



Ajuntament del Morell

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
NÚM. 8 DE LES  
NNS DE PLANEJAMENT**

*PER PERMETRE L'ÚS D'APARCAMENT  
AL NUCLI URBÀ I EXONERAR-NE  
CERTES DOTACIONS*

**CONSULTA PRÈVIA A LA OTAAA**

OCTUBRE DE 2020

---

Promotor  
Ajuntament del Morell (Tarragonès)

Redactor  
Aleix Cama Torrell, Arquitecte

---



# 1 ÍNDEX

<b>1</b>	<b>ÍNDEX.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ANTECEDENTS .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT .....</b>	<b>6</b>
5.1	Normativa d'aplicació .....	6
5.2	Planejament urbanístic municipal .....	6
5.3	Planejament territorial.....	24
<b>6</b>	<b>ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>26</b>
7.1	Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	27
<b>8</b>	<b>PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....</b>	<b>28</b>
8.1	Normativa urbanística.....	28
8.2	Plànols d'ordenació .....	39
<b>9</b>	<b>REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.....</b>	<b>40</b>
9.1	Cessions i reserves complementàries (arts. 96 a 98 TRLUC) .....	40
9.2	Agenda i avaluació econòmica i financera (art. 59.1.e TRLUC).....	40
9.3	Informe mediambiental (art. 59.1.f TRLUC).....	41
9.4	Memòria social (art. 59.1.h TRLUC) .....	43
9.5	Informe de mobilitat (59.3.c TRLUC).....	43
9.6	Identitat dels propietaris de drets .....	43
9.7	Vigència del planejament que es modifica.....	44
<b>10</b>	<b>PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>RESUM COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>45</b>
<b>12</b>	<b>SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES .....</b>	<b>47</b>



## **2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

---

El promotor de la present Modificació Puntual de les NNSS de Planejament del Morell (en endavant les NNSS del Morell), és l'Ajuntament del Morell.

## **3 REDACTORS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

---

L'encàrrec de redacció del present document, ha estat donat per l'Ajuntament del Morell, al tècnic:

**ALEIX CAMA I TORRELL,**  
Arquitecte, col·legiat núm. 49301-5  
C/ els Ponts, 8  
43470 La Selva del Camp  
977 844 129 – acama@coac.cat

## **4 ANTECEDENTS**

---

El municipi del Morell es troba al nord de la comarca del Tarragonès, al centre del Camp de Tarragona i al centre de la plana agrícola del riu Francolí. Limita amb els termes municipals d'Alcover, la Pobla de Mafumet, Vilallonga del Camp, Perafort, els Garidells, el Rourell, Vallmoll i la Selva del Camp. El terme municipal té una extensió de 5,94 Km<sup>2</sup>.

El Morell disposa, com a instrument de planejament general municipal d'unes NNSS de planejament vigents a les que, amb la seva aplicació, s'han anat trobant disfuncions en l'ordenació i normativa vigent. Per esmenar aquestes disfuncions s'han tramitat, fins a dia d'avui, set modificacions puntuals i altres tres es troben en tramitació.

A ran de diverses iniciatives i consultes s'ha constatat que actualment la normativa urbanística de les NNSS del Morell no permet la implantació d'activitats d'aparcament col·lectiu en parcel·les no edificades.

D'altra banda, s'ha detectat que l'obligació de reservar places d'aparcament està provocant una mancança de locals comercials en planta baixa al nucli antic.

## **5 NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT**

---

### **5.1 Normativa d'aplicació**

La normativa d'aplicació per a la present modificació puntual és la següent:

- REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (en endavant la Llei de sòl).
- REIAL DECRET 1492/2011, de 24 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les posteriors modificacions vigents (en endavant la Llei d'urbanisme).
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant el Reglament de la Llei d'urbanisme).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant el Reglament sobre protecció de la legalitat).

### **5.2 Planejament urbanístic municipal**

Al municipi del Morell, el planejament urbanístic general vigent és el "Text refós normes urbanístiques planejament general" publicat al DOGC núm. 4668 de data 4/7/2006 (Expedient 2006 / 022543 / T).

