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (D.L. 1/90)
- Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 3/84 de 9 de Gener de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya (R.M.A.)
- Decret 308/1982 de 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (R.P.L.)

b. Legislació urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.L. 1/92)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.P.U.)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.G.U.)
- Real Decreto 2178/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.U.)

3. La referència a la "Legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya, en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzara amb la denominació completa.

4. Les Normes Subsidiàries, conjuntament amb el planejament que desenvolupen, conforme amb les

determinacions de la legislació urbanística vigent, són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

article 3. Contingut i interpretació

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Sort, Text Refós 1995, estan integrades pels documents següents:

- a. Memòria
- b. Plànols d'informació urbanística del nucli de Sort P1, P2 i P3 a escala 1/2000
- c. Plànols d'ordenació del nucli de Sort numerats de l'1 al 2 a escales 1/2.000 i 1/1.000
- d. Normes Urbanístiques

2. Els documents d'aquest Text Refós 1995, juntament amb els plànols d'ordenació dels nuclis de Llessui, Ribera de Montardit i Seurí i els plànols d'ordenació del Sòl No Urbanitzable de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Sort 1981, així com els expedients de planejament derivat enumerats a l'article 7.5 d'aquestes Normes, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sort.

La normativa corresponent a les zones i sistemes delimitats en els anteriors documents és la que s'inclou en aquestes Normes Urbanístiques que contempnen la redefinició de paràmetres, zones i sistemes de manera general per tot el municipi.

Les determinacions normatives particulars del planejament derivat vigent són les que s'especifiquen en cada document de planejament però pel que fa a les determinacions generals i referència a paràmetres reguladors d'aquest planejament derivat s'estarà al que disposen les presents Normes Urbanístiques.

En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

4. En la interpretació de les determinacions de les Normes que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, prevaldran aquelles que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquelles en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

5. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que es desenvolupin d'acord amb els següents criteris:

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

6. Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques que pugui tenir el Municipi de Sort, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideraran un cos autònom que contempla els preceptes bàsics o complementaris de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança

corresponent mitjançant el procediment abreujat que en elles es determini.

7. Les determinacions de les Normes Subsidiàries que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives.

article 4. Vigència, publicitat i obligatorietat

1. La vigència d'aquestes Normes Subsidiàries s'inicia en el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Butlletí Oficial.

2. Les Normes Subsidiàries produiran des de la seva entrada en vigor els efectes establerts en el D.L. 1/90.

3. Aquestes Normes Subsidiàries, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document són públics i qualsevol persona pot consultar-los i exigir-ne certificació a l'Ajuntament amb independència del dret a tal consulta i certificació davant qualsevol altre organisme urbanístic. Són també públics els Plans, Estudis o documents urbanístics que s'aprovin en execució de les presents Normes Subsidiàries.

4. Les determinacions i disposicions contingudes en aquestes Normes, obliguen per igual als particulars i a l'Administració Pública, en qualsevol de les seves personificacions. No limiten, tanmateix, les facultats que corresponen als diferents departaments ministerials o de la Generalitat de Catalunya, per a l'exercici d'acord amb les NNSS de les seves competències institucionals.

article 5. Revisió i modificació de les Normes Subsidiàries

1. Les Normes Subsidiàries tenen vigència indefinida d'acord amb el que preveu l'article 72 del D.L. 1/90, sense que se n'exclouï la revisió d'acord amb el que preveu el paràgraf següent.

2. La revisió de les Normes Subsidiàries s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.

b. En els supòsits previstos en la legislació urbanística vigent.

c. Quan el terme municipal resulti afectat per les determinacions establertes en Disposicions Urbanístiques de rang superior. El termini per promoure la revisió serà d'un any des de l'entrada en vigor d'aquestes.

d. Alteració substancial de les previsions sobre creixement urbanístic del municipi a que es refereixen els documents de les NNSS.

e. Majors exigències d'espais públics, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de categoria superior.

f. Qualsevol altra circumstància que plantegi nous criteris respecte l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per esgotament de la capacitat de les NNSS.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquestes NNSS es regirà pel que disposa l'article 75 i 76 del D.L. 1/90 i disposicions legals concordants i en allò que no preveu, pel que es disposa en aquestes Normes.

4. El projecte de modificació de les NNSS haurà de tenir el grau de precisió propi de les NNSS i comprendrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions de les actuals NNSS i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

5. La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquestes Normes Subsidiàries, no

requerirà la seva modificació.

Capítol Segon. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

article 6. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Sort en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, dintre de les competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87 del D.L. 1/90 i article 20 del R.D.L. 1/92. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques definides a la secció 2ª del capítol 3 del R.D.L. 1/92.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 7. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, es redactaran Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

2. Es podran formular i aprovar Plans Especials per a qualsevol dels objectius previstos a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/1990. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del mateix cos legal, i 76 a 85 del R.P.U.

D'acord amb el que preveu l'article 29.2 del D.L. 1/1990, també s'elaboraran Plans Especials per al desenvolupament, localització i determinació de les obres d'infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquestes NNSS, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

3. Els Plans Parcial o Especials, els Estudis de Detall i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, no podran contenir determinacions que modifiquin l'estructura general i orgànica de les mateixes, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar. Tampoc no el podran modificar, ni tan sols a través de compensacions o redistribucions no previstes expressament, encara que no alteren les determinacions generals de les Normes Subsidiàries. En cap cas es podran establir regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una densitat o edificabilitat major que l'assenyalada per aquestes NNSS per a cada sector, àrea o zona.

4. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

5. Aquestes Normes Subsidiàries mantenen com a vigents i per tant no es refonen, alguns dels Plans Parcial i Especials i Normes Complementàries, elaborats en desenvolupament de les Normes Subsidiàries de Sort de 1981 i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Text Refós 1995. Aquest planejament derivat encara vigent és exclusivament el que s'enumera a continuació amb les dates d'aprovació corresponents, i la documentació del mateix és la que correspon al número d'expedient de l'arxiu municipal que s'adjunta:

- a. Pla Parcial Borda d'Arnaldo. Aprovat definitivament 5/7/86. Exp U-1/81.

- b. Pla Parcial Borda del Paisan. Aprovat definitivament 7/12/88. Exp U-1/87.
- c. Pla Especial del Sector dels Til·lers. Aprovat definitivament 21/9/93. Exp U-9/92.
- d. Norma complementària a les Normes Subsidiàries de planejament de Sort en referència al nucli d'Olp. Aprovada definitivament 29/7/92. Exp U-5/90.
- e. Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic de Sort. Aprovat definitivament 21/11/95. Exp U-5/94.

6. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística de les NNSS es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques i Normes Complementàries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquestes Normes.

7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes subsidiàries hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

article 8. Desenvolupament del Sòl Urbà

1. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries hauran de desenvolupar-se mitjançant Plans Especials d'Ordenació ja siguin previstos en les mateixes Normes o d'altres a redactar posteriorment amb les finalitats i documentació prevista en la legislació vigent.

2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquestes NNSS, podran modificar-se mitjançant la tramitació de Plans Especials sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradiguin les seves Normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Aquestes Normes preveuen un sector a desenvolupar mitjançant Planejament Especial, Pla Especial de La Palissa PE1, que es grafia als plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000. En els corresponents articles d'aquestes Normes es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació d'aquest sector.

4. En qualsevol cas, els Plans Especials hauran de contenir, si és el cas, la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.

5. Així mateix, es podran formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en les Normes, d'acord amb el que estableixen els articles 26 del D.L. 1/90 i 65 i 66 del R.P.U.

article 9. Desenvolupament del Sòl Apte per Urbanitzar

1. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, les Normes Subsidiàries es desenvolupen necessàriament a través de Plans Parcial l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el sector corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Les Normes Subsidiàries preveuen diferents Sectors en Sòl Apte per Urbanitzar i es grafien als plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000. En els corresponents articles d'aquestes Normes es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació d'aquests sectors que són concretament:

- Pla Parcial Sector El Torrentill PP1
- Pla Parcial Sector El Castell PP2

- Pla Parcial Sector La Solana PP3
 - Pla Parcial ampliació Borda del Paisan PP4
 - Pla Parcial Sector la Gissera (industrial de Sort) PP5
 - Pla Parcial Sector Camí de l'Escorxador/Camí del Mentidero PP6
3. Els Plans Parcials podran complimentar les previsions establertes en aquestes NNSS però no modificar-les en el que són determinacions fonamentals.
 4. Els Plans Parcials hauran d'observar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que s'indiquin per a cada sector en aquestes NNSS. En cap cas els espais destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquestes Normes i, en el seu defecte, a l'article 25 del D.L. 1/90.
 5. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, s'haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun d'ells.
 6. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del D.L. 1/90 i 46 i 64 del R.P.U., els compromisos requerits a l'article 80 del D.L. 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del R.P.U.
 7. Els Sectors de Planejament Parcial definits en aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del D.L. 1/90.

article 10. Desenvolupament del Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre el Sòl No Urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata.
2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions de les Normes Subsidiàries mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a. La millora del medi rural i dels nuclis habitats.
 - b. La protecció, regeneració, promoció i desenvolupament agrícola i forestal.
 - c. La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals situats en el medi rural.
 - d. La protecció i millora de la vialitat rural i de les infraestructures en general.
 - e. L'avaluació de l'impacte econòmic i paisagístic i en particular l'ordenació de la possible explotació turística dels terrenys situats a la vora del riu i altres.
 - f. Els ajustos del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) en l'àmbit del municipi de Sort.
 - g. Altres finalitats anàlogues a les previstes en els articles 31, 32, 33 i 34 del D.L. 1/90.
3. Per a la instal·lació i/o edificació d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el Sòl No Urbanitzable caldrà contemplar l'adequació de la implantació proposada en el medi natural.

article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes, en el Sòl Apte per Urbanitzar i No Urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcials dels sectors de Sòl Apte per Urbanitzar amb els que estiguin relacionats.

2. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que les NNSS qualifiquen com a equipaments comunitaris, i no els atorga un ús específic. En aquests casos el Planejament Especial haurà de definir l'ús concret de l'equipament i els diferents paràmetres urbanístics i edificatoris del mateix.

3. Les Normes Subsidiàries es podran desenvolupar respecte als sistemes, mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple, el viari, l'equipament esportiu, els equipaments culturals, etc).

article 12. Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors, àrees o polígons podran precisar-se en els respectius Plans Parcials o Especials, i en els Estudis de Detall d'acord amb els següents criteris:

1. Respondran a ajustaments deguts a:

- a. Les alineacions o línies d'edificació existents.
- b. Les característiques topogràfiques del terreny.
- c. Els límits de la propietat rústica o urbana.
- d. L'existència d'arbrat o elements d'interès especial.

2. No comportaran distorsions en la forma fonamental de les unitats de zona, sector o àrea, ni augmentos o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent (5%).

article 13. Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquestes Normes Subsidiàries els Sistemes que componen l'estructura urbana proposada i en les zones, l'aprofitament urbanístic. Concretament l'aprofitament urbanístic entès com l'edificabilitat permesa pel planejament (mesurada en m²st/m² sòl) ponderada per les condicions d'ús de la zona. La resta de paràmetres tècnics (alçada, fondària, ocupació, etc.) i el tipus d'ordenació no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. Els Estudis de Detall podran completar o adaptar aquests paràmetres secundaris. Concretament, podran adaptar l'edificabilitat màxima permesa o completar l'ordenació de les Normes Subsidiàries, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'article anterior d'aquestes Normes, sobre la precisió de límits, per als paràmetres no fonamentals de les NNSS.

Capítol Tercer. Execució del Planejament

article 14. Execució de les Normes Subsidiàries

1. L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments de planejament que les desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió, que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

article 15. Delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments de planejament que les desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (article 167 del D.L.1/90 i l' article 36 del R.G.U.).
2. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la delimitació d'Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, les quals vénen grafiades als plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000. En els corresponents articles d'aquestes Normes es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació de cadascuna d'aquestes Unitats d'Actuació que són concretament:
 - Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles UA1
 - Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord UA2
 - Unitat d'Actuació perllongació del Carrer Lluís Companys UA3
 - Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles UA4
 - Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt UA5
 - Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud UA6
 - Unitat d'Actuació sector Claudino UA7
 - Unitat d'Actuació de l'Escorxador UA8

Serà obligatori redactar un Pla Especial per concretar l'ordenació de les Unitats d'Actuació assenyalades quan aquesta no estigui totalment determinada en la documentació gràfica o bé per modificar la que s'ha determinat.

3. Igualment podran delimitar-se altres polígons o Unitats d'Actuació Urbanística en Sòl Urbà o modificar-se els establerts per aquestes NNSS amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert als articles 64, 65 i 168 del D.L. 1/90.
4. Els Plans Parciais contindran, si s'escau, la divisió de polígons en què cal dividir el sector als efectes d'execució del planejament, d'acord amb el que preveu l'article 63 del D.L.1/90.

article 16. Sistemes d'Actuació

1. L'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitats en aquestes Normes Subsidiàries, s'efectuarà mitjançant el Sistema d'Actuació que es determina per a cada cas.
2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquestes NNSS determinaran expressament -en el cas que no s'hagin fixat- el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i d'acord amb el que estableixen els articles 169 del D.L. 1/90 i 152 del R.G.U.
3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.
5. Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon o Unitat d'Actuació no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts a l'article 102 del D.L. 1/90.

article 17. Pla d'Etapes

1. Els Plans Parcial i els Plans Especials que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament i les previsions de les NNSS.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a l'art. 9 del R.P.L.

article 18. Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions respecte a les obres d'urbanització contingudes a les Normes Subsidiàries i en els instruments que les desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 27 del D.L. 1/90 i 67 del R.P.U.
2. Els Projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

article 19. Estudis d'Impacte Ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/88 de 7 d'abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com, el "Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/88 de 30 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental."

article 20. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà

1. En Sòl Urbà, l'execució de les Normes Subsidiàries i dels Plans Especials que les desenvolupin es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau, per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats per aquestes Normes Subsidiàries o pels corresponents Plans Especials amb destinació a vials, places, parcs i jardins públics, com també a equipaments públics, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon o Unitat d'Actuació delimitats expressament per les Normes Subsidiàries o Plans Especials.

Aquest Pla conté la delimitació de les Unitats d'Actuació i en precisa les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes Unitats d'Actuació serà el de Compensació, sense perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon o Unitat d'Actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de compensació, d'acord amb el que preveu l'article 169.5 del D.L. 1/90.

3. Seran també de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a carrers i vies.

L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes pel Pla.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves de sòl per altres finalitats que les assenyalades anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

6. Els propietaris del Sòl Urbà inclosos en les Unitats d'Actuació procediran a la reparcel·lació dels seus terrenys en els termes previstos en la legislació vigent, per tal de fer el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades del planejament.

7. Els propietaris de Sòl Urbà no tenen dret a obtenir llicència d'edificació si el seu terreny no està totalment urbanitzat, a no ser que ofereixin les garanties totalment programades de la realització de les obres d'urbanització i cessió gratuïta de les superfícies corresponents.

8. En previsió de l'execució del planejament i d'acord amb les previsions de l'article 167 del D.L. 1/90 aquestes Normes Subsidiàries delimiten específicament les següents Unitats d'Actuació:

- Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles UA1
- Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord UA2
- Unitat d'Actuació perllongació del Carrer Lluís Companys UA3
- Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles UA4
- Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt UA5
- Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud UA6
- Unitat d'Actuació sector Claudino UA7
- Unitat d'Actuació de l'Escorxador UA8

article 21. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per Urbanitzar

1. En el Sòl Apte per Urbanitzar, l'execució dels sectors amb Planejament Parcial delimitat, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

2. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació d'acord amb el que estableix l'article 169.3 del D.L. 1/90.

No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà deixar sense efecte el Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'article 80.3 i 4 del D.L. 1/90.

4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector, repartit proporcionalment en cadascuna de les zones, de conformitat amb el que preveu l'article 124.3 del D.L. 1/90.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts als articles 223 i 224 del D.L. 1/90.

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 225 i següents del D.L. 1/90.

6. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

article 22. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable

1. Els terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable estaran subjectes a les limitacions establertes als articles 127 i 128 del D.L. 1/90, a la legislació sectorial vigent que li sigui de l'aplicació en cada cas i concretament a les determinacions definides al Títol Cinquè d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Qualsevol activitat característica d'aquest sòl que es pretengui desenvolupar -agrícola, forestal, ramadera, etc.-, haurà de subjectar-se a les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries i a les específiques de la matèria que es tracta.
3. Aquells espais que per les seves característiques es qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.
4. En el supòsits que es proposi la construcció d'alguna edificació o instal·lació de les previstes en l'article 127 del D.L. 1/90, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el qual s'haurà de justificar la necessitat de la implantació proposada en sòl no urbanitzable, així com la seva utilitat pública i l'interès social.

Així mateix, caldrà acompanyar-hi un estudi d'impacte ambiental que avaluï l'alternativa menys perjudicial pel que fa a la seva implantació en el medi natural.

Tot això sense perjudici del compliment de totes les determinacions establertes específicament en aquestes Normes Urbanístiques i les que disposin les altres Administracions competents per raó de la matèria de que es tracti.

article 23. Gestió i execució dels sistemes

1. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquestes Normes Subsidiàries seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquestes NNSS, o per expropiació forçosa.
2. El cost de l'edificació d'aquests terrenys podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
3. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aquests equipaments, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquestes Normes.

Així mateix, l'Ajuntament podrà atorgar la gestió de l'equipament al propietari dels terrenys, prèvia la seva cessió gratuïta al municipi, mitjançant el reconeixement al cedent d'un dret de superfície integrat per l'edificació per un termini que no excedeixi de 50 anys. La cessió i el reconeixement del dret de superfície hauran de formalitzar-se en escriptura pública que s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

4. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs, jardins urbans, i places de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

article 24. Convenis urbanístics

1. D'acord amb el que estableix l'article 295 del D.L. 1/90, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la comunitat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

4. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa.

Capítol Quart. Intervenció en l'edificació i ús del sòl

article 25. Disposicions Generals

La intervenció administrativa en l'ús del sòl i en l'edificació, les mesures de protecció de la legalitat urbanística i les relatives al procediment sancionador són d'exercici inexcusable per aconseguir els objectius enunciats en aquestes Normes Subsidiàries i la legislació urbanística vigent.

article 26. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 247 del D.L. 1/90, com són les parcel·lacions urbanes, els moviments de terres, les obres de nova planta, la modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis i la modificació d'ús d'aquests, l'enderrocament de construccions i la col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública.

Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal. Conseqüentment, en cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250.2 del D.L. 1/90 i els articles 8 i 9 R.G.U.

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

4. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.

article 27. Actes promoguts per altres administracions públiques

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència tal com assenjala l'article 250 del D.L. 1/90.

2. Quan raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigeixin, s'haurà d'observar el que preveu el mateix article 250 del D.L. 1/90

article 28. Actes exempts de llicència municipal

1. Les actuacions que es relacionen a continuació, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se les obres:

a. Els treballs de neteja, desbrossada i jardineria en l'interior d'un solar o parcel·la.

b. Les obres interiors que no suposin canvis en obertures, parets, pilars i sostres, ni en la distribució interior de l'edifici i que a la vegada no pressuposin ocupació de la via pública per a

l'evacuació de runes, sempre que no modifiquin els usos existents.

c. La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.

2. Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

article 29. Inexistència d'atorgament presumpte

En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària a l'actual legislació urbanística, a les Normes Subsidiàries o a qualsevol altre document urbanístic vigent.

article 30. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.

Termini d'inici: Les obres han d'iniciar-se abans de l'any de l'atorgament de la llicència comptant a partir de la data de la seva concessió.

Termini d'execució. Les obres hauran de finalitzar en un termini màxim de tres anys a comptar igualment, de la data de notificació de la llicència.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos i cinc mesos de l'acabament dels previstos per l'inici o execució de les obres respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 249 del D.L. 1/90.

3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ i per començar o be acabar les obres, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

article 31. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

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

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

article 32. Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la Legislació Vigent i les prescripcions particulars d'aquestes Normes Subsidiàries respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.
3. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del D.L. 1/90.
4. No podran concedir-se llicències per edificacions o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.
5. No es podran atorgar, per raons d'estètica i seguretat, llicències d'edificació que només tinguin per objecte l'estructura de l'edifici o qualsevol altra part que no inclogui la coberta i la finalització total de les obres de totes les façanes i tampoc es podrà atorgar llicència d'enderroc que no tingui per objecte la finalització total d'aquestes obres.
6. En els supòsits en que aquestes Normes Subsidiàries regulin la condició de parcel·la mínima, per obtenir llicència de construcció o parcel·lació, aquesta limitació no serà aplicable a les superfícies inferiors a la mínima quan s'hagin adquirit en document públic o en altre document que acompleixi l'article 1227 del Codi Civil i que en ambdós supòsits, sigui de data anterior a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries.
S'exclou de l'apartat anterior aquelles zones en les que en la definició concreta dels paràmetres s'especifica que és d'aplicació obligatòria la superfície mínima definida en les corresponents Normes.
7. Conforme als articles 140 i concordants del D.L. 1/90, el propietari d'una finca en la que sol·liciti llicència d'edificació que consumeixi la totalitat de l'edificabilitat autoritzada en aquestes Normes Subsidiàries haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat com a parcel·la indivisible a càrrec seu el terreny sobre el qual pretengui construir. Si la llicència assumeix una part de l'edificabilitat total de la parcel·la i la resta no és inferior a la parcel·la mínima, caldrà inscriure com a indivisible la part de parcel·la on es prevegi construir i, en cas contrari, tota la finca serà indivisible.
8. En la petició de llicència caldrà assumir l'obligació d'inscriure com a parcel·la indivisible la finca referida en l'apartat 1 anterior i la llicència l'atorgarà l'Ajuntament sotmesa a la condició que el titular lliuri, abans de dos mesos, certificat del Registre de la Propietat que acreditati s'ha inscrit l'esmentada finca com indivisible sense l'entrega de la qual la llicència no es considerarà atorgada a cap efecte.

article 33. Llicències d'edificació en Sòl Urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat.
 - Encintat de voreres.
 - Pavimentació de calçada i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament.
2. Això no obstant, i d'acord amb el que preveu l'article 120 del D.L. 1/90, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les

circumstàncies següents:

- a Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
- b Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi un període determinat que pot ser definit per l'administració actuant.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

3. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (article 41.2 del R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

4. L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística als efectes de les sancions previstes en la legislació vigent.

article 34. Llicències en Sòl Apte per Urbanitzar

1. En el Sòl Apte per Urbanitzar no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització del sector en execució del corresponent Pla Parcial i a més, si es tracta d'un Pla executat pel Sistema de Compensació, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i si és el cas d'un Pla executat pel Sistema de Cooperació fins que es faci, per via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel·lació del Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent.

2. Això no obstant, es podran atorgar llicències a precari amb l'obligació d'assumir les càrregues i beneficis que es derivaran del desenvolupament del planejament posterior.

article 35. Llicències en Sòl No Urbanitzable

1. Les sol·licituds de llicència per edificar construccions no destinades a explotacions agràries, ramaderes o forestals en Sòl No Urbanitzable, s'adreçaran a l'Ajuntament, per tal que, amb l'informe preceptiu, les remeti a la Comissió Provincial d'Urbanisme, d'acord amb el que es disposa en els articles de la legislació vigent. A més s'acompanyarà un plànol amb la descripció de les finques adjacents, tot indicant llurs titulars.

2. En el supòsit d'indivisibilitat o esgotament de l'aprofitament urbanístic de la finca, la llicència o autorització estarà condicionada a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

article 36. Certificats sobre aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.

2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del D.L. 1/90.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les

determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

article 37. Documents per a la sol·licitud de llicències

1. Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació en forma d'instància en la que s'especifiquin amb claredat i precisió l'objecte pel qual sol·licita, determinant l'emplaçament, les característiques de les obres, activitats o actes a executar i l'ús o finalitat al qual es destinaran les obres, instal·lacions i/o edificacions resultants de la llicència.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

3. Amb les sol·licituds de llicències, sigui quina sigui la seva naturalesa (obres majors, obres menors, parcel·lació, moviments de terres, obres d'urbanització, primera ocupació, modificació d'ús, instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres, enderroc, rètols i elements tècnics que afecten a la façana, etc.), s'acompanyaran els documents que permetin una correcta localització i emplaçament de l'actuació que es pretén realitzar i aquells plànols que descriguin convenientment el que es sol·licita. La documentació mínima a presentar es determina a continuació:

a. Plànol d'emplaçament, que serà a una escala mínima de 1/1000 en el Sòl Urbà i 1/5000 en el Sòl No Urbanitzable. Aquest plànol ha de permetre situar concretament l'edifici respecte les edificacions veïnes i els carrers. S'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

a. Plànols de plantes, alçats i seccions, a escala mínima 1/100 on es detalli la distribució, composició de la façana i la posició dels forjats i les cobertes. Quan l'obra s'emplaci en un àmbit d'interès arquitectònic o caràcter especial, l'Ajuntament podrà exigir que complementàriament s'adjuntin els alçats de les edificacions veïnes per tal de demostrar la integració del nou edifici en el seu entorn construït.

article 38. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers.

article 39. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

- a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
- b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
- c. Finançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
- e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
- f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
- g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 40. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions construïts amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que les desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

3. La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen els articles 93 del D.L. 1/90, 181 i següents del R.M.A. i 63 del R.P.U):

- a. Obres prohibides
 - Obres de consolidació.
 - Obres d'augment de volum.
 - Obres de modernització.
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
- b. Obres autoritzables
 - Amb caràcter general: Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
 - Amb caràcter excepcional: Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca a curt termini des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients

expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

c. Usos i activitats autoritzables

- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
- Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat b del present article.
- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

article 41. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que les desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

3. El Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme és el següent:

a. Obres autoritzables

- Amb caràcter general: Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- S'autoritzaran obres de nova planta, obres de consolidació i obres d'augment de volums sempre que s'ajustin a l'edificabilitat màxima (inclosa l'edificació existent i l'ampliació) que estableixen les Normes per a cada zona. Les obres d'augment de volum sols seran permeses en aquells edificis que compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixen sobre la definició de l'espai públic (separacions, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana).

b. Usos i activitats autoritzables

- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
 - En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en el planejament que desenvolupi les Normes Subsidiàries o en les ordenances municipals particulars.
- En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina l'article 93 del D.L. 1/90.

4. Als efectes d'aquest article i de l'anterior, en general, les obres de consolidació s'entendran referides a la reconstrucció de parts essencials o estructurals de l'immoble, essent obres de reparació les que no impliquin la necessitat de prèvia demolició.

article 42. Edificis i instal·lacions dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució de les definides per aquestes NNSS o pel planejament que les desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.
 - a. Fins a la redacció del Planejament que desenvolupi l'àrea (Plans Especials en Sòl Urbà o Plans Parcialment en Sòl Apte per Urbanitzar) no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació.
No obstant, en Sòl Urbà es podrà establir un règim transitori per a l'autorització d'obres i usos a precari en base a les condicions determinades als plànols d'ordenació ja que si bé no són vinculants, sí que són orientatives.
 - b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla s'estarà al que s'especifica en els articles anteriors sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme segons el cas.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació.
 - a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert a l'article 40 anterior.
 - b. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 43. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes a les Normes Subsidiàries, planejament que les desenvolupin, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el D.L. 1/90, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 del D.L. 1/90, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicats a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol Primer. Disposicions generals

article 44. Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'article 23 del D.L. 1/90 i l'article 19 del R.P.U. es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl.
2. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen el sòl del terme Municipal de Sort, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 113 i següents del D.L. 1/90, en Sòl Urbà (SU), Sòl Apte per ser Urbanitzat (SAU) i Sòl No Urbanitzable (SNU) i es grafia en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
3. El Sòl Apte per ser Urbanitzat es convertirà en Sòl Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic i és condició imprescindible la realització de les obres d'urbanització i el compliment de les obligacions per part dels seus propietaris. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Apte per ser Urbanitzat per mitjà d'una revisió global de les Normes Subsidiàries.
5. Les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl en zones i sistemes.

article 45. Classificació del sòl

1. Classificació del Sòl Urbà
 - a. Les Normes Subsidiàries inclouen en aquesta classe de sòl aquells terrenys que compleixen l'assenyalat en l'article 115 del D.L. 1/90. El Sòl Urbà doncs, comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
 - b. En el cas de sòls que adquireixen la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com Urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.
 - c. En el Sòl Urbà les Normes precisen l'ordenació física de forma detallada i delimiten i qualifiquen els sòls segons el seu destí per a sistemes o per a sòls i edificis de caràcter privat:
2. Classificació del Sòl Apte per ser Urbanitzat
 - a. Les Normes Subsidiàries inclouen en aquesta classificació aquells sòls que està previst s'incorporin al Sòl Urbà mitjançant el desenvolupament dels corresponents Plans Parcials.
 - b. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, les Normes delimiten aquests sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcials i en determinen els elements fonamentals de l'estructura urbana i l'aprofitament mitjà de cadascun d'ells. Així mateix estableixen mitjançant la qualificació urbanística en zones la regulació genèrica dels diferents usos i de llurs nivells d'intensitat.
3. Classificació del Sòl No Urbanitzable
 - a. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl No Urbanitzable aquells terrenys que pel seu valor agrícola, forestal o ramader o per la possibilitat d'explotació dels seus recursos naturals o paisatgístics, han de ser objecte de conservació i protecció enfront de la dinàmica urbana.
 - b. En el Sòl No Urbanitzable es desenvolupa el règim previst en els articles 128 i concordants del D.L. 1/90.

article 46. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts per les Normes Subsidiàries, mitjançant la classificació del sòl..

2. S'entén per sistemes generals, el conjunt d'elements d'interès general que relacionats entre sí configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna i que es recullen als articles corresponents d'aquestes Normes..

4. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 es determina l'estructura general i orgànica del territori a través de la definició dels sistemes generals. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica als plànols d'ordenació a escala 1/1.000..

5. Els Sistemes assenyalats per les NNSS, independentment de llur règim urbanístic, són:

A	Sistema viari
B	Sistema de serveis tècnics
C	Sistema d'equipaments
Du	Sistema d'espais lliures
H	Sistema hidrològic
E	Estació d'esquí

6. Les claus d'identificació de les zones i subzones d'aquestes NNSS són les següents:

SÒL URBÀ

clau I1	Zona del barri vell
clau I2	Zona de renovació
clau I3	Zona de restauració. Els nuclis
clau II1	Zona d'edificació contínua
clau II2	Zona d'edificació aïllada
clau II3	Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica
clau II4	Zona d'indústria urbana
clau II5	Zona de creixement en volumetria opcional
clau II5a	subzona de residencial intensiva
clau Di	Zona de verd privat

SÒL APTE PER URBANITZAR

clau III1	Zona de desenvolupament urbà intensiu
clau III2	Zona de desenvolupament urbà extensiu
clau III3	Zona de desenvolupament urbà semi-intensiu
clau III4	Zona de desenvolupament industrial

SÒL NO URBANITZABLE

clau V1	Zona de rústic de valor agrícola
clau V2	Zona forestal
clau V3	Zona de lliure permanent

clau V4 Zona de pastures

Capítol Segon. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús

article 47. Regulació paramètrica general

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació: inclou les condicions que han de complir els nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
2. Paràmetres que regulen l'edificació: inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i l'edificació.
 - a. Paràmetres referits al sector: inclou aquells paràmetres que afecten al conjunt de superfície que anomenem sector.
 - b. Paràmetres referits al carrer: inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.
 - c. Paràmetres referits a l'illa: inclou els paràmetres que afecten a la formació de les illes o mansanes.
 - d. Paràmetres referits a la parcel·la: inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.
 - e. Paràmetres referits a l'edificació: inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'un solar o parcel·la.
3. Paràmetres reguladors d'usos i activitats: inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la funció urbanística o a la funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en que es divideix el conjunt del terme municipal.

Capítol Tercer. Paràmetres que regulen la parcel·lació

article 48. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 49. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, construïble, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles i caldrà fer-ho constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.
2. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten explícitament les normes concretes de cada zona, sempre que pugui justificar-se la seva existència abans de l'aprovació definitiva del planejament d'aplicació.
3. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als trenta graus (30°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 50. Front de parcel·la

1. És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
2. En les parcel·les en cantonada i amb edificis entre mitgeres, es podrà diferenciar entre front principal i front secundari. A efectes de l'aplicació de la fondària edificable aquesta tan sols s'aplicarà sobre els fronts principals.

article 51. Fons i fondària de parcel·la

1. Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
2. S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

article 52. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica) de l'estructura parcel·laria d'una parcel·la original en dues o més iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació o variació geomètrica de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació segons les determinacions dels nou planejament a desenvolupar, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats en proporció als seus respectius drets.

article 53. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquestes Normes Subsidiàries i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és per tant apte per a ésser edificat immediatament.

1. Les condicions d'urbanització són les que s'especifiquen a continuació. Els serveis que es mencionen caldrà que es localitzin a una distància mínima inferior a 50 metres.

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

El propietari està obligat a construir la connexió d'acord amb les condicions tècniques municipals.

Capítol Quart. Paràmetres que regulen l'edificació

Secció primera. Paràmetres referits al sector

article 54. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en un sector en relació a la totalitat de la superfície susceptible d'aprofitament privat. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2st/ m^2s).

article 55. Densitat màxima d'habitatges bruta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície expressat en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Secció segona. Paràmetres referits al carrer

article 56. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema viari o d'espais lliures i les parcel·les. Es determina gràficament als plànols d'ordenació.
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure. El projecte d'urbanització definirà la permissivitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure.

article 57. Rasant de l'alineació de vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 58. Amplada de vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas

d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

article 59. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. La correlació entre l'alçada reguladora i el nombre de plantes s'estableix en l'article 61 d'aquestes Normes sobre Nombre de plantes referit al carrer.

article 60. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 60 cm. entre el centre de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el centre de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 60 cm., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 60 cm. per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

S'aplicaran les regles establertes en el paràgraf anterior, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació.

En els casos que sobre una mateixa parcel·la es pugui edificar una construcció amb alçades diferents a cada vial, el projecte arquitectònic resoldrà aquestes diferències amb el criteri d'integració en el conjunt de l'entorn edificat i amb una edificabilitat màxima no superior a la que resultaria de dividir pel mig la parcel·la i aplicar a cada part l'alçada corresponent.

article 61. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1000 al davant de cada front de carrer. No serà de compliment obligatori l'alçada màxima permesa en aquells casos en que per raons d'estètica i acabat de l'edificació, les edificacions veïnes existents estiguin per sobre d'aquesta alçada, podent, la nova construcció, ajustar-se a les alçades dels forjats de l'edificació confrontant.
3. La correlació entre el nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima corresponent a cada front de vial és la següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2- (PB + 1)	6,90 mts
3- (PB + 2)	10,05mts
4- (PB + 3)	13,10mts
5- (PB + 4)	16,00mts

article 62. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60cms) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial, en els punts de major i menor cota respectivament.
2. Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

article 63. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, etc., puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb el mateix nivell de qualitat que la façana pel que fa a materials i colors.
3. En els solars en els que les Normes Subsidiàries estableixen l'obligació de construir tot el front de la façana sobre l'alineació de vial i que limiten amb solars on està prevista l'ordenació en edificació separada dels límits laterals, s'estableix la condició de separar-se una distància mínima de tres metres (3m) i tractar la nova paret com una façana més de l'edifici.

Secció tercera. Paràmetres referits a l'illa**article 64. Fondària edificable**

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària és l'assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 i s'ha precisat d'acord amb l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals.

article 65. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat per les diferents fondàries edificables.
2. A l'espai lliure interior d'illa, solament es podrà edificar en planta baixa i sòtan formant part dels edificis que tinguin façana al mateix.
3. L'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa no serà superior a la definida per a la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la.
4. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades.
5. El nombre màxim de soterranis privats serà de dues plantes. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen a aparcament i d'acord amb el que s'estableix per la regulació específica de l'ús d'aparcament establerta en aquestes Normes.
6. És mantindrà i millorarà la vegetació existent dels patis d'illa.

Secció quarta. Paràmetres referits a la parcel·la**article 66. Coeficient d'edificabilitat neta**

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).
2. En les zones on l'edificabilitat s'estableix a partir de l'alçada i profunditat edificable, s'entén com a edificabilitat neta el resultat de dividir la màxima edificabilitat permesa en la parcel·la per la superfície d'aquesta. Les plantes soterrani no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat però sí que comptabilitzen les superfícies ocupades per patis de ventilació i les plantes sotacoberta a a partir de 1,90 metres d'alçada lliure.
3. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat neta no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

4. S'entén per edificabilitat màxima el sostre màxim que es pot edificar en una parcel·la en concret i equival al producte del coeficient d'edificabilitat neta per la superfície de la parcel·la.

article 67. Densitat màxima d'habitatges neta

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

En Sòl Urbà, als efectes de determinar el nombre màxim d'habitatges, es considerarà un habitatge cada 100 m² de superfície construïda, sense considerar els espais destinats a locals comercials i garatges, sempre que en la regulació de la zona no s'estableixi un altre paràmetre.

article 68. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima es regula en funció de la tipologia edificatòria, segons un percentatge màxim establert per a cada zona.
3. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns, establertes per a cada zona.
4. L'ocupació màxima assenyalada per a cada zona podrà ser major per a les plantes soterrani tan sols quan s'indiqui específicament a la zona.

article 69. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de la zona (ocupació, separació a límits, etc.).
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà d'aplicació allò que s'estableix a la zona Clau Di, verd privat (article 123 d'aquestes Normes).
3. La propietat del sòl lliure d'edificació podrà ser privada o pública, establint-se en cada cas, l'obligació corresponent als privats o a l'administració de la urbanització i manteniment dels esmentats espais.

article 70. Pati davanter i posterior de parcel·la

En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

1. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reculada respecte la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

2. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i tamany del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

article 71. Dimensions de la parcel·la

1. Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
2. Els paràmetres de front de parcel·la, fons i fondària seran els ja definits en els corresponents paràmetres que regulen la parcel·la.

article 72. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. La correlació entre l'alçada reguladora i el nombre de plantes s'estableix en l'article 74 d'aquestes Normes sobre Nombre de plantes referit a la parcel·la.

article 73. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent sobre l'adaptació topogràfica del terreny (article 78 d'aquestes Normes).

article 74. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
2. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'escalonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no sobrepassar el nombre màxim de plantes aparents establerts per a cada zona.
3. Es defineix com a nombre de plantes aparent el nombre de plantes que es materialitzen en l'alçat de l'edifici de més alçada. Aquest paràmetre relaciona directament l'edifici amb l'impacte visual que provoca quan es construeix en parcel·les en pendent.
4. El nombre màxim de plantes aparents serà aquell que resulti d'aplicar una planta més al nombre màxim de plantes permeses en cada zona.
5. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
6. La correlació entre el nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima corresponent a cada front de vial és la següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2- (PB + 1)	8. mts
3- (PB + 2)	10,00mts
4- (PB + 3)	13,10mts
5- (PB + 4)	15,80mts

article 75. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre o per sota del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent (article 78 d'aquestes Normes sobre l'adaptació topogràfica del terreny).

2. La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 76. Separacions mínimes

1. És la distància a que poden situar-se les edificacions dins d'una parcel·la respecte als seus límits de façana, laterals i fons de la parcel·la o respecte a les altres construccions possibles dins la mateixa.

2. Els cossos i element sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.

3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

4. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis.

article 77. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants del carrer o vial corresponent.

b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.

c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració

per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

e. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 metres dels quals només la meitat inferior podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.

b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2 m. dels quals 1,80 metres podran ser opacs, i la resta calats o amb materials vegetals.

article 78. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals, s'entén com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents als vèrtexs del polígon que delimita la parcel·la.

2. Les plataformes de nivellació de terrenys en les zones edificables amb la tipologia d'aïllada s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d' 1,5 m. per sobre o per sota. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits. Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques 3 m. per sobre o per sota de la cota en el límit quan els moviments de terres previs vinculats a la urbanització dels carrers ocasionaren desnivells d'aquesta dimensió.

b. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

article 79. Nombre màxim d'unitats independents d'edificació per parcel·la

El sostre màxim edificable permès a cada parcel·la, podrà desenvolupar-se segons la zona o sector, amb una o més edificacions principals i destinar-se part d'aquest sostre a edificacions auxiliars.

article 80. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix per a determinats grups de parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat.

2. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació corresponents.

3. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de

consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall.

Secció cinquena. Paràmetres referits a l'edificació

article 81. Posició de l'edifici

1. La posició de l'edifici és el paràmetre que defineix la localització relativa de l'edificació a l'interior de la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en les Normes Subsidiàries, la posició de l'edifici es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents paràmetres:

a. Alineació de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La separació respecte el carrer serà obligatòria si així s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació màxima de la parcel·la. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es defineix un percentatge màxim d'ocupació o una posició-ocupació màxima detallada en els corresponents plànols d'ordenació. En el cas d'establir-se un percentatge màxim d'edificació s'hauran de complir igualment els paràmetres de separació a les partions de la parcel·la o solar.

article 82. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars les destinades als serveis complementaris de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, tals com garatge particular, magatzems de material de jardineria, piscines, etc. La seva alçada no serà superior a planta baixa.