Aquesta normativa ha estat sotmesa a diverses modificacions puntuals. Algunes d'elles en tràmit, però únicament set en vigor. Pel que ens ocupa, només ens afecta una modificació puntual, la que regula la previsió de places d'aparcament en edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits però cap d'aquestes modificacions afecten directament als temes que ens ocupen (Expedient 2008 / 031999 / T).

Així, pel que fa a la regulació de l'ús d'aparcament, les NNSS vigents tenen el següent redactat, incorporant la modificació esmentada (marcada amb color blau):

#### **"TÍTOL II - DISPOSICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

##### **... CAP. II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS**

##### **SEC. 1 - CLASSES I REGULACIÓ DELS USOS**

##### **...Art. 50 - Classes i regulació dels usos segons l'activitat**

*Tot seguit es classifiquen els usos segons l'activitat i és regulen aquells que no tenen un apartat específic:*

1. Ús d'habitatge: comprèn l'edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

- *Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a habitatge d'una sola unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.*
- *Habitatge plurifamiliar: és el que correspon a l'agrupació de diverses unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.*

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

3. Ús hoteler: és el que comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari temporal per a transeünts, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hosteleria, com poden ser hotels, apart-hotels, motels, pensions i, en general, els del ram de l'hosteleria i les unitats de convivència col·lectiva.

- *Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.*
- *Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.*
- *Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.*
- *Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té ni serveis de menjar ni instal·lacions individuals per a fer-ho.*

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

4. Ús comercial: és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i als locals destinats a prestació de serveis privats al públic. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals. També s'inclou la venda de productes manufacturats a l'engròs.

*Els grans establiments comercials es regularan d'acord amb els paràmetres definits a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, que correspon a aquells establiments d'una superfície edificada total superior als 1.400 m<sup>2</sup> o d'una superfície neta de venda superior als 1.000 m<sup>2</sup>.*

*L'oferta comercial al detall a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal, es limitarà d'acord amb els paràmetres establerts a l'article 3 de la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials. S'exceptuen d'aquesta limitació els grans establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació fixats a l'article 8.2 de Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC). En aquests casos s'haurà de preveure, com a mínim una dotació d'aparcament de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, d'acord amb allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.*

5. *Ús d'oficines i serveis privats: comprèn les activitats administratives de caràcter privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.*

6. *Ús administratiu: comprèn les instal·lacions adscrites a qualsevol administració pública.*

7. *Ús de restauració: és el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, sense espectacle.*

8. *Ús recreatiu i d'espectacles: inclou les manifestacions comunitàries de lleure com discoteques, sales de festa, bars musicals i pubs o els edificis destinats a fer-hi espectacles i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.*

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

10. *Ús sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, centres d'atenció primària, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94. També comprèn els edificis destinats a residències de la tercera edat i llars de vells.*

11. *Ús socio-cultural: comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, museus, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, sales de conferències, centres d'agrupacions,... així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.*

12. *Ús docent: comprèn els centres dedicats a l'ensenyament inicial, primari, secundari, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.*

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

14. *Ús de magatzem: són els locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs, els dipòsits de mercaderies i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.*

*Els usos comercials i de magatzem que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades originin molèsties o generin risc per la salubritat o per la seguretat de les persones o els elements, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.*

15. *Ús d'indústria: comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.*

*L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades (v. secció següent: Regulació de les activitats industrials).*

16. *Ús de proveïment: comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors públics.*



*17. Ús de càmping i caravàning: és el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.*

*Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.*

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

*La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.*

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

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

*Queda prohibida la lliure acampada en tot el terme municipal.*

**18. Ús de garatge-aparcament: comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.**

*19. Ús pecuari: inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.*

*No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.*

*20. Ús d'activitats extractives: fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.*

*Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.*

*No es permeten activitats extractives en sòl urbà i apte per urbanitzar.*

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

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

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

### **...SEC. 3 - REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT**

#### **Art. 55 - Definició**

1. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge - aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

2. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges - aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacions de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

#### **Art. 56 - Reserva d'espais per aparcament i condicions generals**

1. Els Plans Parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans Especials, si és deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

Tanmateix els plànols d'ordenació del sòl urbà contenen determinacions específiques per alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:

Accés:

a - Els aparcaments d'edificis plurifamiliars tindran un accés únic comunitari, evitant que hi hagi portes d'accés de forma continua.