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

4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar adossat al mateix mur l'edificació auxiliar.

article 83. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element que relaciona la resta de la construcció amb l'entorn.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:

a. La planta baixa no podrà desdoblarse (segons la modalitat de semisoterrani i entresol) i tindrà una alçada lliure màxima de 4 metres mesurada de terra a sostre. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de planta baixa en aquells casos justificats, de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la

justificació de la necessitat de major alçada.

b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima serà de 2,7 metres.

3. En els sectors consolidats es procurarà que la planta baixa s'integri amb les edificacions veïnes per reforçar el caràcter unitari de la imatge de la zona.

article 84. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.

2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni residència.

3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se excepcionalment i sempre que s'adoptin les corresponents mesures de seguretat contra incendis.

4. Les plantes soterrani no computen a nivell d'edificabilitat si el seu ús és de garatge, magatzem o elements tècnics de l'edifici.

5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:

a. El límit de plantes soterranis no sobrepasarà el de dos nivells equivalent a sis metres (6mts) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per a l'ús públic del subsòl.

b. L'alçada lliure mínima s'estableix en 2,20 metres.

c. L'alçada màxima serà de 3 metres mesurada de terra a sostre. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

6. A totes les zones destinades a habitatge plurifamiliar on l'ocupació de la parcel·la en planta baixa sigui inferior al 100%, es permetrà l'ocupació del 100% en planta soterrani sempre es destini a ús exclusiu d'aparcament. La qualificació del pla superior que estigui fora de la prolongació vertical dels plans definits per les façanes serà la que correspongui d'acord amb l'ordenació de les Normes.

article 85. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,5 metres, mesurats de terra a sostre i en tot cas s'adequarà al que disposa el Decret 346/83 sobre els nivells d'habitabilitat objectiva de l'habitatge.

article 86. Planta coberta

1. És l'element de cobriment final de l'edifici i haurà de tenir el tractament que es defineix a

continuació.

2. La coberta serà inclinada i estarà constituïda per plans simples i continus. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, el pendent màxim no serà superior al 60%. L'acabat serà obligatòriament amb pissarra o altres materials que, tenint característiques físiques de color, forma i textura similars, hagin estat homologats per l'Ajuntament.

3. El pendent de la coberta s'acabarà en forma de ràfec sobre el carrer amb les limitacions i regulacions establertes de forma general pels elements sortints i de forma particular a cadascuna de les zones definides en aquestes Normes.

4. El pla inferior de la coberta arrencarà com a màxim, a 0,50metres per sobre de la intersecció teòrica dels plans definits per la cara superior de l'últim forjat resistent i la cara interior del pla de la façana de l'edifici. El carener de la coberta no estarà mai a una alçada superior a 4,5 metres d'aquest punt d'intersecció. Si per raons de pendent de la coberta, l'alçada del carener resulta superior a 4,5 metres, caldrà ajustar el pendent per a que això no succeeixi.

5. El sotacoberta resultant podrà ésser habitat amb la modalitat tipus "dúplex", és a dir vinculat a la planta inferior, en aquells sectors que tinguin una alçada superior a 1,50 metres i el sostre habitable comptarà a efectes d'edificabilitat.

6. A la coberta es permetrà una sola filera de llucanes, en els vessants corresponents als plans principal de façana i obertures laterals als testers, en forma de galeria coberta o finestres, però sempre protegits per la barbacana de la coberta, que podrà tenir una volada màxima de 1metre als testers i 0,60 metres a les façanes principals.

7. Les llucanes no trencaran la línia del ràfec ni tindran continuïtat per sota d'aquest. El carener de les llucanes no podrà superar el nivell del carener del vessant de coberta on són. La suma de la llargada total de les llucanes existents serà com a màxim de una tercera part (1/3) de la longitud de la façana.

Només es permeten les llucanes tipus gola de llop o de capella.

L'ample màxim de cada llucana serà de 1,20metres i la separació mínima entre elles serà de 1metre.

Les llucanes podran ser substituïdes per finestres planes integrades tipus velux que hauran de complir les condicions prescrites per a les llucanes en allò que sigui aplicable.

8. Es prohibeix l'existència de qualsevol cos sortint per sobre el pla de la coberta (caixes d'ascensors, locals tècnics, etc.).

9. Serà obligatori instal·lar canaleres per a recollir l'aigua pluvial i algun sistema que eviti la caiguda en bloc de la neu acumulada sobre al coberta.

article 87. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant profunditat edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la profunditat edificable i la coberta de l'edifici.

3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

a. Els elements d'acabament de l'edifici de caràcter exclusivament decoratiu amb una alçada màxima d'1,5 metres.

b. Els elements tècnics de les instal·lacions (xemeneies, antenes, parallamps, etc.).

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.

article 88. Cossos sortints

1. Constitueixen els cossos sortints tots els espais habitables o ocupables, tancats, mig tancats o oberts que sobresurten de la línia de façana, línia d'edificació o de l'alineació interior de l'illa.
2. S'estableixen els següents tipus de cossos sortints:
 - a. Són cossos sortints tancats aquells que tenen el seu perímetre exterior tancat amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils (tribunes).
 - b. Són cossos sortints mig tancats aquells que tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
 - c. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen tancat ni el perímetre exterior ni els seus laterals (balcons).
3. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos es de tres metres i mig (3,5mts.) respecte la rasant de l'alineació de carrer.
4. La superfície dels cossos sortints tancats comptarà a efectes de la superfície de sostre edificable.
5. Sempre que la normativa específica de cada zona no reguli els cossos sortints, el vol màxim d'aquests no serà superior a qualsevol de les mides següents:
 - a. El 10% de l'amplada del carrer.
 - b. L'amplada de la voravia menys 40 cm.
 - c. Un màxim de 1 metre.
 - d. No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats en carrers se menys de 12 metres.
6. Tots els cossos sortints hauran d'estar separats com a mínim 1 metre de les partions laterals dels veïns.

article 89. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (anuncis, rètols, tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.
3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
 - a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
 - b. Es prohibeixen en voreres de menys de 80 cm.
 - c. Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions, si estan per sota de 2,5 metres de la rasant de l'alineació de vial:
 - 1/50 de l'amplada del vial.
 - 1/7 de l'amplada de la vorera.
 - 15 cm.
4. Sempre que la normativa específica de cada zona no reguli els elements sortints les condicions de vol per a les cornises de la coberta són les següents:
 - a. S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
 - b. Poden ocupar tota l'amplada de la façana amb un vol màxim regulat segons les disposicions dels cossos sortints (article 88 d'aquestes Normes) i podran tenir una volada màxima de 1 metre

als testers i 0,60 metres a les façanes principals.

5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) respectaran les condicions establertes pels elements sortints, justificaran la seva integració en el conjunt de la façana i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll, etc.) als vianants.

article 90. Patis de llum

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.

2. La ventilació de les dependències definides en el Decret 346/83 sobre els nivells d'habitabilitat objectiva de l'habitatge com a principals (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.

3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part amplificada dels mínims que aquí s'estableixen.

4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminuïxin les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.

5. Les condicions mínimes per als patis de llum són les següents:

a. S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre tangent a les seves cares.

b. Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

plantes	superfície
1- (PB)	7 m ²
2- (PB + 1)	9 m ²
3- (PB + 2)	11 m ²
4- (PB + 3)	13 m ²
5- (PB + 4)	15 m ²

21. Poden crear-se patis mancomunats entre 2 finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

article 91. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions de les obertures, així com els materials i colors que es poden utilitzar. Amb caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general, s'estableix que totes les edificacions s'integraran a l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al conjunt on s'ubiquen.
3. De forma especial, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter, històric, arqueològic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest. Aquestes condicions especials es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge més rellevant del lloc (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, edificis amb porxo, etc.).
4. L'incompliment de les condicions generals i especials dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

Capítol Cinquè. Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Secció primera. Classificació urbanística dels usos

article 92. Classificació dels usos

A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries i del que les desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

1. Segons la seva funció urbanística. Atinent a la diferent funció urbanística es classifiquen els usos en generals i específics.
 - a. Segons la permisivitat. Atinent al diferent grau de permisivitat es classifiquen els usos en dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
 - b. Segons la seva activitat. Es classifiquen els usos atenent a les diferents activitats a que es vinculen.
 - c. Segons el domini. Atinent a aquest criteri es diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 93. Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que les Normes Subsidiàries estableixen genèricament pels sectors i pels sistemes en el Sòl Urbà, Apte per Urbanitzar i No Urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats.
6. Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, etc., i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics.
7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 94. Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que les Normes subsidiàries estableixen específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Apte per Urbanitzar i No Urbanitzable:

1. Habitatge: són els que es refereixen a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar.

- a. Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.
 - b. Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.
2. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permisivitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la) sempre que es disposi del doble de la superfície mínima establerta en cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. Hotel·ler: el destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent. Inclou també el tipus de residència col·lectiva com ara albergs de joventut, cases de colònies, refugis, etc. i també els càmpings.
4. Comercial: comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc.
5. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.
6. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
7. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, sales de festes, bingos, salons recreatius i similars. Inclou també els usos lúdicoturístics vinculats als esports d'aventura.
8. Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies i la venda a l'engròs.
9. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, els tallers de reparació que per la seva condició necessiten instal·lacions especials, i tots aquells que per les seves característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en aquestes Normes, s'ajustarà al que estableix la legislació sectorial vigent en cada matèria.
- Dintre de la regulació general de l'ús industrial les Normes Subsidiàries estableixen la següent diferenciació:
- a. Indústria tipus I: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències sobre l'entorn.
 - b. Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre el mateix. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
 - c. Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que per les seves característiques molestes, insalubres, nocives o perilloses segons el Decret 2414/1961 del 30 de novembre d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
10. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.
11. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris, clíniques veterinàries i similars.
12. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: centres geriàtrics, centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), centres d'acollida, etc.

13. Sociocultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.

14. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

15. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

16. Serveis tècnics: centres o instal·lacions destinades al servei públic de seguretat, abastament de serveis (aigua, energia elèctrica, sanejament, tractament dels residus sòlids, etc.).

17. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. Les Normes estableixen una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

18. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

19. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

20. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

21. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permisivitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

article 95. Classificació dels usos segons la permisivitat

D'acord amb el grau de permisivitat dels usos les Normes estableixen la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que les Normes estableixen com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús específic pel qual les Normes estableixen una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 96. Classificació dels usos segons l'activitat

1. Definició

Referent a l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, les Normes Subsidiàries estableixen la regulació dels usos segons la seva activitat.

S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

Per a la classificació de les activitats com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Decret 2414/1961 del

30 de novembre) així com les corresponents disposicions sobre activitats innòcues i altres reglaments vigents.

2. Situacions relatives

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat la planta immediatament superior i la inferior a la principal, quan en un mateix edifici hi concorren diferents usos.

Amb caràcter general no es permetrà la ubicació d'activitats en situacions relatives que puguin tenir incidència negativa sobre l'entorn o sobre els altres usos de la zona o sector, entenent per incidència negativa la que es pugui derivar de sorolls, vibracions, olors, etc.

3. Nivell d'incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient

Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:

- a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat.
- b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent.

La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

En general es consideren compatibles amb totes les zones del Sòl Urbà totes aquelles activitats que es defineixen com a activitats no classificades, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert per les Normes per a cada zona, subzona o sistema.

article 97. Classificació dels usos segons el domini

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

Secció segona. Regulació general dels usos

article 98. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

Aquestes Normes Subsidiàries regulen els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Apte per Urbanitzar, els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que les Normes defineixen segons la seva funció urbanística i permisivitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable el Pla General regula els usos atenent a la funció urbanística i permisivitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

article 99. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència de les Normes Subsidiàries. La seva alteració representarà la revisió o modificació de les mateixes.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona, subzona o sistema serà competència de les Normes Subsidiàries. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació de les Normes Subsidiàries. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit per les Normes Subsidiàries.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el Sòl Urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos compatibles amb les Normes Subsidiàries.
 - Admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el Sòl Apte per Urbanitzar, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el Sòl No Urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquestes Normes.

article 100. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2 del D.L. 1/90. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització hagi estat

inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

Secció tercera. Regulació específica dels usos i activitats

article 101. Regulació particular de l'ús d'estacionament i aparcament

1. Els Plans Parcials, en el Sòl Apte per Urbanitzar, i els Plans Especials, en el Sòl Urbà i No Urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquestes Normes Subsidiàries.
2. En el Sòl Apte per Urbanitzar seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent a l'article 25 del D.L.1/90, i 29 del R.M.A.
3. A excepció de les zones del Barri Vell de Sort i els nuclis dels pobles, a totes les zones definides a les Normes és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament, equivalent al 10% de la superfície construïda destinada a habitatge.
4. Pel que fa a les condicions tècniques dels aparcaments coberts, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en la matèria.
5. Les condicions i exigències mínimes dels aparcaments descoberts són:
 - a. No es computen com a tals les superfícies de carrer.
 - b. L'existència d'aparcaments coberts en el subsòl o a la planta dels edificis no és motiu per a disminuir les premises d'aparcament de les Normes per a cada zona.
 - c. No han d'agrupar-se de manera que en resultin concentracions que donin lloc a "buits urbans" excessivament allunyats de les edificacions.
 - d. Tots els espais d'aparcament descobert han d'ésser pavimentats i integrats al paisatge urbà amb els elements d'arbrat i jardineria corresponents.
 - e. En aquestes àrees no s'hi permet cap activitat relacionada amb la reparació, manteniment o neteja de vehicles.
6. Previsió mínima de places d'aparcament cobert obligatòries

Les Normes Subsidiàries determinen la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos a cada zona.

 - a. Habitatges:
 - a. En Sòl Urbà:
 - Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 100 m².
 - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 100 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.
 - Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m² de superfície construïda.
 - b. En Sòl Apte per Urbanitzar:
 - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça per a cada 100 m² de sostre potencial.
 - b. Comercial: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
 - c. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
 - d. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 3 estrelles o més: Una plaça per a cada 5 habitacions.
 - b. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions
 - e. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

- f. Industrial: Una plaça per a cada 150m² o fracció de superfície construïda
- g. Magatzems: Una plaça per a cada 300m² de superfície construïda.
- h. En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60m² construïts.

7. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

a. Causes tamany

- a. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui menor a quatre places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- b. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a sis metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els dos soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà menysprear el restant de places obligatòries.

b. Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació especials, apuntalaments singulars, etc.) no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment d'aquest nombre.

c. Altres causes

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector ho permeti. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

article 102. Regulació particular de l'ús agropecuari

1. Es consideren compatibles i innòcues les instal·lacions destinades al consum familiar o de caràcter artesanal destinades a l'elaboració de productes de l'explotació ramadera.
2. Les estabulacions de bestiar de qualsevol espècie amb finalitats industrials i comercials tenen la consideració de molestes i insalubres i s'hauran de situar a una distància no inferior a 2000 metres comptats en línia recta des de qualsevol límit del Sòl Urbà o Apte per Urbanitzar, a una distància no inferior a 100 metres de qualsevol tipus d'habitatge i a 1000 metres d'altres estabulacions ja existents.
3. Les instal·lacions ramaderes situades en el Sòl No Urbanitzable, hauran d'incloure plantes depuradores d'aigües, així com totes les instal·lacions necessàries per impedir qualsevol tipus de contaminació del subsòl o dels cursos d'aigua.

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol Primer. Disposicions Generals

article 103. Definició

1. Les Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl Urbà aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics i aquells que donada la proximitat als nuclis consolidats disposen dels serveis i infraestructures necessàries per a ésser desenvolupats.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

article 104. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del SU, zones i subzones, sistemes i polígons pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i escala 1/1000.
2. Les zones que es defineixen en el Sòl Urbà, per a les quals es defineixen les condicions de parcel·lació, edificació i ús, i les claus que les identifiquen són les següents :

clau I1	Zona del barri vell
clau I2	Zona de renovació
clau I3	Zona de restauració. Els nuclis
clau II1	Zona d'edificació contínua
clau II2	Zona d'edificació aïllada
clau II3	Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica
clau II4	Zona d'indústria urbana
clau II5	Zona de creixement en volumetria opcional
clau II5a	subzona de residencial intensiva
clau Di	Zona de verd privat
3. Complementàriament a la definició de les zones, per al desenvolupament del Sòl Urbà s'assenyalen i delimiten Plans Especials i Unitats d'Actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions (veure Capítol Segon i Tercer d'aquest mateix Títol).

article 105. Regulació del Sòl Urbà

1. El Sòl Urbà delimitat per aquestes Normes Subsidiàries es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes, per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats i per les determinacions que en el seu cas estableixin els corresponents Plans Especials que es redactin.
2. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals es determinaran en la corresponent regulació de cada àrea o sector i, d'igual manera que per a la resta de Sòl Urbà, tindran l'extensió que

disposa l'article 120 del D.L.1/90.

article 106. Protecció d'edificis de valor arquitectònic i patrimonial

1. Les Normes Subsidiàries reconeixen la necessitat d'una especial protecció d'aquells edificis i entorns que representen pel municipi valors arquitectònics, culturals, patrimonials i/o d'identitat històrica de la vila.
2. La regulació de les obres a realitzar és complementària a l'establerta en la zona o sistema corresponent i en cas de contradicció prevaldrà el criteri de conservació i respecte de l'edificació construïda en l'actualitat.
3. Els edificis que aquestes Normes Subsidiàries consideren d'especial protecció s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb un asterisc (*) al costat de la clau identificativa que li correspon. Així mateix es consideren els jaciments arqueològics assenyalats en la Carta Arqueològica del Municipi.
4. La protecció i conservació de l'edificació s'entén obligatòriament a l'exterior de l'edifici podent l'administració municipal ampliar aquesta protecció a l'estructura i acabats interiors sempre que es justifiqui degudament.
5. El Castell de Sort està declarat com a Bé Cultural d'Interès Nacional en la categoria de monument amb el número d'inventari . R-I-51-6489. D. de 22.4.1949, de protecció de castells, BOE 5.5.1949.

Capítol Segon. Sectors de desenvolupament del Sòl Urbà

article 107. Plans Especials

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten un Pla Especial en Sòl Urbà, i en precisen el seu àmbit i les determinacions concretes dels sòls que l'integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquest Pla Especial, Pla Especial de La Palissa PE1, ve grafiat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000.
3. En el procés de desenvolupament i execució d'aquest sector es podran fer reajustos de la delimitació dels àmbits de cessió per a sistemes sempre acomplint-se però els paràmetres i percentatges fixats així com les determinacions fonamentals de l'ordenació que s'estableixen en l'article següent.

article 108. Pla Especial La Palissa. PE1

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats a la marge dreta del riu Noguera Pallaresa al final del parc del Riuet, entre la carretera de La Seu i l'anomenat sector dels til·lers.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000 és de 13.940m².

2. Objectius

- a. Completar i ordenar el desenvolupament d'aquest sector obtenint la cessió i urbanització dels vials d'accés a la zona esportiva dels Til·lers.
- b. Resoldre la sutura del sector amb les edificacions ja consolidades de la vila.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Donades les especials característiques d'aquests sòls que provenen d'una classificació anterior de sòls aptes per urbanitzar, les condicions que es fixen per al desenvolupament del sector són les següents:

- a. Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran concretament a cada Pla Especial però tindran com a mínim, l'expansió següent:
 - El sòl destinat als sistemes.
 - El 10% de l'aprofitament privat del sector.
- b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	17%
	Equipaments	8%
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

- c. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,6m²sostre/m²sòl.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Urbanitzar els vials d'accés al sector dels Til·lers des de la carretera de La Seu i ordenar el Camí de la Cabanera com a perllugació del Parc del Riuet.
- Resoldre amb la proposta d'edificació corresponent les sutures amb les actuals edificacions confrontants amb el sector.
- Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix a la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes.

4. Condicions de gestió

- a. El sistema d'actuació serà per compensació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

Capítol Tercer. Sectors d'execució del Sòl Urbà

article 109. Unitats d'Actuació

1. D'acord amb les previsions de l'article 167 del D.L. 1/90 aquestes Normes Subsidiàries delimiten diverses Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, i en precisen el seu àmbit i les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquestes Unitats d'Actuació vénen grafiades en el plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000 i són específicament les següents:

- Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles UA1
- Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord UA2
- Unitat d'Actuació perllongació del Carrer Lluís Companys UA3
- Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles UA4
- Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt UA5
- Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud UA6
- Unitat d'Actuació sector Claudino UA7
- Unitat d'Actuació de l'Escorxador UA8

article 110. Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles. UA1

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles UA1 és completar i ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys propers a les escoles obtenint la cessió de sòl corresponent que permeti ampliar la zona d'equipaments docents actual i donar-li un nou accés complementari a través d'un espai lliure d'edificació. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació de l'Institut i les Escoles UA1 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA1		
Sòl privat	2.290m ²	79,5%	Sòl privat	620 m ²	21,5%
			Viari	560 m ²	19,5%
			Espai lliure	230 m ²	8%
			Equipaments	1.470m ²	51%
Sòl públic	590m ²	20,5%	Sòl públic	2.260 m ²	78,5%
<hr/>			<hr/>		
Sup total	2.880m ²	100%	Sup total	2.880 m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix a la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes Urbanístiques. No seran d'aplicació però els paràmetres referents a coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la ni el d'ocupació màxima de la parcel·la, a fi efecte de poder disposar correctament el sostre màxim permès que es fixa en 1250m² (índex d'edificabilitat bruta 0,43m²st/m²s).

En el plànol d'ordenació a 1/1.000 s'adjunta la configuració orientativa que haurien de seguir les construccions d'aquesta UA. Aquesta ordenació no és vinculant, però la disposició de les edificacions reforça el model de creixement per aquest sector i en facilita l'execució.

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació si és el cas, o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema d'expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen, podent repercutir el cost total de l'expropiació a tots el beneficiaris de la mateixa.

article 111. Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord. UA2

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord UA2 és completar i ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys tot urbanitzant el tros d'obertura del carrer Joaquim Sostres que envolta el nucli de la vil·la i el carrer de Lluís Companys. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat nord UA2 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA2		
Sòl privat	4.130m ²	100%	Sòl privat	2.065m ²	50%
			Viari	1.487m ²	36%
			Espai lliure	578m ²	14%
Sòl públic	0m ²	0%	Sòl públic	2.065m ²	50%
<hr/>			<hr/>		
Sup total	4.130m ²	100%	Sup total	4.130m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes Urbanístiques. El sostre màxim permès es fixa en 2500m².

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen.

article 112. Unitat d'Actuació perllongació Carrer Lluís Companys. UA3

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació perllongació Carrer Lluís Companys UA3 és completar i ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys situats al límit nord-oest del Sòl Urbà tot consolidant l'obertura del carrer Lluís Companys perllongant-lo fins el vial en arc de cornisa que envolta el nucli de la vil·la. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació Lluís Companys UA3 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA3		
Sòl privat	7.010m ²	97%	Sòl privat	3.615m ²	50%
			Viari	1.800m ²	25%
			Espai lliure	1.230m ²	17%
Sòl públic	220m ²	3%	Equipaments	585m ²	8%
			Sòl públic	3.615m ²	50%
Sup total	7.230m ²	100%	Sup total	7.230m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes Urbanístiques. El sostre màxim permès es fixa en 4.300m².

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen, podent repercutir el cost total de l'expropiació a tots el beneficiaris de la mateixa.

article 113. Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles. UA4

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació del Carrer de les Escoles UA4 és completar i ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys tot consolidant l'obertura del carrer de Dalt a continuació del carrer de les Escoles per a possibilitar l'entrada nord-est al Nucli Antic de Sort que es preveu rehabilitar en un futur immediat. Alhora es crea una zona verda que permetrà la connexió peatonal des del carrer Major fins el carrer de Dalt i la plaça de les Eretes a través de l'espai lliure central de l'illa. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la UA 4 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA4		
Sòl privat	3.010m ²	100%	Sòl privat	1.655m ²	55%
			Viari	530m ²	17,6%
			Espai lliure	825m ²	27,3%
Sòl públic	0m ²	0%	Sòl públic	1.355m ²	45%
Sup total	3.010m ²	100%	Sup total	3.010m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat de la UA4 així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes Urbanístiques. El sostre màxim permès es fixa en 3.750m².

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació si és el cas o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen, podent repercutir el cost total de l'expropiació a tots el beneficiaris de la mateixa.

article 114. Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt. UA5

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt UA5 és ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys i consolidar l'obertura sud-oest del carrer de Dalt, artèria principal de la futura rehabilitació del Barri Vell de Sort. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació perllongació Carrer de Dalt UA5 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA5		
Sòl privat	2.300m ²	88,5%	Sòl privat	1.100m ²	42,3%
			Viari	870m ²	33,5%
			Espai lliure	630m ²	24,2%
Sòl públic	300m ²	11,5%	Sòl públic	1.500m ²	57,7%
<hr/>			<hr/>		
Sup total	2.600m ²	100%	Sup total	2.600m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes Urbanístiques. El sostre màxim permès és el que es deriva d'aplicar el coeficient 0,6m²st/m²sòl al conjunt de la superfície inclosa en la unitat d'actuació i el nombre màxim de plantes referit a la parcel·la per a les edificacions serà de PB+2P.

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació si és el cas o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen, podent repercutir el cost total de l'expropiació a tots el beneficiaris de la mateixa.

article 115. Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud. UA6

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud UA6 és completar i ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys tot urbanitzant el tros d'obertura del carrer Joaquim Sostres que envolta el nucli de la vil·la i la part corresponent dels altres carrers colindants. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació dels Horts de Pietat sud UA6 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA6		
Sòl privat	3.330m ²	77%	Sòl privat	2.000m ²	46%
			Viari	1.940m ²	46%
			Espai lliure	350m ²	8%
Sòl públic	960m ²	23%	Sòl públic	1.940m ²	46%
<hr/>			<hr/>		
Sup total	4.290m ²	100%	Sup total	4.290m ²	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona de creixement en volumetria opcional clau II-5 d'aquestes Normes

Urbanístiques. El sostre màxim permès es fixa en 2400m2.

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen.

article 116. Unitat d'Actuació sector Claudino UA7

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació sector Claudino UA7 és ordenar el desenvolupament d'aquests terrenys i consolidar la façana de l'Avinguda de la Generalitat, garantint la correcta gestió sense vulnerar els drets de cap propietari interessat. El seu àmbit es delimita en els plànols d'ordenació E:1/1.000 i E:1/2.000 d'aquestes NNSS.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació sector Claudino UA7 són els següents:

Superfícies estat actual			Superfícies segons UA7		
Sòl privat	1815m2	%	Sòl privat	1315m2	72,5%
			Espai lliure	500m2	27,5%
Sòl públic	0m2	%	Sòl públic	500m2	27,5%
<hr/>			<hr/>		
Sup total	1815m2	100%	Sup total	1815m2	100%

3. Les condicions d'edificació i ús del sòl privat així com la seva regulació paramètrica s'ajustarà al que s'estableix en la Zona d'edificació contínua clau II-1 d'aquestes Normes Urbanístiques. El sostre màxim permès serà el resultant d'aplicar l'altura reguladora màxima de la zona que és de PB+3P a les fondàries màximes permeses indicades al corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.

Caldrà redactar un Pla Especial per determinar l'ordenació o modificar la grafiada, que contingui els percentatges de cessió fixats.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema de cooperació o expropiació si en el termini d'un any des de l'aprovació de les NNSS no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen, podent repercutir el cost total de l'expropiació a tots el beneficiaris de la mateixa.

article 117. Unitat d'Actuació dels Salancons UA8

1. L'objectiu de la Unitat d'Actuació "Els Salancons" (UA 8) és ordenar el desenvolupament d'aquest sector per tal de possibilitar la ubicació d'un petit parc d'activitats de caràcter logístic.

2. Els percentatges de cessió mínims i obligatoris i l'aprofitament de la Unitat d'Actuació són els següents:

Superfícies Estat actual			Superfícies pel desenvolupament de la Unitat d'Actuació 8		
Sòl privat	15.653 m ²	88 %	Sòl privat	12.482 m ²	70 %
	(Institut Català del Sòl)		Viari	1.783 m ²	10 %
			Espais lliures	2.496 m ²	14 %
Sòl públic	2.178 m ²	12 %	Sòl públic	5.349 m ²	30 %
<hr/>			<hr/>		
Sup. Total	17.831 m ²	100 %	Sup. Total	17.831 m ²	100 %

1. 3. Les condicions de l'edificació i ús del sòl privat s'ajustarà al que s'estableix en la Zona d'Indústria urbana clau II-4 de les Normes Urbanístiques i es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial que ordeni l'àmbit en consideració als valors naturals de l'entorn i doni compliment als següents requeriments:

- a) Cessions mínimes de sòl determinades a l'apartat 2 d'aquest article.
- b) Edificabilitat màxima corresponent a un índex de 0'66 m²st/m²sòl en relació a l'àmbit de la Unitat d'Actuació.
- c) Ocupació màxima per a les edificacions corresponent a l'índex del 55 % del conjunt del sòl privatiu.
- d) Condicions d'edificació específiques per tal d'afavorir la integració paisatgística:
 - Alçada reguladora de 9,50 m.
 - Aplicació de revestiment de pedra al 50 % de superfície de façanes que confronten a vials o Espais lliures no confrontants directament al riu.
 - Aplicació de revestiment de pedra al 100 % de la superfície de façanes que confronten amb l'Espai lliure que constitueix façana al riu.
 - Constitució de cobertes amb pissarra o material mimètic.

4. El sistema d'actuació serà per Cooperació, amb l'Institut Català del Sòl com a Administració actuant atès el seu caràcter d'organisme adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Capítol Quart. Regulació de les zones del Sòl Urbà

article 118. Zona de Nucli Antic. Clau I1

1. Definició. Comprèn el nucli primitiu de la vila de Sort, desenvolupat a redós del Castell dels Comtes del Pallars. L'objectiu de les Normes és recuperar aquest sector que actualment es troba en un avançat procés de degradació i que precisa ésser rehabilitat en el seu conjunt, millorant les condicions higienicosanitàries quan sigui necessari, protegint els elements d'interès arquitectònic i regulant els usos i compatibilitats, tot establint els criteris d'ordenació per a reconstruir el barri sempre salvaguardant el seu valor històric. Aquesta zona coincideix amb l'àmbit definit pel Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic de Sort aprovat definitivament el 21/11/95, Exp.U-5/94.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau I1.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries reconeixen les subzones que el Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic de Sort estableix, les condicions de les quals es descriuen en el document del Pla Especial. Els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona I1:

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Amplada de carrer
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la

Referits a l'edificació

- Alineació de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona I1

Parcel·la mínima	article 49	
Front mínim de parcel·la	article 50	Superior a 5 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	Fondària superior a 12 metres
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona I1

a. Paràmetres referits al carrer de la zona I1

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació Es mantindran els passos coberts existents en aquells casos que així s'indica i els projectats de nou
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	9,40metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	En general PB + 2 plantes pis. En el plànol d'ordenació del sòl urbà s'assenyalen, per qüestions de topografia, les excepcions a aquesta norma
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona I1

Coefficient d'edificabilitat neta	article 66	En general, l'edificabilitat màxima és la que resulta de l'aplicació dels paràmetres ocupació i nombre de plantes referit al carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	100% en PB i a la resta de plantes serà d'aplicació el que es disposa als plànols d'ordenació
Sòl lliure d'edificació	article 69	Segons plànols d'ordenació del PERI del Nucli Antic de Sort (veure clau Di: zona de verd privat)
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents
Tanques	article 77	Les tanques de separació de les "eres" amb l'espai públic seran opaques i amb el mateix acabat que les façanes
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet únicament una unitat constructiva per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Segons plànol d'ordenació del PERI del Nucli Antic de Sort (es corresponen amb les volumetries específiques)

c. Paràmetres referits a l'edificació de la zona I1

Posició de l'edifici	article 81	L'edificació es col·locarà segons el paràmetre d'alineació de carrer
Edificació pral. i auxiliar	article 82	
Planta baixa	article 83	L'alçada lliure no serà inferior a 2,70mts ni superior a 3,5 mts
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	L'alçada lliure no serà inferior a 2,5 mts

Planta coberta	article 86	El pendent màxim de la coberta serà del 50% i acabada obligatòriament amb pissarra El pla inferior de la coberta arrencarà com a màxim a 40cm per sobre del nivell de la cara superior de l'últim forjat i el carener no estarà mai a una alçada superior a 4mts respecte del nivell de la cara superior de l'últim forjat En el plànol d'ordenació nº5 del PERI del nucli antic es presenta una referència no normativa dels tractaments particulars de la coberta per a determinats immobles
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	Només es permeten els cossos sortints oberts i amb un vol màxim de 1/12 del carrer i màxim 40cm
Elements sortints	article 89	El pendent de la coberta s'acabarà en forma de ràfec sobre el carrer amb la limitació d'un vol màxim de 60cm
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	La composició de la façana serà essencialment plana i acabada amb pedra del país i/o arrebossat en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars.

6. Condicions d'ús de la zona I1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona I1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 119. Zona de Renovació. Clau I2

1. Definició. Comprèn l'àrea consolidada per l'edificació que constitueix la primera expansió del Barri Vell de Sort, en la qual s'hi produïren canvis substancials arrel del nou traçat de la Noguera Pallaresa i la creació subsegüent de l'Avinguda dels Comtes del Pallars i el Parc del Riuet. L'objectiu de les Normes per aquesta àrea és el manteniment del caràcter del lloc, regulant les condicions d'edificació de manera que la renovació dels edificis existents no entri en contradicció amb les condicions inicials de l'entorn.

S'hi preveuen dos tipus d'actuació amb la finalitat de possibilitar la renovació d'edificis sense que el sector perdi el seu caràcter:

Integració dels nous edificis a les característiques del sector.

Obres d'infraestructura necessàries.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau I2.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els Plans Especials, els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona I2:

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Amplada de carrer
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la

Referits a l'edificació

- Alineació de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona I2

Parcel·la mínima	article 49	
Front mínim de parcel·la	article 50	Superior a 5 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	Fondària superior a 12 metres
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona I2

a. Paràmetres referits al carrer de la zona I2

Alineació de carrer	article 56	Segons els plànols d'ordenació. L'alineació del carrer es podrà regularitzar per donar una major continuïtat al pla de façana del carrer. En els carrers amb porxos es mantindran els passos coberts existents
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	Segons nombre de plantes especificades al plànol d'ordenació
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	En general PB + 3 plantes pis. En el plànol d'ordenació a escala 1/1.000 s'assenyalen el nombre màxim de plantes permès als diferents fronts de carrer d'aquesta zona
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a l'illa de la zona I2

Fondària edificable	no s'aplica	
Pati d'illa	no s'aplica	

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona I2

Coeficient d'edificabilitat neta	article 66	L'edificabilitat màxima és la que resulta de l'aplicació dels paràmetres ocupació i nombre de plantes referit al carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	100% per a totes les plantes
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet únicament una unitat constructiva per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Es podran determinar a través de la delimitació d'Estudis de Detall en aquells casos que es cregui convenient

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona I2

Posició de l'edifici	article 81	L'edificació es col·locarà ocupant el 100% de l'alineació de carrer assenyalada en els plànols d'ordenació
Planta baixa	article 83	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,70mts ni superior a 3,50 mts
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	El pendent màxim de la coberta serà del 50%
Volum màxim d'un edifici	article 87	

Cossos sortints	article 88	Només es permeten els cossos sortints oberts i amb un vol màxim de 1/12 del carrer i màxim de 40cm, a excepció del front a l'Avinguda Comtes del Pallars, Joaquim Sostres i la Plaça Sant Eloi on és d'aplicació l'article 88 directament
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	La composició de la façana serà essencialment plana i acabada amb pedra del país i/o arrebossat en colors rosats, ocres, marrons o gammes similars Els cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma de les obertures en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

6. Condicions d'ús de la zona I2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona I2

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 120. Zona de Restauració. Els nuclis. Clau I3

1. Definició. Comprèn els nuclis inicials sobre els quals s'edifiquen les primeres construccions i les àrees d'edificació immediatament annexes a aquests dels diferents pobles del terme municipal de Sort.

S'hi preveuen tres tipus d'actuació amb la finalitat de conservar l'estructura, la funció i les característiques essencials d'aquests nuclis:

- a. Foment del manteniment i millora dels edificis existents.
- b. Realització de les obres d'infraestructura necessàries per a realçar el valor dels conjunts urbanisticoarquitectònics.
- c. Ordenació de la nova edificació, atenent les diferents demandes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau I3.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableixen subzones. Els Plans Especials, els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona I3:

- a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:
 - Parcel·la mínima
 - Solar
- b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Amplada de carrer
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a l'illa:

- Fondària edificable
- Pati d'illa

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona I3

Parcel·la mínima	article 49	
Front mínim de parcel·la	article 50	Superior a 5 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	Fondària superior a 12 metres
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	

Solar	article 53	
-------	------------	--

5. Condicions de l'edificació de la zona I3

a. Paràmetres referits al carrer de la zona I3

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació. L'alineació del carrer es podrà regularitzar per donar una major continuïtat al pla de façana del carrer. En els carrers amb porxos es mantindran els passos coberts existents
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	9,50metres. Si les alçades de l'entorn són inferiors o superiors a aquesta, la nova llicència que es sol·liciti haurà de justificar, mitjançant Estudi de Detall o croquis general de la nova proposta, la seva integració a l'entorn on s'ubica
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	En general: PB + 2 plantes pis. Mitjançant Estudi de Detall es podrà reajustar el nombre de plantes i per tant l'alçada reguladora referida al carrer tenint en compte les preexistències del tram de carrer i d'acord amb els criteris de l'article 99 del R.P.U.
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a l'illa de la zona I3

Fondària edificable	article 64	
Pati d'illa	article 65	

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona I3

Coeficient d'edificabilitat neta	article 66	L'edificabilitat màxima és la que resulta de l'aplicació dels paràmetres ocupació i nombre de plantes referit al carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	En general, la mateixa existent a l'actualitat, mirant de mantenir les eres i patis interiors. A través d'un Estudi de Detall es fixarà l'ocupació d'aquells solars lliures d'edificació tenint en compte les preexistències del tram de carrer on s'ubica i d'acord amb els criteris de l'article 98 i següents del R.P.U.
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents dins el nucli consolidat del poble Veure les condicions especials de parcel·lació per a les edificacions aïllades properes al nucli consolidat (punt 6 d'aquest mateix article)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	9,50mts
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	

Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB+2 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	
Tanques	article 77	Les tanques de separació de les eres amb l'espai públic seran executades amb els mateixos materials que la façana
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	
Unitat mínima de projecte	article 80	

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona I3

Posició de l'edifici	article 81	
Edificació pral. i auxiliar	article 82	
Planta baixa	article 83	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,70mts ni superior a 4,5 mts
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	El pendent i els materials de coberta s'adaptaran als de les construccions del lloc
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	Només es permeten els cossos sortints oberts i excepcionalment els tancats, amb un vol màxim de 1/12 del carrer i màxim 40cm.
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	Els cossos sortints i la relació de buits i plens de la façana, així com la disposició i formes de les obertures s'ajustaran a la norma d'integració a l'entorn seguint els criteris de l'arquitectura tradicional del lloc. La composició de la façana serà acabada amb pedra del país i/o arrebossat en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions especials de l'edificació de la zona I3

a. A excepció dels nuclis de Saurí, Llessui i Olp, on es seguiran les determinacions dels plànols d'ordenació corresponents i al nucli d'Olp la Norma continguda a l'article 185, als restants nuclis de població es permetran edificis de nova planta dins de l'espai situat a una distància inferior a 100 metres de la darrera casa existent en el moment d'aprovar-se aquestes Normes, i donant compliment a les següents condicions:

- La parcel·la haurà de tenir una façana mínima de 5 metres a un vial o camí públic preexistent.
- La parcel·la haurà de tenir la condició de solar prèviament a ésser edificada (veure article 53).
- Dins l'ús residencial solament s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar.
- L'alçada reguladora màxima serà de 9,5 metres corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
- S'admetrà l'edificació aïllada en parcel·les amb una façana mínima de 20metres i superfície mínima de 800 m², amb una edificabilitat de 0,25 m²sostre/m²sòl.

- En cas d'edificació entre mitgeres la profunditat edificable màxima serà de 16metres.

b. Mitjançant Estudi de Detall es podran reajustar les condicions de parcel·lació i edificació amb l'objectiu de millorar la integració de la nova edificació a l'entorn, tot resolent els problemes urbanístics i arquitectònics de la situació particular i sempre d'acord amb les condicions que s'estableixen als articles 98 i 99 del R.P.U.