Superfícies i dotació:

b - Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

c - Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat és podrà descomptar i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Espais:

d - Els espais d'aparcaments, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

e - Els espais oberts destinats a l'ús d'aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposarà, al seu voltant, l'arbrat, jardineria, talussos,... necessaris per assegurar la seva integració.

*f - Qualsevol espai d'aparcament haurà de tenir accés directe a la calçada, mitjançant una connexió, el disseny de la qual garantirà la seguretat i serà eficient vers l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.*

*Activitats:*

*g - A les àrees d'aparcament no serà permesa cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.*

*Edifici exclusiu:*

***h - Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.***

*Prohibicions:*

*i - En l'interior dels aparcaments no es podran emmagatzemar carburants ni materials combustibles.*

*j - No es podrà encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a, aquest efecte, es fixaran els avisos escaients perfectament llegibles, en llocs ben visibles.*

*Relació amb la circulació:*

*k - Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.*

*l - Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se en aquella que resulti més adequada, atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.*

### **Art. 57 - Previsió d'aparcaments en els edificis**

*Els edificis de nova planta es dotaran d'un mínim de places d'aparcament, d'accés independent des d'un espai comú, segons els estàndards que és fixen en aquest article.*

*Les places poden estar situades en el mateix edifici, a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la, o en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, que s'hauran de vincular registralment al nou edifici, com indivisibles.*

*Les places mínimes de garatge-aparcament, que aquestes Normes entenen com a ús complementari, que s'hauran de preveure en funció de l'ús principal de l'edifici són:*

#### *1. Edificis exclusius d'habitatges:*

*a - En sòl urbà: una plaça per habitatge sempre i quan l'edifici tingui més de dos habitatges, excepte en les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats en les que sempre és obligatòria com a mínim una plaça.*

*b - En sòl apte per urbanitzar: s'observarà allò que fixi el Pla Parcial corresponent, amb el mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.*

#### *2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:*

*a - Pels habitatges: el número de places que resulti d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article.*

*b - Pels altres usos: una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, quan aquesta superi els 250 m<sup>2</sup>.*

*3. Edificis comercials: una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, quan aquesta superi els 250 m<sup>2</sup>.*

*4. Edificis d'oficines i serveis: una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> de superfície construïda.*

*5. Hotels, residències i similars:*

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

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

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

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

*d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 100 m de l'entrada de l'establiment d'us hotelier.*

*6. Edificis destinats a restauració: una plaça per cada 10 persones d'aforament.*

*7. Edificis destinats a usos de lleure, recreatius o espectacles: una plaça per cada 10 persones d'aforament.*

*8. Edificis industrials: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts, quan aquesta superi els 200 m<sup>2</sup>.*

*9. Magatzems: una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts.*

*Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.*

*10. Tallers de reparació de vehicles: la superfície destinada a aparcament serà com a mínim la mateixa superfície que ocupen els tallers.*

*11. Edificis docents: no és fixa cap estàndard, però seria convenient preveure places d'aparcament, en funció de la lògica de l'ús.*

*12. Instal·lacions esportives: una plaça per cada 15 persones d'aforament o usuaris potencials.*

*13. En altres usos l'Ajuntament fixarà l'estàndard oportú.*

*14. En alguns casos l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de l'obligació de reserva de les places d'aparcament en el propi edifici:*

*1. Quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència del nombre de places d'aparcament sigui com a màxim de quatre i és pugui atendre el nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers.*

*2. Quan degut a les dimensions de la parcel·la o del carrer que li dona accés, i mitjançant un estudi, es demostrï la impossibilitat tècnica de complir les previsions de places d'aparcament.*

**Art. 58 - Condicions de les places, dels accessos i del local**

*Els locals destinats a estacionament, aparcament i garatge-aparcament compliran les següents condicions:*

*Codi d'accessibilitat:*

*1. Compliran les condicions establertes en el Decret 135/94 d'aprovació del Codi d'accessibilitat, si és el cas.*