7. Condicions d'ús de la zona I3

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Compatible	Dominant	Condicionat	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

8. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona I3

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 121. Zona d'Edificació contínua. Clau II1

1. Definició. Comprèn els sòls de creixement en forma de fronts continus sobre el carrer, a continuació de l'entorn més immediat del Barri Vell de sort, i els primers creixements que es consolidaren a la marge esquerra del riu Noguera Pallaresa.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau II1.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableixen subzones. Els Plans Especials, els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona II1:

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Amplada de carrer
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a l'illa:

- Fondària edificable
- Pati d'illa

Referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la

Referits a l'edificació

- Alineació de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona II1

Parcel·la mínima	article 49	
Front mínim de parcel·la	article 50	Superior a 6 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	Fondària superior a 12 metres
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona II1

a. Paràmetres referits al carrer de la zona II1

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació. L'alineació del carrer es podrà regularitzar per donar una major continuïtat al pla de façana del carrer.
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	13,10metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	En general PB + 3 plantes pis. En el plànol d'ordenació a escala 1/1000 s'assenyala el nombre màxim de plantes permès per aquells casos que són excepcions d'aquesta norma
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a l'illa de la zona II1

Fondària edificable	article 64	En general 15 metres. En el plànol d'ordenació a escala 1/1.000 s'ajusta aquesta fondària segons la geometria de les parcel·les i illes
Pati d'illa	article 65	Segons plànol d'ordenació. Serà obligatòria la conservació de la vegetació existent

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona II1

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	L'edificabilitat màxima és la que resulta de l'aplicació dels paràmetres fondària i nombre de plantes referit al carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	Es determina en segons la fondària edificable Les edificacions auxiliars dins el pati d'illa tindran una ocupació màxima del 20% de la parcel·la lliure d'edificació
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	Segons plànol d'ordenació Els patis posteriors seran edificables en planta baixa i tenint en compte el paràmetre ocupació màxima de la parcel·la
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents
Tanques	article 77	
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet únicament una unitat constructiva per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Es podran definir a partir d'Estudis de Detall

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona II1

Posició de l'edifici	article 81	L'edificació es col·locarà ocupant el 100% de l'alineació de carrer assenyalada en els plànols d'ordenació
Edificació pral. i auxiliar	article 82	Les construccions dins el pati d'illa tindran la consideració d'auxiliars
Planta baixa	article 83	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 3mts ni superior a 4 mts
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	La façana serà acabada amb pedra natural i/o arrebossat en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona II1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona II1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 122. Zona d'edificació residencial aïllada. Clau II2

1. Definició. Comprèn els sols que s'han desenvolupat en forma d'edificació residencial aïllada i/o aquells que en el futur poden destinar-se a aquest tipus de creixement. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau II2.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableixen subzones. Els Plans Especials, els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona II2**a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:**

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona II2

Parcel·la mínima	article 49	800m2
Front mínim de parcel·la	article 50	20 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	Fondària superior a 20 metres
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona II2**a. Paràmetres referits al carrer de la zona II2**

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	

b. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona II2

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	0,9m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	1 habitatge per cada 800m2 de parcel·la amb un nombre màxim de 3 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	30% en total , incloses les edificacions auxiliars
Sòl lliure d'edificació	article 69	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim el 50% d'aquest sòl lliure
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	10 metres
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits de parcel·la La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada S'admet la possibilitat de construir habitatges aparellades mitjançant Estudi de Detall i sempre que s'acompleixi el que s'especifica al paràmetre parcel·la mínima
Tanques	article 77	
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	
Unitat mínima de projecte	article 80	

c. Paràmetres referits a l'edificació de la zona II2

Posició de l'edifici	article 81	L'edificació es col·locarà respectant l'ocupació màxima permesa i les separacions als límits de la parcel·la
Edificació pral. i auxiliar	article 82	S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçada màxima igual a la planta baixa de l'edifici principal
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	La construcció s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge en el que s'ubica Les façanes seran acabades amb pedra natural i/o arrebossat en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona II2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona II2

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

8. Condicions d'accessibilitat a les parcel·les de la zona II2

Les parcel·les amb front a la carretera N-260 tindran accés únicament des del camí del Mentidero.

article 123. Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica. Clau II3

1. Definició. Comprèn àrees de sòl urbà consolidat i totalment edificat amb un tipus d'ordenació especificat i aprovat abans de la redacció d'aquestes Normes Subsidiàries i que respon a la forma d'edificació mixta entre alineació a vial i edificació oberta.

L'objectiu de les Normes per aquesta zona és el reconeixement d'aquestes edificacions i l'establiment de les condicions d'ordenació en cas d'una futura substitució.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau II3.

2. En la zona subjecta a anterior ordenació volumètrica, l'edificació es regirà pel que es va disposar en els corresponents Plans d'Ordenació o llicències d'edificació.

3. En cas de substitució o modificació de l'edificació nova existent, es tramitarà un Pla Especial o un Estudi de Detall amb l'objectiu d'integrar les noves edificacions a l'entorn i en cap cas es podrà augmentar la superfície de sostre edificable actual ni disminuir la superfície de sòl lliure actualment existent a la zona. Pel que fa a paràmetres d'ordenació i d'ús s'estarà al que es disposa per a la zona de creixement en volumetria opcional, clau II5

4. En aquells solars qualificats de clau II3 on cal substituir o rehabilitar una edificació antiga existent, s'estarà al que es disposa per a la zona de creixement en volumetria opcional, clau II5.

article 124. Zona d'indústria urbana. Clau II4

1. Definició. Comprèn els sols que s'han desenvolupat en forma d'edificació industrial i/o aquells que en el futur poden destinar-se a aquest tipus d'ús. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets on s'ubiquen.

S'hi preveuen dos tipus d'actuació amb la finalitat d'harmonitzar l'edificació a la de les àrees veïnes i ordenar l'activitat:

Els edificis s'adaptaran a les condicions arquitectòniques de les zones confrontants.

Execució d'obres infraestructurals necessàries així com, instal·lació dels equips precisos per evitar els inconvenients i molèsties que puguin derivar-se de l'activitat industrial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau II4.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableixen subzones. Els Plans Especials, els Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona II4

Donat que la zona II4 permet ordenar l'edificació segons tipologies edificatòries diferents, els paràmetres que definiran les condicions de l'edificació en cada cas seran també diferents.

Per aquells terrenys inclosos dins d'algun sector de desenvolupament o execució, seran les figures d'execució les que determinaran l'ordenació específica de l'edificació.

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona II4

Parcel·la mínima	article 49	800m2
Front mínim de parcel·la	article 50	30 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona II4

a. Paràmetres referits al carrer de la zona II4

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	9metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a l'illa de la zona II4

Fondària edificable	article 64	La que resulta de l'aplicació del paràmetre ocupació màxima de la parcel·la amb un màxim de 15 metres
Pati d'illa	article 65	

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona II4

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	1 m2sostre/m2sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	50%
Sòl lliure d'edificació	article 69	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars destinades al servei de l'activitat. Aquesta ocupació no serà superior al 5% del total de la parcel·la
Pati davant i post. de parcel·la	article 70	

Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents en el moment de l'aprovació d'aquest document En el cas de parcel·lacions o reparcel·lacions caldrà complir amb el que s'especifica al paràmetre parcel·la mínima
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	9metres
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits amb les parcel·les veïnes La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada La distància al front de carrer es determinarà segons el paràmetre posició de l'edifici
Tanques	article 77	En els límits de parcel·la que donin façana a vial les tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de 0,60 metres amb el mateix acabat que la façana, i la resta fins a 1,60metres amb elements vegetals
Adapt. tográf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet més d'una edificació per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Els Plans Especials i Unitats d'Actuació podran establir si és el cas, les unitats mínimes de projecte que es considerin necessàries. Mitjançant Estudi de Detall que afecti com a mínim tota una illa es podrà canviar l'ordenació d'aquells àmbits no inclosos en cap sector de desenvolupament o execució

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona II4

Posició de l'edifici	article 81	A través de les figures d'execució i desenvolupament es determinarà l'ordenació específica de l'edificació, complint-se en cada cas les condicions que es determinen als paràmetres corresponents
Edificació pral. i auxiliar	article 82	Les edificacions auxiliars podran ocupar el 5% de la parcel·la amb un altura màxima de 3,5metres
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. Els arrebossats seran en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona II4

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (3)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Dominant	Compatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions ni conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per la zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) S'admet solament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància i manteniment de l'establiment industrial.

(2) Només s'admet el comerç destinat a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars de la indústria i en general d'aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, materials de construcció, etc) i la venda a l'engròs excepte la relacionada amb el sector alimentari.

(3) S'admeten els vinculats al servei de l'activitat industrial de la parcel·la o del sector.

(4) Condicionats al compliment del que estableixi l'administració actuant.

(5) Condicionats a la definició general descrita anteriorment.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona II4

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Article 101 d'aquestes Normes Hi haurà una plaça d'aparcament per cada 100m ² d'edificació potencial
---	--

article 125. Zona de Creixement en volumetria opcional. Clau II5

1. Definició. Comprèn aquells sòls molt propers a les zones de primer creixement al voltant del nucli i aquells sectors on es preveuen possibles futurs creixements donada la proximitat als sectors ja consolidats i pels quals la regulació s'estableix en forma de volumetria opcional.

L'objectiu de les Normes és ordenar i regular aquests nous creixements oferint diferents tipologies edificatòries -edificacions aïllades, fileres d'habitatges, etc.- en funció de les expectatives de la iniciativa privada, sempre protegint les condicions paisatgístiques naturals de l'àrea on s'ubiquen.

S'hi preveuen tres tipus d'actuació amb la finalitat d'ordenar l'edificació:

- a. Ordenació detallada a partir d'aquestes normes.
- b. Ordenació desenvolupada a través d'Estudis de Detall a determinar per aquells casos en que es vulgui modificar l'alineació de l'edificació indicada als plànols d'ordenació. En aquests casos l'Estudi de Detall haurà d'incloure com a mínim l'illa sencera on s'ubica la futura edificació.
- c. Actuació a través de Plans Especials i/o d'Unitats d'Actuació per als que es defineix el nivell de cessions a dur a terme i es determina als plànols d'ordenació la posició d'aquells sistemes que són vinculants.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau II5.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries reconeixen una subzona de residencial intensiva Clau II5a. Les condicions especials per aquesta subzona s'especifiquen en els apartats corresponents següents per a cada paràmetre. Per aquells paràmetres que no s'indica cap especificació, regeixen les condicions generals de la zona.

Els possibles Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona II5

Donat que la zona II5 permet ordenar l'edificació segons tipologies edificatòries diferents, els paràmetres que definiran les condicions de l'edificació en cada cas seran també diferents.

Per aquells terrenys inclosos dins d'algun sector de desenvolupament o execució, seran les figures d'execució les que determinaran l'ordenació específica de l'edificació.

Per aquells terrenys no inclosos en cap d'aquests sectors, les Normes especifiquen les alineacions als plànols d'ordenació. En aquests casos, però, es podran modificar les condicions d'edificació a través de la redacció d'Estudis de Detall que hauran d'incloure com a mínim una illa sencera.

- a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:
 - Parcel·la mínima
 - Solar

- b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la

- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants a cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona II5

Parcel·la mínima	article 49	800 m2 350 m2 per a la subzona II5a
Front mínim de parcel·la	article 50	20 metres 15 metres per a la subzona II5a
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona II5

a. Paràmetres referits al carrer de la zona II5

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	13,10metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	PB + 3 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

b. Paràmetres referits a l'illa de la zona II5

Fondària edificable	article 64	La que resulta de l'aplicació del paràmetre ocupació màxima de la parcel·la amb un màxim de 15 metres
Pati d'illa	article 65	

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona II5

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	1,20 m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	30% 100% en planta baixa i 60% per a les plantes pis per a la subzona II5a
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents en el moment de l'aprovació d'aquest document En el cas de parcel·lacions o reparcel·lacions caldrà complir amb el que s'especifica al paràmetre parcel·la mínima
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	13,10 metres

Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 3 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits amb les parcel·les veïnes La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada La distància al front de carrer es determinarà segons el paràmetre posició de l'edifici Per a la subzona II5a la distància a les parcel·les confrontants qualificades de II5 serà de 6metres, podent-se en canvi edificar amb mitgera els límits amb les parcel·les qualificades de II3
Tanques	article 77	En els límits de parcel·la que donin façana a vial les tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de 0,60 metres amb el mateix acabat que la façana, i la resta fins a 1,60metres amb elements vegetals
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet més d'una edificació per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Els Plans Especials i Unitats d'Actuació podran establir si és el cas, les unitats mínimes de projecte que es considerin necessàries. Mitjançant Estudi de Detall que afecti com a mínim tota una illa es podrà canviar l'ordenació d'aquells àmbits no inclosos en cap sector de desenvolupament o execució

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona II5

Posició de l'edifici	article 81	A través de les figures d'execució i desenvolupament es determinarà l'ordenació específica de l'edificació, complint-se en cada cas les condicions que es determinen als paràmetres corresponents
Edificació pral. i auxiliar	article 82	Es permeten edificacions auxiliars de planta baixa només quan el tipus d'edificació respongui a la formació d'un pati d'illa per al conjunt. En aquests casos l'ocupació d'aquestes edificacions auxiliars no serà superior al 20% de la parcel·la lliure d'edificació i l'alçada no serà superior a la planta baixa de l'edifici principal
Planta baixa	article 83	No serà inferior a 3mts ni superior a 4 mts
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	

Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. L'obra vista solament podrà ésser de pedra natural. Els arrebossats seran en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars
----------------------	------------	---

6. Condicions d'ús de la zona II5

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona II5

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 126. Verd Privat. Clau Di

1. Definició. Comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades lliures d'edificació i de domini privat.

L'objectiu de les Normes Subsidiàries és el manteniment i regulació de l'ús actual d'aquests espais dedicats principalment a jardins, àrees de lleure i/o horts particulars en compatibilitat amb la residència.

Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Di.

2. Condicions d'ús

- a. Es permeten edificacions auxiliars, vinculades a l'ús dominant de la zona confrontant, l'ocupació de les quals no excedeixi del 5% de la superfície, i la seva alçada no sigui superior a 3,30 m.
- b. L'acabat exterior de les edificacions auxiliars serà similar al de les edificacions existents a les zones contigües, mirant en tot cas d'integrar-se adequadament a l'entorn.
- c. Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc. que també són permeses dins d'aquesta zona.

TITOL QUART. REGULACIÓ DE SÒL APTE PER URBANITZAR**Capítol Primer. Disposicions generals****article 127. Determinacions fonamentals**

1. Les Normes Subsidiàries assenyalen l'ordenació urbanística del Sòl Apte per Urbanitzar, mitjançant la definició dels sectors de desenvolupament. Per a cadascun d'aquests sectors es delimiten el sistema viari amb caràcter de mínim vinculant, i el sistema d'equipaments i d'espais lliures amb caràcter de localització recomanada dins el sector, amb l'objectiu de mantenir les vaguades i els terrenys més pendents lliures d'edificació, i potenciar els recorreguts peatonals continus que relliguin l'estructura general del sistema d'equipaments. La determinació definitiva dels sistemes correspon al Pla Parcial de cada sector d'acord amb el que s'estableix a l'article 128 següent i segons el que s'assenyala a l'article 121 del D.L. 1/90.

2. Així mateix aquestes Normes defineixen les zones en que es qualifica el Sòl Apte per ser Urbanitzar i per a cada zona s'especifica l'edificabilitat, el tipus d'ordenació i determinades condicions de l'edificació que hauran d'ésser complimentades i desenvolupades pels corresponents Plans Parcials.

3. Per a cada zona aquestes Normes assenyalen els usos dominants i els compatibles. Els corresponents Plans Parcials regularan en detall els usos dins del que disposen aquestes Normes.

article 128. Delimitació i ordenació del Sòl Apte per Urbanitzar

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten el Sòl Apte per Urbanitzar en el plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000.

2. Els sectors de desenvolupament que preveuen aquestes Normes Subsidiàries són els següents:

- Pla Parcial Sector El Torrentill PP1
- Pla Parcial Sector El Castell PP2
- Pla Parcial Sector La Solana PP3
- Pla Parcial ampliació Borda del Paisan PP4
- Pla Parcial Sector la Gissera (industrial de Sort) PP5
- Pla Parcial Sector Camí de l'Escorxador/Camí del Mentidero PP6

3. Les zones que es defineixen en el Sòl Apte per Urbanitzar, per a les quals s'especifiquen les condicions de parcel·lació, edificació i ús, i les claus que les identifiquen són les següents :

- | | |
|-----------|--|
| clau III1 | Zona de desenvolupament urbà intensiu |
| clau III2 | Zona de desenvolupament urbà extensiu |
| clau III3 | Zona de desenvolupament urbà semi-intensiu |
| clau III4 | Zona de desenvolupament industrial |

article 129. Regulació del Sòl Apte per Urbanitzar

1. El Sòl Apte per Urbanitzar delimitat per aquestes Normes Subsidiàries el regularan les determinacions fonamentals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances més específiques que estableixin els corresponents Plans Parcials que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del Sòl Apte per Urbanitzar s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat en funció de la qualificació del sòl en zones.
3. Cessions gratuïtes de sòl
 - a. Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran a cada Pla Parcial i tindran com a mínim, tal i com s'especifica a l'article 21 d'aquestes Normes, l'expansió següent:
 - El sòl destinat als sistemes.
 - El 10% de l'aprofitament del sector.
 - b. Les cessions gratuïtes de sòl destinat a sistemes seran, com a mínim per a cada sector, les que s'indiquen a continuació:
 - Les cessions per a vials públics i aparcament seran com a mínim el 25% del sector.
 - Les cessions per a zona verda seran com a mínim el 17% del sector.
 - Les cessions de sòl per a equipaments públics seran com a mínim el 8% del sector.
 - c. La cessió del 10% d'aprofitament mitjà es realitzarà en terrenys que tinguin assignats en el Pla Parcial un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge. No obstant, si a criteri de la Corporació Municipal es considera oportú permutar aquests terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mitjà per altres terrenys, es podrà realitzar de comú acord entre el municipi i la propietat seguint el procediment següent:
 - Valoració d'acord amb la Llei del bé o conjunt de bens objecte de permuta.
 - Aprovació de les valoracions pel Ple Municipal.

D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, les Normes estableixen en la regulació concreta de cada sector del Sòl Urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon. El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament.

L'aprofitament mitjà de cada sector coincideix amb el seu coeficient d'edificabilitat brut ja que el coeficient d'homologació per a cada sector i ús es considera igual a la unitat.

Capítol Segon. Regulació de les zones del Sòl Apte per Urbanitzar**article 130. Zona de desenvolupament urbà intensiu. Clau III1**

1. Definició. Comprèn els sòls que s'estan desenvolupant en forma d'edificació plurifamiliar aïllada i aquells que en el futur poden destinar-se a aquest tipus de creixement. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets on es localitzen.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau III1.

2. Subzones. Els Plans Parcialis que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les Normes Subsidiàries reconeixen les subzones ara ja existents com a conseqüència del procés de desenvolupament d'alguns d'aquests plans parciais ja aprovats definitivament en l'actualitat, la vigència dels quals es manté i es recull en aquestes Normes amb la referència a l'expedient corresponent de l'arxiu municipal (veure article 7 d'aquestes Normes).

3. Paràmetres bàsics de la zona III1

Els Plans Parcialis corresponents definiran més específicament les condicions d'ordenació i ús dels sectors i determinaran per tant els paràmetres corresponents a aplicar en cada cas sempre mantenint les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells a l'apartat 4 següent.

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona III1

Parcel·la mínima	article 49	800m2
Front mínim de parcel·la	article 50	20 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	

Solar	article 53	
-------	------------	--

5. Condicions de l'edificació de la zona III1

a. Paràmetres referits al sector de la zona III1

Coeficient d'edificabilitat bruta	article 54	0,6m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges bruta	article 55	60viv/Ha

b. Paràmetres referits al carrer de la zona III1

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	13,10 metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	PB + 3 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

c. Paràmetres referits a l'illa de la zona III1

Fondària edificable	article 64	La que resulta de l'aplicació del paràmetre ocupació màxima i edificabilitat neta de la parcel·la amb un màxim de 15 metres
Pati d'illa	article 65	

d. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona III1

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	1,20m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	30%
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Superfície: 800m2 Front: 20 metres
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	13,10 metres
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 3 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits de parcel·la La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada La distància al front de carrer es determinarà segons el paràmetre posició de l'edifici
Tanques	article 77	
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	
Unitat mínima de projecte	article 80	Les definiran els Plans Parcials

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona III1

Posició de l'edifici	article 81	Els Plans Parciais determinaran l'ordenació específica de l'edificació i per tant l'alineació al carrer o les separacions del mateix, complint-se en cada cas les condicions que s'especifiquen als paràmetres corresponents
Edificació pral. i auxiliar	article 82	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. L'obra vista solament podrà ésser de pedra natural. Els arrebossats seran en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona III1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona III1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 131. Zona de desenvolupament urbà extensiu. Clau III2

1. Definició. Comprèn els sols que s'han desenvolupat o s'estan desenvolupant en forma d'edificació residencial unifamiliar aïllada i/o aquells que en el futur poden destinar-se a aquest tipus de creixement. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau III2.

2. Subzones. Els Plans Parciaus que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les Normes Subsidiàries reconeixen les subzones ara ja existents com a conseqüència del procés de desenvolupament d'alguns d'aquests plans parciaus ja aprovats definitivament en l'actualitat, la vigència dels quals es manté i es recull en aquestes Normes amb la referència a l'expedient corresponent de l'arxiu municipal (veure article 7 d'aquestes Normes).

3. Paràmetres bàsics de la zona III2**a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:**

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona III2

Parcel·la mínima	article 49	400m2
Front mínim de parcel·la	article 50	12 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona III2**a. Paràmetres referits al sector de la zona III2**

Coeficient d'edificabilitat bruta	article 54	0,15 m2sostre/m2sòl
-----------------------------------	------------	---------------------

Densitat màx. d'habitatges bruta	article 55	15viv/Ha
----------------------------------	------------	----------

b. Paràmetres referits al carrer de la zona III2

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	

c. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona III2

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	0,30 m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	30%
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Superfície: 400m2 Front: 12 metres A la zona de Desenvolupament Urbà Extensiu s'admet l'agrupació de parcel·les a l'objecte de construir habitatges adossats En el cas d'agrupació haurà d'acomplir-se amb el que s'especifica al paràmetre parcel·la mínima de tal manera que a cada habitatge l'hi ha de correspondre un mínim de 400m2 de sòl
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	6,90 metres
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 1planta pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	4 metres a tots els límits de parcel·la La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada
Tanques	article 77	
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet una única edificació per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Les definiran els Plans Parcials

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona III2

Posició de l'edifici	article 81	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació màxima permesa i respectant les separacions mínimes que es determinen
Edificació pral. i auxiliar	article 82	Les construccions auxiliars podran ocupar el 5% del sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de 3 metres
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	No serà inferior a 2,5 metres
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	

Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. L'obra vista solament podrà ésser de pedra natural. Els arrebossats seran en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars
----------------------	------------	---

6. Condicions d'ús de la zona III2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona III2

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 132. Zona de desenvolupament urbà semi-intensiu. Clau III3

1. Definició. Comprèn els sòls que en el futur poden destinar-se a aquest tipus de creixement residencial plurifamiliar. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau III3.

2. Subzones. Els Plans Parcials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona III3

Els Plans Parcials corresponents definiran més específicament les condicions d'ordenació i ús dels sectors i determinaran per tant els paràmetres corresponents a aplicar en cada cas sempre mantenint les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells a l'apartat 4 següent.

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona III3

Parcel·la mínima	article 49	800m2
Front mínim de parcel·la	article 50	20 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona III3**a. Paràmetres referits al sector de la zona III3**

Coeficient d'edificabilitat bruta	article 54	0,45m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges bruta	article 55	40viv/Ha

b. Paràmetres referits al carrer de la zona III3

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	10,05 metres
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

c. Paràmetres referits a l'illa de la zona III3

Fondària edificable	article 64	La que resulta de l'aplicació del paràmetre ocupació màxima i edificabilitat neta de la parcel·la amb un màxim de 15 metres
Pati d'illa	article 65	

d. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona III3

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	0,9m2sostre/m2sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	article 67	
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	30%
Sòl lliure d'edificació	article 69	
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Superfície: 800m2 Front: 20 metres
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	10,05 metres
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits de parcel·la La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada La distància al front de carrer es determinarà segons el paràmetre posició de l'edifici
Tanques	article 77	
Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	
Unitat mínima de projecte	article 80	Les definiran els Plans Parcials

e. Paràmetres referits a l'edificació de la zona III3

Posició de l'edifici	article 81	Els Plans Parcials determinaran l'ordenació específica de l'edificació i per tant l'alineació al carrer o les separacions del mateix, complint-se en cada cas les condicions que s'especifiquen als paràmetres corresponents
Edificació pral. i auxiliar	article 82	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	

Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. L'obra vista solament podrà ésser de pedra natural. Els arrebossats seran en colors rosats, ocres, marrons, grisos o gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona III3

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona III3

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Segons l'article 101 d'aquestes Normes
---	--

article 133. Zona de desenvolupament industrial. Clau III4

1. Definició. Comprèn els sols que s'han de desenvolupar en forma d'edificacions de caràcter industrial. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau III4.

2. Subzones. Els Plans Parcial que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona III4

Els Plans Parcial corresponents definiran més específicament les condicions d'ordenació i ús dels sectors industrials i determinaran per tant els paràmetres corresponents a aplicar en cada cas sempre mantenint les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells a l'apartat 4 següent. Es podran modificar no obstant, els paràmetres corresponents a les condicions de parcel·lació en funció de la demanda potencial en el moment en que es desenvolupi el sector industrial de Sort.

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima
- Solar

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

Referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta

Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial
- Alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer

Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

Referits a l'edificació

- Posició de l'edifici
- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona III4

Parcel·la mínima	article 49	600m2
Front mínim de parcel·la	article 50	15 metres
Fons i fondària de parcel·la	article 51	
Parcel·lació i reparcel·lació	article 52	
Solar	article 53	

5. Condicions de l'edificació de la zona III4

a. Paràmetres referits al sector de la zona III4

Coeficient d'edificabilitat bruta	article 54	0,75m2sostre/m2sòl
-----------------------------------	------------	--------------------

b. Paràmetres referits al carrer de la zona III4

Alineació de carrer	article 56	Segons el plànol d'ordenació
Rasant de l'alineació de vial	article 57	
Amplada de vial	article 58	
Alç. reguladora referida al carrer	article 59	9 metres Aquesta alçada podrà ser superada pels elements tècnics especials de les instal·lacions tals com xemeneies, ponts-grua, conduccions,etc
Punt aplic A.R. referida al carrer	article 60	
Nombre de plantes referit al carrer	article 61	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de l'activitat
Planta baixa referida al carrer	article 62	
Regles sobre mitgeres	article 63	

c. Paràmetres referits a l'illa de la zona III4

Fondària edificable	article 64	La que resulta de l'aplicació del paràmetre ocupació màxima de la parcel·la i edificabilitat neta per parcel·la
Pati d'illa	article 65	

d. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona III4

Coef. d'edif. neta o de parcel·la	article 66	1,5m2sostre/m2sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	article 68	70%
Sòl lliure d'edificació	article 69	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars destinades al servei de l'activitat. Aquesta ocupació no serà superior al 5% del total de la parcel·la
Pati davanter i post. de parcel·la	article 70	
Dimensions i mida de la parcel·la	article 71	Superfície: 600m ² Front: 15 metres
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 72	9 metres Aquesta alçada podrà ser superada pels elements tècnics especials de les instal·lacions tals com xemeneies, ponts-grua, conduccions,etc
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	article 73	
Nombre de plantes referit a parcel·la	article 74	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de l'activitat
Planta baixa referida a parcel·la	article 75	
Separacions mínimes	article 76	6 metres als límits de parcel·la La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada corresponent a l'edifici de major alçada La distància al front de carrer es determinarà segons el paràmetre posició de l'edifici
Tanques	article 77	

Adapt. togràf. i mov de terres	article 78	
Nombre d'unit. independents	article 79	S'admet més d'una construcció per parcel·la
Unitat mínima de projecte	article 80	Les definiran, si és el cas, els Plans Parcials

d. Paràmetres referits a l'edificació de la zona III4

Posició de l'edifici	article 81	Els Plans Parcials determinaran l'ordenació específica de l'edificació, i per tant definiran l'alineació de l'edificació complint-se en cada cas les condicions que s'especifiquen als paràmetres corresponents
Edificació pral. i auxiliar	article 82	Les construccions auxiliars podran ocupar el 5% de la parcel·la amb una alçada màxima de 3,5 metres
Planta baixa	article 83	
Planta soterrani	article 84	
Plantes pis	article 85	
Planta coberta	article 86	
Volum màxim d'un edifici	article 87	
Cossos sortints	article 88	
Elements sortints	article 89	
Patis de llum	article 90	
Composició de façana	article 91	L'edificació s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge on s'ubica. Els colors de les edificacions seran rosats, ocres, marrons, grisos o de gammes similars

6. Condicions d'ús de la zona III4

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotel·ler	Comercial	Oficines i serveis
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (3)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Compatible	Dominant	Compatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions ni conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per la zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) S'admet solament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància i manteniment de l'establiment industrial.

(2) Només s'admet el comerç destinat a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars de la

indústria i en general d'aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, materials de construcció, etc) i la venda a l'engròs excepte la relacionada amb el sector alimentari.

- (3) S'admeten els vinculats al servei de l'activitat industrial de la parcel·la o del sector.
- (4) Condicionats al compliment del que estableixi l'administració actuant.
- (5) Condicionats a la definició general descrita anteriorment.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona III4

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Article 101 d'aquestes Normes Hi haurà una plaça d'aparcament per cada 100m ² d'edificació potencial
---	---

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Capítol Primer. Disposicions Generals

article 134. Definició i objectius

1. Aquestes Normes qualifiquen com a Sòl No Urbanitzable, aquells terrenys que es preveu protegir de la incorporació al procés urbà donats els seus valors agrícoles, forestals o paisatgístics, per tal de potenciar-ne la continuïtat i millora de les condicions naturals, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts.
2. En concret les finalitats de les Normes Subsidiàries en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:
 - a. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
 - b. Protegir els elements naturals més remarcables que defineixen la imatge del territori preservant-ne els valors ecològics, paisatgístics i faunístics.
 - c. Regular els diversos usos i activitats permesos en cada zona del Sòl No Urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir.
 - d. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrària, pecuària o forestal.
 - e. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions de les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri de les diferents zones.

article 135. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable

1. Aquestes Normes delimiten el Sòl No Urbanitzable en el plànols d'ordenació corresponents.
2. Les zones que es defineixen en el Sòl No Urbanitzable i les claus que les identifiquen són les següents :

clau V1	Zona de rústic de valor agrícola
clau V2	Zona forestal
clau V3	Zona de lliure permanent
clau V4	Zona de pastures

article 136. Regulació i Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable

1. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici d'aquelles que són d'aplicació en virtut de la legislació sectorial vigent corresponent a cada cas.
2. El Sòl No Urbanitzable delimitat per aquestes Normes Subsidiàries es regularà per les determinacions que s'estableixen per a cada zona, i per aquelles que defineixen els Plans Especials que les desenvolupin de conformitat amb el que disposa l'article 10 d'aquestes Normes.
3. Els Plans Especials que es redactin no podran alterar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'us o per

augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4. El Sòl No Urbanitzable inclòs dintre de l'àmbit definit en el Pla d'Espais d'Interès Natural, tindrà la consideració d'espai d'especial protecció paisatgística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir a més del que es determina en aquestes Normes per a cada zona, el que assenyala l'esmentat Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) regulat en el decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

article 137. Regulació dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial, oficines, industrial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, pecuari o forestal, garatges i tallers de reparació de vehicles, i abocadors de residus industrials.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

article 138. Edificacions existents i nucli de població

1. Es consideren edificacions existents en el Sòl No Urbanitzable les cases de pagès i les edificacions d'ús agrícola, ramader o forestal.

Als efectes de regular la implantació de nous habitatges dins el Sòl No Urbanitzable, l'Ajuntament elaborarà un cens d'habitatges i el detall del seu emplaçament en el territori.

2. Als efectes previstos a l'article 127 del D.L. 1/90 sobre la formació de nucli de població es considera que s'origina nucli de població quan s'agrupen més de tres habitatges dins un cercle de radi 150 metres, traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge existent. En el cas de zona forestal aquesta distància s'amplia a 300 m. complint en qualsevol cas les determinacions de la legislació forestal.

article 139. Segregacions i divisions de la propietat del sòl

1. És una determinació fonamental de les Normes Subsidiàries la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Per tant es considerarà infracció urbanística greu la parcel·lació urbanística del Sòl No Urbanitzable en contra de les determinacions que s'estableixen.

2. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en Sòl No Urbanitzable en els següents casos:

- a. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de

Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són per a Sort les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el Sòl No Urbanitzable.

c. Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.

3. Les divisions i les segregacions en Sòl No Urbanitzable no estan subjectes a llicència municipal, però sí que hauran de ser comunicades a l'Ajuntament en el moment de formalitzar-se. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquestes Normes.

4. Aquestes Normes Subsidiàries respecten aquelles parcel·les amb una superfície inferior a les establertes a l'apartat 2 del present article, que estiguin inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'entrada en vigor dels Decrets sobre unitats mínimes de conreu o bé que es pugui demostrar amb document públic suficient la seva preexistència. Aquestes parcel·les no podran ser en cap cas dividides però sí que podran ser agrupades a d'altres finques per tal d'incrementar la seva superfície.

5. Les finques que no compleixin la condició de parcel·la mínima definida en aquestes Normes seran considerades inedificables quan es produeixi la venda o canvi de propietat, llevat el cas de l'herència.

article 140. Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes Subsidiàries, en els Plans Especials que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-les o en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

2. Qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, caldrà que obtingui la corresponent llicència municipal. A la memòria del projecte de sol·licitud s'haurà de justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge.

En qualsevol cas l'obertura d'un nou camí forestal haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 metres d'amplada ni superar una pendent del 10%.

L'amplada màxima de la resta de camins rurals serà de 6 metres, i han de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

article 141. Concessió de llicències en Sòl No Urbanitzable

1. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti llicència d'edificació.
2. En el procediment es donarà audiència als propietaris confrontats o afectats que seran reconeguts pel propi sol·licitant de la llicència.
3. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en Sòl No Urbanitzable estarà supeditada a més de a totes les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, al compliment de les estipulacions relatives a condicions higienicosanitàries, de captació, evacuació i depuració d'aigües, i a les determinacions tecnicoconstructives dictades per les administracions competents i la legislació sectorial vigent en cada matèria.
4. Es podran concedir llicències per a reforma i consolidació d'aquelles edificacions existents l'ús de les quals sigui permès a la zona on s'ubiquen. Per al cas d'ampliacions serà d'aplicació el que s'especifica a la zona per a cada tipus de construcció.
5. En la tramitació per concessió de llicència de construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, o habitatges familiars, es complirà tot allò que disposen aquestes Normes i el que estableixen els articles 128 i 68 del D.L. 1/90.

Capítol Segon. Edificacions i instal·lacions en Sòl No Urbanitzable

article 142. Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, i les vinculades a usos ludicoturístics que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre complint les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin.
2. També podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar o quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les condicions de superfície mínima especificada a cada zona. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.
3. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen.
4. Els tipus constructius a utilitzar en aquests sòls no urbanitzables, sigui quin sigui el seu destí hauran de complir les condicions següents:
 - a. Adaptar-se als models constructius tradicionals en el medi rural.
 - b. Ésser adequats a la seva condició d'aïllats, això és, tractar amb materials de façana tota la superfície dels paraments verticals exteriors. Les edificacions caldrà que siguin acabades amb pedra o arrebossades i pintades amb colors adequats a l'entorn. S'admetran altres materials sempre i quan es justifiqui la seva adaptació a les condicions del lloc on s'ubiquen. No es permeten les obres sense revestir, ni en situació de provisionals.
 - c. Tota construcció se situarà com a mínim a 10 metres dels límits de la propietat i a 15 metres dels camins rurals.
 - d. Es respectaran tots els altres paràmetres definits per a cada zona

article 143. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals

1. Inclou totes les edificacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems i construccions auxiliars, les construccions pecuàries i les instal·lacions tècniques vinculades a aquestes i totes les construccions destinades a habitatge rural. Les Normes estableixen les condicions generals d'edificació d'aquests diferents tipus de construccions, sense perjudici del que es determina per a cadascuna de les zones, del que determina la legislació sectorial vigent en cada cas i el que especifica l'article 102 d'aquestes Normes referent a la regulació particular de l'ús agropecuari.
2. Magatzems rurals i construccions auxiliars
 - a. Definició: instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació.
 - b. Condicions d'edificació
 - Parcel·la mínima: 1Ha. de terres. Per obtenir la condició de parcel·la mínima en les zones qualificades de rústic de valor agrícola, clau V1, per a aquest objectiu, podran agrupar-se diferents parcel·les, contínues o discontinües, que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44, 3º del Reglament Hipotecari, sempre i quan la parcel·la sobre la que

es pretengui construir tingui una superfície mínima de 5000 m² i la resta de parcel·les siguin inscrites al Registre de la Propietat com a inedificables.

- Ocupació màxima de la parcel·la: 2%.
- Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 3000 m³.
- Alçada màxima de les edificacions, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior: 7 metres.
- Separació mínima als límits de parcel·la i als camins públics, barrancs i riu: 15 metres.

3. Construccions pecuàries

a. Definició: allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

b. Condicions de l'edificació

- Parcel·la mínima: 1,5Ha de terres. Per obtenir la condició de parcel·la mínima en les zones qualificades de rústic de valor agrícola, clau V1, per a aquest objectiu, podran agrupar-se diferents parcel·les, contínues o discontinües, que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44, 3º del Reglament Hipotecari, sempre i quan la parcel·la sobre la que es pretengui construir tingui una superfície mínima de 5000 m² i la resta de parcel·les siguin inscrites al Registre de la Propietat com a inedificables.

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar l'acompliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent i l'acompliment del que s'especifica a l'article 102 d'aquestes Normes.

S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i prou superfície de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- Ocupació màxima de la parcel·la: 2%.
- Volum màxim edificable: 3.000 m³.
- Separació mínima de tots els límits de la finca i dels camins públics, barrancs i riu: 20 metres.
- Alçada màxima de les edificacions, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior: 7 metres.

4. Habitatge rural

a. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça.

b. Els habitatges en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- Acreditar una propietat igual o superior a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal definida a l'article 139.2 d'aquestes Normes en una única extensió contínua.

- La consolidació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la constitució d'una finca que cal inscriure al Registre de la Propietat com a indivisible.

- Podrà autoritzar-se la construcció d'un nou habitatge rural quan estigui vinculat a un habitatge ja existent i com ampliació del programa familiar sense dividir, però, la finca original i situant-se a una distància màxima de 10 metres respecte l'edificació existent, sempre que es disposi del doble de la superfície mínima establerta en cada tipus de sòl no urbanitzable.

- Aquestes edificacions compliran les determinacions d'aquestes normes per tal d'evitar la formació de nucli de població.

- Pel que fa a les obres de nova planta en cap cas se superarà la superfície total de sostre de 400 m² per habitatge més 50 m² de construccions complementàries.

- Separació mínima de tots els límits de la finca i dels camins públics, barrancs i riu: 10 metres.

- L'alçada màxima prevista serà de 7 metres corresponent a planta baixa més planta pis.

article 144. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del DL 1/90, podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social en el Sòl No Urbanitzable.
2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural.
3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert al DL.1/90 es declari d'utilitat pública o interès social, s'haurà de contemplar les següents determinacions:
 - a. Caldrà justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics o paisatgístics.
 - b. S'hauran d'especificar les servituds de sòl no edificable a efectes d'evitar la formació de nucli de població
 - c. Caldrà definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - d. Caldrà especificarà l'ocupació màxima de la finca per a aquests tipus d'instal·lacions i la distància mínima als límits de parcel·la i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior al que s'especifica a l'article 142 d'aquestes Normes
 - d. Així mateix s' especificarà el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,2 m²sostre/m²sòl.

article 145. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions de caràcter lúdico-turístic

1. Es consideren instal·lacions de caràcter ludicoturístic aquelles directament relacionades amb l'explotació dels recursos naturals amb finalitats turístiques, que poden incloure edificacions i instal·lacions destinades al lleure i l'esport, edificacions de caràcter recreatiu i les infraestructures d'allotjament necessàries (campings, refugis, albergs, etc).
2. Per a la localització d'edificacions i instal·lacions de caràcter ludicoturístic en Sòl No Urbanitzable s'haurà redactar un Pla Especial que contempli les següents determinacions:
 - a. Caldrà justificar de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar aquesta instal·lació en el medi rural.
 - b. Caldrà justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics o paisatgístics.
 - c. El Pla Especial especificarà les condicions d'ordenació, edificació i ús de l'àmbit sempre respectant el que es determina a continuació:
 - Cessions mínimes obligatòries i gratuïtes a favor del municipi: 10% de la superfície total de l'àmbit, més els vials d'accés convenientment urbanitzats.
 - Coeficient màxim d'edificabilitat neta: 0,05 m²sostre/m²sòl.
 - La distància mínima als límits de parcel·la i als camins rurals de les edificacions que formen part de la instal·lació en cap cas podrà ser inferior al que s'especifica a l'article 142 d'aquestes Normes.
 - Caldrà definir les condicions formals i tècniques de les edificacions i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

- A l'entorn de la instal·lació i dels edificis de serveis es preveurà la formació de superfícies lliures arbrades convenientment amb espècies característiques del lloc.

d. El Pla Especial definirà els serveis d'infraestructura necessaris que amb caràcter general inclouran:

- Accessos a l'àmbit de dimensió adequada en funció del tamany de la instal·lació i previsió d'aparcaments convenientment urbanitzats.
- Subministrament d'aigua potable per connexió a la xarxa pública o per captació pròpia.
- Xarxa de sanejament amb sistema autònom de depuració o connexió a la xarxa pública de clavegueram. Es prohibeix expressament l'abocament a pous negres o mines filtrants.
- Sistema de canalització i desguàs d'aigües pluvials tot evitant l'abocament als terrenys veïns.

e. Caldrà justificar que la superfície destinada a la instal·lació és l'apropiada per l'activitat o activitats que s'hi han de desenvolupar sempre complint-se el que es determina a l'article 139 d'aquestes Normes sobre segregacions i divisions de la propietat del sòl.

f. En el cas particular dels càmpings caldrà a més complir les disposicions del decret 55/1982 de la Generalitat de Catalunya sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi.

3. La llicència per a la construcció de les edificacions i instal·lacions de caràcter ludicoturístic inclourà el compromís de realitzar el desmuntatge de la instal·lació en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment, l'Ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

article 146. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

Capítol Tercer. Regulació de les zones del Sòl No Urbanitzable**article 147. Zona de rústic de valor agrícola. Clau V1**

1. Definició. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V1.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no diferencien subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona V1

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

- Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

- Referits a l'edificació

- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona V1

Parcel·la mínima	article139	Unitat mín. de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha Unitat mín. de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha
Parcel·lació i reparcel·lació	article139	

5. Condicions de les edificacions i instal·lacions de la zona V1

a. Condicions generals

Per a totes les construccions	article142	
Tanques		Les tanques s'executaran sempre que sigui possible amb els sistemes tradicionals de la zona No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 metre

b. Edificacions i instal·lacions destinades a usos agrícoles, pecuaris i forestals

Condicions generals		article143	
Mag. rurals i const aux	Dimensions i mida de la parcel·la	article143	1Ha

	Ocupació màxima		2%
	Volum màxim		3.000 m3 en totes les unitats d'edificació
	Alçada màxima		7 metres Aquesta alçada podrà ser superada pels elements tècnics especials de les instal·lacions tals com les sitges, dipòsits, etc
	Nombre màxim de plantes		El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors del magatzem
	Separacions mínimes		Els magatzems es separaran un mínim de 15 metres de qualsevol límit de la propietat
Construc. pecuàries	Dimensions i mida de la parcel·la	article 143	1,5
	Ocupació màxima		2%
	Volum màxim		3.000 m3 en totes les unitats d'edificació
	Alçada màxima		7 metres Aquesta alçada podrà ser superada pels elements tècnics especials de les instal·lacions tals com les sitges, dipòsits, etc
	Nombre màxim de plantes		El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de l'activitat
	Separacions mínimes		Les edificacions i instal·lacions pecuàries es separaran un mínim de 20 metres de qualsevol límit de la propietat
	Condicions especials	article 102	
Habitatge rural	Parcel·la mínima	article 143	Unitat mínima de conreu en una única extensió
	Nucli de població	article 138	
	Edificabilitat màxima		0,02 m2sostre/m2sòl 400m2/habitatge
	Construccions auxiliars		50m2 màxim
	Alçada màxima		7 metres
	Nombre màxim de plantes		PB + 1Planta pis
	Separacions mínimes		Els habitatges rurals es separaran un mínim de 10 metres de qualsevol límit de la propietat

c. Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social

Condicions generals	article 144	
---------------------	-------------	--

d. Edificacions i instal·lacions de caràcter ludicoturístic

Condicions generals	article 145	
---------------------	-------------	--

e. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

Condicions generals	article 146	
---------------------	-------------	--

6. Altres condicions especials de la zona V1

- a. Es conservaran les àrees de vegetació al llarg dels barrancs, torrenteres i riu, així com aquells espais arbrats al voltant dels camins rurals i de les edificacions existents.
- b. Totes les construccions respectaran i s'integraran en el paisatge rural on s'ubiquen, adaptant-se als models constructius tradicionals del medi rural.

7. Condicions d'ús de la zona V1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotel·ler	Comercial	Oficines i serveis
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (2)	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Dominant	Compatible	Compatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions ni conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per la zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es permet l'ús de restauració en aquelles edificacions rurals existents sempre mantenint les característiques essencials del lloc. Si la instal·lació per aquest ús implica la modificació substancial de l'entorn o de l'edifici existent, i/o l'ampliació del mateix, caldrà tramitar el corresponent Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(2) En aquest tipus de sòl s'admet l'ús ludicoturístic i l'esportiu que s'hi pugui vincular, regulat segons el que s'especifica a l'article 145 d'aquestes Normes.

(3) L'ús educatiu, assistencial i sociocultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que estiguin relacionades amb l'ús agropecuari i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient.

(4) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural sense lesionar el valor específic de l'entorn i seguint el procediment que estableix l'article 144 d'aquestes Normes.

article 148. Zona forestal. Clau V2

1. Definició. Aquesta zona comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, i per la seva funció d'espais oberts, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions naturals.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V2.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no diferencien subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics de la zona V2

a. Paràmetres bàsics que regulen la parcel·lació:

- Parcel·la mínima

b. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

- Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Separacions mínimes

- Referits a l'edificació

- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona V2

Parcel·la mínima	article 139	Unitat mínima de producció forestal: 25Ha
Parcel·lació i reparcel·lació	article 139	

5. Condicions de les edificacions i instal·lacions de la zona V2**a. Condicions generals**

Per a totes les construccions	article 142	Sens perjudici del que disposa l'article 22 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya de 30 de març
Tanques		Les tanques s'executaran sempre que sigui possible amb els sistemes tradicionals de la zona No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 metre
Adaptació topogràfica i moviment de terres		Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny, sense produir alteracions de més de 2mts, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents

b. Edificacions i instal·lacions destinades a usos agrícoles, pecuaris i forestals

Condicions generals		article143	
Mag. rurals i const aux	Dimensions i mida de la parcel·la		25Ha de terres en una única extensió
	Volum màxim		3.000 m3 en totes les unitats d'edificació
	Alçada màxima		7 metres Aquesta alçada podrà ser superada pels elements tècnics especials de les instal·lacions tals com dipòsits, grues, etc
	Nombre màxim de plantes		PB
	Separacions mínimes		Els magatzems es separaran un mínim de 25 metres de qualsevol límit de la propietat
Construc. pecuàries			No es permeten construccions pecuàries de nova planta
Habitatge rural	Dimensions i mida de la parcel·la	article 143	Unitat mínima de producció forestal en una única extensió
	Nucli de població	article 138	
	Edificabilitat màxima		400m2/habitatge
	Construccions auxiliars		50m2 màxim
	Alçada màxima		7 metres
	Nombre màxim de plantes		PB + 1Planta pis
	Separacions mínimes		Els habitatges rurals es separaran un mínim de 25 metres de qualsevol límit de la propietat

c. Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social

Condicions generals	article 144	
---------------------	-------------	--

d. Edificacions i instal·lacions de caràcter ludicoturístic

Condicions generals	article 145	No es permeten
---------------------	-------------	----------------

e. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

Condicions generals	article 146	
---------------------	-------------	--

6. Altres condicions especials de la zona V2

a. Aprofitaments forestals. Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees desforestades.

Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal.

Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones

b. Protecció de la biocenosi i el paisatge. Es conservaran les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al voltant dels camins i de les edificacions existents.

Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades.

c. Tractament dels camins. No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.

En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de dos metres, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

Són de compliment obligat totes les disposicions generals de l'article 140 d'aquestes Normes.

d. Totes les construccions respectaran i s'integraran en el paisatge forestal on s'ubiquen, adaptant-se als models constructius tradicionals del medi rural.

e. Els sòls d'aquesta zona que s'incloguin dintre d'algun dels àmbits definits en el Pla d'Espais d'Interès Natural tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisatgística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenyalava l'esmentat Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) regulat en el Decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

7. Condicions d'ús de la zona V2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comercial	Oficines i serveis
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (2)	Condic. (2)	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Dominant	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions ni conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per la zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es permet l'ús de restauració en aquelles edificacions rurals existents sempre mantenint les característiques essencials del lloc. Si la instal·lació per aquest ús implica la modificació substancial de l'entorn o de l'edifici existent, i/o l'ampliació del mateix, caldrà tramitar el corresponent Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(2) L'ús educatiu, assistencial i sociocultural estarà condicionat a que desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que siguin relacionades amb l'ús forestal i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient.

(3). L'ús agrícola i pecuari només s'admet en aquelles superfícies destinades a aquest ús en la data d'executivitat de les Normes Subsidiàries, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

(4). L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir i seguint el procediment que estableix l'article 144 d'aquestes Normes.

article 149. Zona de lliure permanent. Clau V3

1. Definició. Aquest tipus de sòl compren els terrenys que per llurs condicions topogràfiques, paisatgístiques o de protecció de conjunts arquitectònics, no s'hi preveu la possibilitat d'edificació d'habitatges.

2. Condicions d'edificació i d'ús

a. Únicament es permetran les edificacions que estiguin vinculades a activitats esportives de muntanya com són els refugis o similars i les instal·lacions relacionades amb les activitats ramaderes.

b. Tots els altres usos i tipus d'edificacions es consideren incompatibles en aquesta zona.

c. Els sòls d'aquesta zona que s'incloguin dintre d'algun dels àmbits definits en el Pla d'Espais d'Interès Natural tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisatgística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenyala l'esmentat Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) regulat en el Decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

article 150. Zona de pastures. Clau V4

1. Definició. Aquest tipus de sòl compren els terrenys situats a cotes altes amb neus abundants, amb unes condicions paisatgístiques i naturals especialment singulars i en els que no s'hi preveu la possibilitat d'edificació d'habitatges.

2. Condicions d'edificació i d'ús

a. Es permetran les edificacions que estiguin vinculades a les activitats esportives de les estacions d'esquí i de muntanya que es desenvoluparan segons el que es determina al Capítol setè del Títol sisè d'aquestes Normes.

b. Es permetran també les edificacions i instal·lacions necessàries per a les activitats ramaderes col·lectives d'estiu (pletes, cabanes, etc) i els refugis de muntanya.

c. Tots els altres usos i tipus d'edificacions es consideren incompatibles en aquesta zona.

d. Els sòls d'aquesta zona que s'incloguin dintre d'algun dels àmbits definits en el Pla d'Espais d'Interès Natural tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisatgística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenyala l'esmentat Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) regulat en el decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

Capítol Primer. Disposicions generals

article 151. Definició

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

article 152. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es determinarà en el desenvolupament i execució de cada sector.
3. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000 es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori.
4. Dintre dels diferents sectors de desenvolupament i d'execució delimitats en el Sòl Urbà, Sòl Apte per Urbanitzar i Sòl No Urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica aquells sistemes la localització dels quals és vinculant (mínimes superfícies a cedir independentment de l'acompliment dels estàndards corresponents que s'especifiquen per als sectors de desenvolupament).

Les determinacions corresponents al Sòl Urbà referents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes es detalla en els corresponents articles dels Plans Especials i les Unitats d'Actuació dins el Títol Tercer d'aquestes Normes.

Les determinacions corresponents al Sòl Apte per Urbanitzar s'estableixen en els articles corresponents dins el Títol Quart d'aquestes Normes.

article 153. Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquestes Normes Subsidiàries i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

- A Sistema viari
- B Sistema de serveis tècnics
- C Sistema d'equipaments
- Du Sistema d'espais lliures
- H Sistema hidrològic
- E Estació d'esquí

article 154. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - Quan ho determinin aquestes Normes Subsidiàries o planejament diferit que les desenvolupi.
 - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquestes.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics de les Normes Subsidiàries, i d'acord amb alguna de les fórmules següents:
 - Concessió administrativa de l'explotació.
 - Constitució del dret de superfície d'acord amb les condicions establertes al D.L. 1/90 i segons les disposicions d'aquestes Normes.
4. Caldrà tenir en compte el que disposa l'article 23 d'aquestes Normes referent a la titularitat dels equipaments comunitaris.

article 155. Regulació dels sistemes

1. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
2. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'estarà al que es disposa a l'article 11 d'aquestes Normes.
3. Els sistemes s'obtindran segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina a l'article 23 d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

article 156. Protecció dels sistemes

1. Aquestes Normes Subsidiàries defineixen els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquestes Normes Subsidiàries contempen els següents:
 - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposen aquestes normes Subsidiàries i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Les precisions corresponents a aquestes proteccions es detallen al Capítol Segon d'aquest mateix Títol relatiu al sistema viari.
 - b. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposen aquestes Normes Subsidiàries i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria.
 - c. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableixen aquestes Normes Subsidiàries per a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions

establertes a la legislació sectorial vigent.

d. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 3 metres a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

article 157. Necessitat de llicència municipal i defensa del medi ambient

1. Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats situades en els sectors qualificats de sistema i en les zones adjacents, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització de les administracions superiors en el seu cas, l'atorgament de llicència municipal.
4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi ambient.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi.

També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua o que puguin provocar la contaminació del subsòl.

Capítol Segon. Sistema viari. Clau A**article 158. Definició**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

article 159. Tipus de vies

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen els següents tipus de vies:

a. Xarxa viària territorial. Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de permetre les connexions dins el terme municipal relacionant-lo amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del Sòl Urbà i Apte per Urbanitzar que el creuen.

La xarxa viària territorial de Sort la conformen concretament la carretera N-260 (carretera de La Seu), la C- 147 (carretera d'Esterrí d'Àneu), la carretera de Llessui i les carreteres d'accés als altres nuclis del terme municipal .

b. Xarxa viària urbana. Constituïda pels carrers dels nuclis habitats i que té com a funció principal facilitar l'accés i estructurar els nuclis.

c. Xarxa viària rural. Constituïda pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà alhora que donen accés a les explotacions agràries, ramaderes o forestals.

2. Aquestes Normes Subsidiàries defineixen els traçats dels tres tipus de vies definits anteriorment. Mitjançant Plans Especials es podrà modificar, completar o precisar la xarxa viària definida per aquestes Normes Subsidiàries.

article 160. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en Sòl Urbà i Sòl No Urbanitzable en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització podran precisar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària sense disminuir-ne la superfície establerta per les NNSS.

5. En el Sòl Apte per Urbanitzar els Plans Parcial definiran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació. Els Plans Parcial no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que resulta del que disposen aquestes normes a les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

article 161. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial

a. Ús dominant: viari.

b. Usos compatibles: aparcament i serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules i les estacions de servei.

Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària urbana

a. Ús dominant: viari i trànsit de vianants.

b. Usos compatibles: aparcament i serveis tècnics vinculats al viari.

L'ús d'aparcament al subsòl dels espais lliures queda sempre condicionat a la titularitat pública del sòl, amb explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats de sistema viari sempre que compleixin les condicions següents:

- Tenir accés per un carrer d'amplada superior a 10 metres
- Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de quatre cotxes com a mínim
- L'ús dels assortidors no es podrà fer directament des de la calçada de cap vial

Les condicions tècniques de les unitats de subministrament així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores i per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

3. La xarxa viària rural

a. Ús dominant: viari i trànsit de vianants.

b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

c. L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig .

d. Tots els camins rurals tindran una amplada màxima de 6 metres.

article 162. Condicions d'ordenació i edificació

1. La xarxa viària territorial

El conjunt de carreteres fora del Sòl Urbà i Apte per Urbanitzar que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament i Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:

a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries. Serà d'obligat compliment el que s'especifica als articles 28 i 29 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

b. Línia d'edificació

Situada a 25 metres del límit de l'asfalt per a les carreteres N-260 i C- 147 , entre aquesta i l'eix del vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova. Serà d'obligat compliment el

que s'especifica als articles 30 i 31 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

2. La xarxa viària urbana

Les condicions específiques d'ordenació de la xarxa viària urbana es determinaran en els corresponents projectes d'urbanització i obres, sempre mantenint els criteris establerts a l'article 158 anterior sobre condicions d'ús.

3. La xarxa viària rural

Totes les construccions, sense perjudici del que s'estableixi per a cada zona, hauran de situar-se a una distància mínima de 10 metres d'aquests camins.

Podran projectar-se miradors i espais lliures vinculats als camins rurals, urbanitzats amb els elements propis de les àrees de lleure, com són fonts, espècies arbòries, etc.

article 163. Publicitat

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres i específicament el que determina l'article 32 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

2. No és permesa la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que, per llurs ubicació puguin limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.

article 164. Senyalítica

1. L'administració competent, seguint els criteris que puguin establir-se a la corresponent Ordenança d'Instal·lacions i Activitats Publicitàries, regularà les condicions a les quals hauran de sotmetre's aquestes instal·lacions emplaçades en el domini públic o perceptibles des d'aquest.

2. Independentment de la posterior redacció d'aquesta Ordenança, les instal·lacions de rètols i elements publicitaris dins el Sòl Urbà requeriran la corresponent llicència municipal per tal de garantir el seguiment dels criteris i determinacions de l'Ajuntament.

Per aquells edificis que s'ubiquen en carrers, sectors, àmbits o paratges d'especial interès, cal presentar la façana de l'edifici a escala 1/50 i el detall dels rètols a escala 1/20 amb indicació del grafisme concret del rètol, disseny d'aquest, materials i colors.

article 165. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària i d'acord amb el que s'estableix a l'article 7 d'aquestes Normes, es podran redactar Plans Especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

2. El vial de cornisa de la ribera dreta de Sort, anomenat carrer de Joaquim Sostres, es desenvoluparà obligatòriament a través d'un Pla Especial, amb la finalitat de definir en el seu conjunt les alineacions i rasants i especificar el caràcter concret d'aquesta via.

La realització del projecte i moviment de terres es repercutirà proporcionalment entre els sòls que se li vinculen, segons llur edificabilitat, i el sistema d'actuació serà el de cooperació.

Els terrenys corresponents a aquest vial seran de cessió gratuïta i obligatòria, i computaran com a tals, en els diferents Plans que es realitzin posteriorment.

La total urbanització del vial seguint les prescripcions del Pla Especial, es realitzarà amb l'execució

dels Plans que desenvolupin aquestes Normes Subsidiàries.

3. El sistema de desenvolupament previst a l'apartat anterior podrà també utilitzar-se en el cas del vial en Sòl Apte per Urbanitzar de la marge esquerra del riu Noguera Pallaresa, en el tram que es correspon amb el recentment construït circuit urbà de piragüisme en aigües braves.

Capítol Tercer. Sistema de serveis tècnics. Clau B**article 166. Definició**

El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i gas i les corresponents xarxes d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, abocadors i plantes de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules i les estacions de servei.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau B.

article 167. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa l'article 44 del R.G.U.

El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic seguint el requeriment de la presentació d'estudi d'impacte ambiental d'acord amb l'article 19 d'aquestes Normes.

article 168. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.

2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància de la instal·lació.

article 169. Condicions d'ordenació i edificació

1. La intensitat d'edificació es fixarà en les Plans Especials o Projectes d'Urbanització segons procedeixi.

L'índex d'edificabilitat net serà de 1 m²sòl/m²sostre en general i de 0,4 m²sòl/m²sostre per a les estacions de servei.

2. L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació.

3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
4. En Sòl Urbà i Apte per Urbanitzar les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies d'acord amb la legislació vigent. Excepcionalment s'admetrà la continuïtat de les línies aèries existents en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries.
5. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 156 d'aquestes Normes referent a protecció de sistemes. Aquest espai serà no edificable.

Capítol Quart. Sistema d'Equipaments. Clau C

article 170. Definició

El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls i immobles que es destinen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.

article 171. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

1. El sòl previst per a nous equipaments serà, en execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública en funció dels procediments previstos en la legislació vigent (cessions, expropiacions, etc.) si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

2. Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.

article 172. Condicions d'ús

1. Usos dominants: educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu i administratiu.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, de manera excepcional, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

4. A les reserves d'equipaments, l'assignació de l'ús dominant i els usos compatibles es realitzarà mitjançant el planejament de desenvolupament pels sectors definits o amb el corresponent Pla Especial d'iniciativa pública sempre que la superfície de sòl sigui superior a 5.000 m².

5. Els sòls destinats a equipaments de titularitat privada requeriran l'aprovació d'un Pla Especial per tal de modificar el seu ús dominant d'entre els usos admesos per aquest Pla.

article 173. Condicions d'ordenació i edificació

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

2. L'edificabilitat màxima es justificarà en cada situació i s'adequarà a la de l'entorn respectant les condicions d'edificació vigents a la zona. Si les condicions de la zona no determinen el contrari l'edificabilitat màxima dels sòls destinats a sistema d'equipaments serà de 1m²st/m²s.

Quan determinades condicions ho justifiquin es podrà augmentar aquest índex d'edificabilitat sempre i quan l'equipament sigui de titularitat i gestió pública.

3. A través de la redacció del planejament diferit corresponent es podran definir els paràmetres

d'ordenació concrets per a cada cas en funció dels estàndards generals que ha de complir cada tipus d'equipament.

4. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Capítol Cinquè. Sistema d'espais lliures. Clau Du

article 174. Definició

Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en Sòl Urbà o Apte per Urbanitzar, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Du.

article 175. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

article 176. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures
2. Usos compatibles:
 - a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu.
S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirecta amb règim de concessió administrativa.
 - b. S'admet temporalment la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
 - c. S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans, sempre de titularitat pública amb explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

article 177. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els espais lliures s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari corresponent.
2. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i que no sobrepassin el coeficient de 0,03 m2 sostre/m2 de sòl.
 - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través d'aquests espais lliures.
3. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte

d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

Capítol Sisè. Sistema Hidrològic. Clau H**article 178. Definició**

El Sistema Hidrològic comprèn els barrancs i torrenteres i els espais laterals que constitueixen el seu curs, el riu Noguera Pallaresa i les fonts naturals del terme municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 179. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, barrancs i torrenteres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

2. Els llits del riu, barrancs i torrenteres són de domini públic, com també ho són els espais qualificats com a tals per la legislació d'aigües. La resta de terrenys d'aquest Sistema tindran la consideració de Sòl No Urbanitzable, objecte d'especial protecció.

article 180. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure d'especial interès ecològicopaisatgístic.

2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

Es permeten els usos destinats a la pràctica dels esports d'aventura relacionats amb l'aigua.

3. La zona de servitud dintre la franja de protecció tindrà les finalitats següents d'acord amb l'article 7 del Reglament del Dominio Público Hidráulico:

- a. Pas per a servei del personal de vigilància.
- b. Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial i altres esports.
- c. Pas de salvament de persones i bens.
- d. Amarrada d'embarcacions de forma ocasional.

4. En la zona de policia de 100 metres queden sotmeses a l'autorització prèvia de l'administració competent en la matèria qualsevol obra o treball, i en especial sotmeses al Reglament del Dominio Público Hidráulico les següents activitats:

- a. Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b. Les extraccions d'àrids.
- c. Les construccions de tot tipus que tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d. Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle pel corrent en règim d'avingudes o que causi degradació del domini públic (article 9 Reglament del Dominio Público Hidráulico).

article 181. Condicions d'ordenació i edificació

1. En els rius, barrancs i torrenteres s'estableix una zona de protecció que vindrà definida en dos sectors diferenciats:
 - a. Zona de servitud, que serà de 5metres d'amplada des del marge superior de la canalització del curs d'aigua. Aquesta àrea serà exclusivament per a ús públic.
 - b. Zona de protecció definida per una franja de 10 metres que serà el límit d'ubicació de les tanques a banda i banda de l'eix del curs d'aigua, excepte pels casos de ramaderia extensiva.
 - c. Zona de policia, que serà de 100 metres d'amplada des del marge superior de la canalització i en la que es condiciona l'ús i les activitats que es desenvolupin.
2. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions subterrànies assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i la no contaminació de les capes freàtiques.

Capítol Setè. Estació d'esquí. Clau E**article 182. Definició del Sistema**

Aquest sistema compren l'àrea on ja actualment estan emplaçades les instal·lacions d'esquí de Llessui, així com la seva possible ampliació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 183. Règim general

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels terrenys destinats a Estació d'esquí, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

2. Els terrenys d'aquest Sistema tindran la consideració de Sòl No Urbanitzable, objecte d'especial protecció.

article 184. Condicions d'ordenació i ús

Les possibles ampliacions de les instal·lacions així com l'acondicionament, reforma o consolidació de les existents, es tramitaran com a Plans Especials que hauran de complimentar com a mínim les següents determinacions:

- a. En els terrenys qualificats com estació d'esquí, no es permeten altres usos i edificacions que els adscrits a l'activitat esportiva i el seu manteniment així com els lligats a l'explotació ramadera comunal durant l'estiu.
- b. Usos incompatibles: Residencial i Industrial.
- c. Adequació dels edificis a les condicions ambientals no superant mai l'alçada, en cap punt del terreny, de 6,10 metres.
- d. Previsió d'aparcament suficient a peu d'estació.
- e. Preveure el menor impacte sobre el paisatge del conjunt i de cada una de les instal·lacions.
- f. En cas de preveure's ús hotel·ler, caldrà justificar el seu dimensionat amb la capacitat d'esquiadors/hora de l'estació i amb les previsions residencials d'aquestes Normes.

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DELS NUCLIS

article 185. Norma relativa al nucli d'Olp

SECCIÓ 1a. Regulació del Sòl Urbà

1. Criteris Generals

1. Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació del sòl urbà.
2. Les edificacions anterior a aquesta Norma, que sobrepassi les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Ordenances (alçada, alineacions interiors, ocupació de parcel·la) podran ésser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, i higièniques, això la modificació de l'ús, però no d'augment de volum.
3. S'exceptuen de l'apartat anterior
 - a) Les edificacions fora de l'ordenació.
 - b) Les activitats incompatibles amb els usos de cada zona.

2. Zones

El sòl urbà delimitat d'acord amb els criteris establerts a l'art. 81 de la Llei del sòl compren les següents zones:

- a) Zona de nucli històric amb construcció tradicional segons alineacions de vials. S'identifica en el plànol núm. 6 com a nucli històric, i
- b) Zona d'ampliació de nucli, corresponen als nous creixements situats amb front a les carreteres de Sort i Pujalt que es reflecteixen en el plànol núm. 6 com a ampliació de nucli.

a) Zona de nucli històric

3. Urbanització i parcel·lació

Les longituds mínimes de façana a la via pública de cada parcel·la seran de 4,00 metres.

No s'admeten processos de segregació de parcel·lari actual edificat doncs és aconsellable accions d'agregació per arribar com a mínim a longituds en façana de 5,50 metres.

4. Alineacions

Els edificis hauran subjectar-se a les alineacions existents de no haver-se acordat per l'Ajuntament nova alineació obligatòria.

En el cas de construcció d'edificis amb front a vies públiques, l'Ajuntament fixarà alineacions i posteriorment demanarà informe als Organismes Competents.

Els edificis hauran d'ocupar tota l'amplada del solar a totes les plantes que es construeixin fins l'alçada reguladora, en el cas del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

5. Rasants

Tota obra nova s'ajustarà a les rasants actuals del carrer de no existir altres establertes oficialment per l'Ajuntament.

6. Separacions

Les edificacions hauran de mantenir les mitjaneres existents amb les cases veïnes, evitant crear noves mitjaneres visibles, però intentant millorar les que estiguin en mal estat de conservació.

7. Volum

El volum edificable no serà superior al de l'edifici actual excepte en els casos que més endavant s'indiquen.

8. Profunditat edificable

La profunditat edificable solament regeix en aquells casos en que està indicada en els plànols del projecte. Com a idea orientativa l'alineació interior no podrà ésser diferent a la dominant en una determinada àrea de la població.

9. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dues plantes pis i sotacoberta, amb una alçada reguladora màxima de 10 metres.

L'alçada es mesurarà des de la menor de les cotes determinades pels centres o centre de les façanes o façana existents fins a la intersecció del pla de façana amb el ràfec de la coberta.

10. Forma de mesurar les alçades

En el cas d'edificis alineats amb front a la línia de vial, les alçades es mesuraran al Centre de la façana. L'alçada es mesura per a cada front de vial que tingui l'edificació fins al punt equidistant central en el cas d'edifici a dos vials oposats.

En el cas d'edificis aïllats o endarrerits de l'alineació l'alçada es mesurarà sobre la cota natural del terreny en el centre de gravetat de la seva planta.

11. Edificacions per sobre de l'alçada reguladora

A la zona del Nucli Antic podrà elevar-se per sobre de l'alçada reguladora sols:

- a) Els tubs de xemeneia i ventilació amb els seus acabats.
- b) Els acabats de façana de caràcter tradicional com poden ésser les llucanes alineades a façana.

12. Alçada de les plantes

L'alçada mínima de les plantes s'adaptarà en la mida en que es pugui a les de l'edifici que substitueix, no utilitzant-se desproporcions que desvirtuin el caràcter actual. En general s'intentarà arribar a l'alçada mínima de 2,50 metres lliure entre sostres.

13. Façanes i voladissos

No s'admetran voladissos tancats sempre i quan no sigui per la reconstrucció d'un element genuïnament antic.

Els voladissos en façana no es permetran a l'alçada inferior de 3,75 m. no sobrepasant mai a l'1/12 de l'amplada de carrer i en tot cas al límit màxim serà de 0,7 m.

Les tribunes i miradors sols s'utilitzaran en els carrers que no tinguin caràcter típic i que la seva amplada excedeixi de 8 m. la longitud de tals miradors no sobrepassarà de 2/3 del total de la façana separant-se com a mínim 1,20 m. de les mitjaneres.

Els balcons sols es permetran del tipus i tamany tradicional.

La longitud del balcó no excedirà de 30 cms. per cantó l' amplada de l'obertura i no excedirà de 1,8 m. de llarg.

Les baranes dels balcons seran metàl·liques amb una proporció mínima de buit sobre ple d'un 80%.

Les arestes de les finestres no podran apropar-se a menys de 0,70 m. de l'eix de les parets mitjaneres.

14. Cobertes

El carener serà paral·lel a la façana principal.

L'alçada màxima del carener serà de 5,5 metres, i en tot cas la coberta no ultrapassarà el 80% de pendent.

El material acabat serà de pissarra i s'admetran llucanes de longitud màxima d'un metre o una tercera part de la longitud de façana.

b) Zona d'ampliació de nucli.

15. Desenvolupament.

Prèviament a la construcció d'edificacions es redactarà un Pla Especial que podrà abastar la totalitat de l'àmbit o bé se'n podrà formular un a cada banda de la carretera tenint en compte els següents requisits:

- Sòls de cessió obligatòria i gratuïta
 - Els terrenys destinats a vials
 - Els terrenys de protecció de la carretera
 - El 10% del total de la superfície ordenada per espais lliures d'acord amb el que fixa la legislació vigent, disposats unitàriament com a plaça o espai lliure central de l'àmbit.
- Condicions d'edificació
 - Ocupació màxima de l'edificació: 60% de la superfície destinada a usos privats.
 - Alçada màxima reguladora i nombre de plantes: PB+PP+SC corresponent a 7,10 metres.

Índex 'edificació brut: $0,70 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2 \text{ s}$. Als efectes de càlcul d'edificabilitat es computarà també la planta sotacoberta.

16. Condicions de l'arquitectura.

Les construccions en aquesta zona s'ajuntaran a les mateixes condicions que s'estableix per la zona de nucli històric.

CONDICIONS HIGIENIQUES

17. Criteris Generals

Tant la construcció de nous edificis com la reforma dels existents, s'ajuntarà a les condicions mínimes higienicosanitàries contingudes dins les Normes Tècniques de Disseny i Qualitat dels Habitatges Socials.

18. Dependències

Tot habitatge familiar es compondrà com a mínim de: cuina, menjador, un dormitori, de dos llits i un bany, havent de tenir sempre en compte la relació entre la capacitat de l'habitatge i el nombre i sexe dels seus membres.

Les cambres seran independents entre si de manera que cap d'elles utilitzi com a pas un altre dormitori, ni serveixi a la vegada de pas cap al bany. Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública.

19. Ventilació

Una peça habitable de dia o bé de nit tindrà ventilació directa a l'exterior per mitjà d'un buit de superfície no inferior a $1/6$ de la superfície de la planta de la mateixa.

Quan la peça sigui cambra o gabinet, una d'elles podrà servir de dormitori i el buit haurà d'ésser de doble superfície que en el cas anterior.

Quan la peça ventili a través d'una galeria no podrà servir aquesta de dormitori i la superfície total del buit d'ella no haurà d'ésser inferior a la meitat de la seva façana i el doble de la fixada pel cas esmentat al primer apartat.

20. Xemeneies de ventilació

Excepcionalment a les finques quina capacitat i tipus de construcció ofereixin garanties d'eficàcia i presentin dificultats per a la seva ventilació directa de W.C. i banys, s'autoritzarà l'ús de xemeneies de ventilació que compleixin les següents condicions:

- a) Que sobresurti uns 0,50 m. per sobre de la teulada o bé 0,20 m. per sobre del paviment del terrat.
- b) Comunicació interior i directa que assegurï la renovació de l'aire.
- c) Secció suficient per a facilitar la neteja i dimensions tals que puguin inscriure's a la seva planta un cercle de 0,60 m. de diàmetre.

També es permeten els conductes de ventilació forçada o natural tipus SHUNT.

21. Patis

Els patis que proporcionen llum i ventilació a les cuines i banys seran sempre oberts, sense cobrir-se a cap alçada, amb paviment impermeable i desguàs adequat, amb recollida d'aigües de pluja, aviador i sífó aïllador.

Els patis seran de forma i dimensions per a poder inscriure un cercle quin diàmetre no sigui inferior a $\frac{1}{4}$ de l'alçada de l'edifici. La dimensió mínima admissible en els patis serà de 3 m.

En el cas de que el pati es cobreixi per claraboia de material transparent, que permeti igualment l'enllumenat, aquesta s'haurà de separar 30 cm. a tot el seu voltant de la teulada per que permeti la ventilació de forma natural i eficaç.

22. Dependències dins les golfes

Els habitatges que tinguin habitacions dins les golfes tindran una alçada mínima dels paraments verticals de 1,20 m. i la cubicació mínima de cadascuna d'elles no podrà ésser inferior a la que resulti d'aplicar les normes marcades en els paràgrafs anteriors, havent-se de revestir, en tot cas, els sostres i blanquejar tota la superfície.

23. Parets de façana

Les parets de façana hauran de tenir com a mínim 0,40 m. d'espessor i les mitjaneres 0,15 m. com a mínim:

24. Distribució interior dels habitatges

La distribució interior dels habitatges haurà d'ésser de tal manera que les peces habitables tinguin llum i ventilació directes.

25. Escales

Les escales tindran il·luminació i ventilació laterals a l'espai de cadascuna de les plantes mitjançant obertures de 1,00 m² de superfície mínima. La ventilació també podrà obtenir-se mitjançant buit d'escala i obertura de coberta igual a 2/3 de la superfície de la caixa d'escala, quan això succeeixi haurà de realitzar-se un ull mínim de 0,80 m. Les escales es construïran de forma que el tiratge tingui una amplada mínima de 0,80 m. per a dues plantes o bé quatre habitatges com a màxim accessibles per aquesta escala. L'amplada s'eleva a 0,90 m. a augmentar el nombre de plantes o d'habitatges.

L'ull d'escala de 0,80 m. de dimensió mínima no s'admet a partir de 3 plantes d'alçada.

Per a habitatges unifamiliars no regirà aquest article.

CONDICIONS ESTÈTIQUES

26. Criteris

Les construccions hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient estètic del sector, perquè no desentonin amb l'entorn.

En els llocs d'ampliació del nucli les construccions hauran d'oferir envoltants úniques, inspirades en edificis existents, no permetent-se promocions conjuntes de cases aparellades totes iguals.

27. Obres de Reforma

En tota obra de reforma, hauran de presentar-se plànol de plantes i alçats de l'edifici actual o fotografies de façanes i entorn.

28. Obres de nova planta

Tota nova edificació realitzada, sigui a partir de la ruïna d'un edifici antic o d'un enderrocament, prèviament autoritzat, s'harmonitzarà amb la resta del carrer, mantenint-se mòduls, nivells, proporcions, caràcter dels buits, material i color, tant a les façanes com a les parts visibles des de l'exterior.

29. Façanes

Als efectes del que es disposa en els articles següents es conceptuarà com a façanes tots els paraments d'un edifici visibles des de la via pública.

En particular quan es tracti d'edificis continguts quina diferència d'alçades màximes permeses sigui igual o superior a la d'una planta, serà obligatori tractar com a façana el parament que per tal causa quedi vist, el qual haurà de retirar-se de la línia mitjanera per a poder establir a les obertures, si fos això necessari, una composició adequada, llevat de que s'estableixi en la forma deguda la corresponent servitud.

30. Denegació de llicències

Podrà, a més a més, denegar-se la llicència d'edificació als projectes que constitueixin un atac al bon gust o bé resultin extravagants i impropis del seu emplaçament.

31. Normes tradicionals

Llevat casos excepcionals degudament justificats s'exigirà que l'alçada de les cuines, acabaments, buits de balcons, miradors, finestres i demés elements, segueixin les normes tradicionals de composició i es prohibirà l'ús de materials que no harmonitzin amb el caràcter del carrer.

32. Carrers de caràcter

En els carrers de caràcter arquitectònic estètics o pintoresc del nucli antic es col·locaran els paviments a base d'enllosat o formigonat podent-se ressaltar les voravies de vianants mitjançant voreres de pedra natural.

Als demés carrers, les sendes de vianants aniran executades amb enllosats naturals o bé artificials (paviments rígids, etc.) havent-se de dimensionar les voravies de forma que en elles puguin disposar-se les canalitzacions de tots els serveis urbans.

33. Condicions dels projectes

Tots els projectes per la construcció de nous habitatges o reformes dels existents s'executaran d'acord amb les condicions exigides a l'Ordre del 29 de febrer de 1944.

34. Elements característics

Als carrers o places on existeixin pòrtics o elements de material noble no hauran de blanquejar-se ni recobrir-se amb arrebossats o estucats.

35. Aigües brutes
Les aigües brutes hauran d'abocar-se directament a la xarxa de clavegueres municipal, prèvia col·locació d'arqueta sifònica registrable a l'interior de les propietats privades.
36. Cobertes
Les cobertes seran de pissarra o de "tegola canades" de color negre.
37. Material de façana
Es permet solament els materials de façana utilitzats tradicionalment a la localitat, com pedra natural, arcs de pedra, fusta, i excepcionalment formigó vist o abujardat.
38. Elements de façana
La composició d'elements de façanes haurà d'observar els següents criteris:
- La relació de buits i plens no podrà diferir de la que tinguin la majoria d'edificis del nucli i concretament els de propi carrer. Les obertures podran realitzar-se en formes rectes. En el cas de portes d'accés, balcons i obertures principals podran usar-se els arcs o formes corbes, podent-se projectar grans obertures si escau, inspirant-se en obertures de coberts.
39. Mitjaneres
Les mitjaneres que quedin al descobert es tractaran lleugerament amb material que harmonitzi amb el de la façana.

CONDICIONS D'ÚS

40. Usos
Seran permesos els usos següents:
a) Habitatge
b) Indústries artesanals annexes a habitatge
c) Garatges annexes a habitatges.

SECCIÓ 2a. Regulació del Sòl no urbanitzable

41. Qualificació
Resten qualificats del Sòl no urbanitzable aquells terrenys que així ho estableixin les N.S.P.G de Sort exceptuant aquells que la present Norma Complementària inclou en la delimitació del nucli d'Olp.
42. Condicions d'edificació
A part del establert en l'art. de la present Norma es fixen els següents paràmetres.
1. Índex d'edificabilitat: 0,01 m²/m² en terrenys de regadiu.
2. Alçada màxima reguladora: 6,25 metres.
43. Adaptació de les obres a l'ambient
Les construccions autoritzables en Sòl rústic hauran d'adaptar la situació, alçada i composició volumètrica i estètica en que siguin emplaçades de manera que no alterin l'harmonia del paisatge ni desfigurin la perspectiva que li és pròpia.
A tal efecte les granges s'envoltaran de plantacions d'arbres o arbustos de forma que constitueixin un anell verd de protecció.

ALTRES CONDICIONS

44. S'estarà, en tots aquells extrems no expressats en la present norma, a lo establert en les Normes Subsidiàries de Planejament General del Municipi de Sort.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA: La regulació del sòl dels nuclis del terme municipal de Sort respondrà a les classificacions i qualificacions actualment vigents mentre no es redacti el Text Refós dels mateixos. La normativa corresponent a les zones i sistemes delimitats és la que s'inclou en el present Text Refós normatiu que contempla ja la redefinició dels paràmetres i zones.

Serà d'aplicació pel que fa al nucli d'Olp la "Norma complementària a les Normes subsidiàries de planejament de Sort en referència al nucli d'Olp", aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 29 de juliol de 1992, entretant no es redacti el Text Refós d'aquest nucli.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA: Les dues propostes de sòl corresponents a la borda de Cebrià i a la borda d'Arnaldo Nord, queden pendents de la qualificació d'urbanitzable a l'acceptació dels corresponents documents d'urbanització dins el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva de les Normes.

DILIGÈNCIA: Del secretari de l'Ajuntament de Sort, per a fer constar que l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 8 de setembre de 2005 pel qual es dona conformitat al Text refós de les Normes urbanístiques de planejament general del terme municipal de Sort, i l'esmentat Text refós, han estat publicats al DOCG. núm. 4499 de 28.10.2005.