*Locals:*

*2. Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i trenta centímetres (2,30 m) que no es aconsellable reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi poden accedir.*

*Places:*

*3. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i vint-i-cinc centímetres per quatre metres i cinquanta centímetres (2,25 x 4,50 m).*

*L'amplada de la plaça s'incrementarà en 15 cm quan estigui tancada en el límit lateral.*

*4. La disposició de les places serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.*

*Accessos i rampes:*

*5. Els accessos i rampes tindran la següent amplada mínima per al pas lliure de vehicles:*

*- Quan serveixin a un nombre màxim de 30 places: tres metres (3 m).*

*- Quan serveixin a un nombre màxim de 100 places: cinc metres (5 m) amb doble sentit de circulació.*

*- Quan serveixin a més de 100 places hauran de tenir dos accessos i rampes balisades, de tal manera que s'estableixi un únic sentit de circulació, amb una amplada mínima de tres metres (3 m).*

*6. La pendent màxima de les rampes serà del 20%. A més en els aparcaments que tinguin més de 4 places és disposarà un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes, immediat al carrer, on la pendent serà com a màxim del 5%. amb una longitud mínima de 4,0 m.*

*7. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar un sistema de senyalització adequat.*

*Aparells munta cotxes:*

*8. Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells munta cotxes o d'altres medis mecànics substituïdors de les rampes. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal serà el suficient per evitar l'espera en la via pública. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.*

*Accés i sortida de vianants:*

*9. Si donen accés a més de sis places, les rampes o passatges d'accés de vehicles no podran ser utilitzades pels vianants, que disposaran d'accessos diferenciats, llevat del cas en que s'habiliti una*

vorera que tingui una amplada mínima de 80 cm i una alçada de 15 cm sobre la calçada. Quan la pendent d'aquesta sigui superior al 10% es disposaran graons.

10. Sempre que s'utilitzi una rampa com a via d'evacuació per a vianants s'haurà d'habilitar una porta d'accés independent de la porta de vehicles amb obertura cap a l'exterior.

#### Senyalització

11. Se senyalaran sobre el paviment les places i passos per vehicles, així com el recorregut dels vianants per tal d'evitar el risc d'investida. Aquesta senyalització és correspondrà amb la grafiada en el projecte motiu de concessió de la llicència.

12. Els accessos que donen a la via pública es dotaran dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

#### Guals i portes d'accés:

13. Queden prohibits els guals no regulats per l'Ajuntament, que en tot cas hauran de ser de posar i treure, no poden ser fixes.

14. La porta d'accés no podrà envair la via pública. Si la porta és plegable, amb sentit d'obertura vertical, és recularà el suficient per no sobresortir de la línia de façana fins una alçada de 2,20 m

### **Art. 59 - Característiques de la construcció**

Els locals destinats a estacionament, aparcament i garatge-aparcament han de tenir les següents característiques:

1. S'utilitzaran materials no combustibles i resistent al foc i només és permetrà l'ús de ferro en l'estructura quan aquesta estigui degudament protegida del foc per un aïllant.

2. El paviment serà impermeable, anti-esllavissant i continu o amb les juntes perfectament segellades.

3. No podrà tenir comunicació directe amb altres espais dedicats a un ús diferent.

4. Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls sense obertures comunes, llevat d la porta d'accés, que serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

5. La instal·lació elèctrica complirà el previst en el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les MIBT.

L'enllumenat de senyalització permanent, amb un nivell mínim d'il·luminació d'15 lux se situarà prop de les portes d'accés i en els punts de pas. La separació màxima entre els mateixos serà de 20 m, havent-se de veure alguns d'aquests llums des de qualsevol lloc de l'aparcament.

6. Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa o a un pou filtrant.

7. Compliran amb tota la normativa vigent, especialment amb la de Condicions de protecció contra incendis, i és dotaran dels extintors mínims necessaris, que en tot cas no serà inferior a un.

### **Art. 60 - Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim d'un 5% de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire a l'interior.

*Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser com a mínim del 8%.*

*2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 6 renovacions per hora.*

#### **Art. 61 - Llicències**

*Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.*

#### **Art. 62 - Activitat industrial**

*1. Els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit de llicència municipal d'activitat.*

*2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència municipal d'activitat, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.*

#### **Art. 63 - Supòsit especial**

*L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.”*

Pel que fa a les Zones i Sistemes del sòl urbà que es pretenen regular el redactat actual de la normativa és el següent:

### **“TÍTOL III - REGÍM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **...CAP. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES**

#### **...SEC. 4 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS**

##### **Art. 77 - Disposicions generals**

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

##### **Art. 78 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)**

*1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació*

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

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

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

E.3. *Religiós: temples, centres religiosos.*

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

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

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

E.7. *Cementiri.*

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

3. *L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals i a la singularitat dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.*

#### **Art. 79 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

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

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

### **CAP III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)**

#### **...SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ**

##### **...Art. 84 - Zona de nucli antic (clau 1)**

###### **1. DEFINICIÓ.**

*Aquesta clau regula l'edificació de la zona del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial, amb illa tancada compacta o illa tancada amb pati interior. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.*

###### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

*- Façana mínima: 5 m.*



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

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable plantes pis i golfes: segons el plànol d'ordenació, en les illes on aquesta no hi consti serà del 80%, amb un màxim de 15 m.
- Profunditat edificable planta baixa: 100%, sempre i quan no és destini a habitatge, en aquest cas s'aplicaran les fondàries de les plantes pis.
- Nombre màxim de plantes: PB+2P+G.
- Alçada reguladora: 10 m.
- Alçada lliure PB:  $3 < h < 3,5$  m.
- No són permesos els entresols.
- Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent, la diferència entre el darrer sostre resistent i el punt superior d'arrencada de la planta coberta podrà ser superior a 90 cm, complint amb l'establert per l'alçada reguladora.
- Cossos sortints:
  - En els carrers inferiors a 8 m només es permeten els oberts amb una separació mínima a la paret mitgera de 0,60 m.
  - No són permesos en la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable.
- Composició de façanes:

La composició de buits i plens és farà d'acord amb la tipologia tradicional de l'arquitectura local. Previ a la concessió de la llicència de reforma o ampliació, l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent-se denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no responguin a l'arquitectura tradicional.
- Materials i colors de façana:

Estucs i arrebossats acabats amb colors terrossos o ocres.

Les baranes seran preferentment de ferro, pintades de color fosc, no permetent-se en cap cas les de tipus balaustrada.
- Materials i colors de coberta:

Es prohibeixen les làmines impermeabilitzants de color alumini.

### 4. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Socio - cultural
- Residència col·lectiva
- Docent
- Hoteler

- Esportiu
- Comercial
- Magatzem, en planta baixa
- Oficines i serveis privats
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa
- Administratiu
- Restauració
- Proveïment
- Lleure, en planta baixa
- Sanitari

**Art. 85 - Zona d'exemple urbà (clau 2)**

**1. DEFINICIÓ**

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona d'exemple urbà, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial, amb illa tancada compacta o illa tancada amb pati interior.

**2. SUBZONES**

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen dues subzones:

- Eixample urbà, clau 2
- Eixample urbà, clau 2b
- Eixample urbà, clau 2c
- Eixample urbà us hoteler, clau 2h

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Façana mínima: 7 m.
- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable plantes pis: segons el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable planta baixa: seran les següents:

Clau	Profunditat
2 i 2c	100% de la parcel·la
2b	5 m a comptar des del pla que defineix la fondària edificable de les plantes pis
2h	100% de la parcel·la

En la illa delimitada per el carrer Serra d'Or, l'Avinguda de Tarragona, el carrer Coves de l'Arnau i el límit de terme, la profunditat de la planta baixa serà la grafiada en els plànols.

- Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora: s'aplicarà d'acord amb l'art. corresponent i seran les següents:

<i>Nombre de plantes</i>	<i>Alçada</i>
<i>PB + 2</i>	<i>9,80 m</i>
<i>PB + 3</i>	<i>12,80 m</i>

- *No és permeten els habitatges en planta baixa, excepte en la subzona eixample urbà clau 2c. En aquest cas els habitatges resultants estaran sotmesos a algun règim de protecció pública.*
- *Es permeten els entresols.*
- *Cossos sortints:*
  - *En la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable, només es permeten els oberts.*
- *Materials i colors de façana:*
  - *Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocres.*

### **5.CONDICIONS D'ÚS**

*A les claus 2, 2b i 2c s'admeten els usos següents:*

- *Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.*
- *Residència col·lectiva*
- *Hoteler*
- *Comercial*
- *Oficines i serveis privats*
- *Administratiu*
- *Restauració*
- *Recreatiu i espectacles, en planta baixa*
- *Lleure, en planta baixa*
- *Sanitari*
- *Socio - cultural*
- *Docent*
- *Esportiu*
- *Magatzem, en planta baixa*
- *Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa*
- *Proveïment*

*A la clau 2h s'admeten els usos següents:*

- *Hoteler.*
- *Habitatges vinculats a l'ús.*

## 6. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER A LA CLAU 2h

Per tal de adequar l'ús hotel·ler a la zona es podrà fer una regulació de volums que respecti la normativa de la clau 2 i també les fondàries edificables, excepte en una part de l'espai interior d'illa (assenyalat com a C) on es podrà compensar el sostre edificable tot separant-se un mínim de 5 m de les edificacions veïnes, d'acord amb el grafiat en els plànols d'ordenació.

Quan es demani la primera llicència d'obres, el propietari presentarà la documentació gràfica i escrita necessària per quantificar el sostre edificable existent i el possible.

Les parets mitgeres que quedin al descobert com a conseqüència de la variació d'edificabilitat hauran de tenir un acabat de una qualitat similar al de façana i no podran acabar-se amb envà pluvial vist.

### **Art. 86 - Zona d'ordenació de volum definit (clau 3)**

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de volum definit, que correspon a un cas singular d'un bloc existent, alineat a vial i sense pati d'illa, amb ús principal d'habitatge plurifamiliar.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ

Només es permeten les obres de conservació, manteniment o rehabilitació de l'edifici existent, o les de substitució amb el mateix volum que té ara.

- Condicions de parcel·lació: la parcel·la és l'existent.
- Nombre màxim de plantes: l'existent (PB+5).
- Alçada reguladora: l'existent.
- No és permeten els habitatges en planta baixa, entenent-se com a tal la que està al nivell de l'Avinguda de Tarragona.
- No són permesos els entresols.
- Cossos sortints: els existents.

#### 3. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- Habitatge plurifamiliar.
- Residència col·lectiva
- Hotel·ler
- Comercial
- Oficines i serveis privats
- Administratiu
- Restauració
- Recreatiu i espectacles, en planta baixa
- Lleure, en planta baixa
- Sanitari
- Socio - cultural

- Docent
- Esportiu
- Magatzem, en planta baixa
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa

**Art. 87 - Zona de cases en filera (clau 4)**

**1. DEFINICIÓ**

Aquesta clau ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres que correspon a la zona de cases en filera alineada o reculada a vial, amb pati d'illa. Les normes regulen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

**2. SUBZONES**

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen cinc subzones:

- Cases en filera amb pati, clau 4a
- Cases en filera alineades a vial, clau 4b, 4c, 4d.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Façana mínima: 6 m.
- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Profunditat mínima de parcel·la: 18 m.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada o reculada a vial segons plànol d'ordenació.
- Fondària edificable planta baixa i plantes pis: segons plànols d'ordenació:

Clau	Planta baixa	Plantes pis
4a	10,60 m	10,60 m
4b	15,00 m	12,00 m
4c	18,00 m	15,00 m
4d	13,00 m	11,00 m

Per esgotar la profunditat edificable de la planta baixa prevista en aquest apartat serà necessari que com a mínim al fons de la parcel·la hi hagi un espai lliure de 3 m, en tota la seva amplada.

- Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora: seran les següents:

Clau	Nombre de plantes	Alçada reguladora
4a	PB + 1	6,50 m
4b	PB + 2	9,80 m
4c	PB + 2	9,80 m
4d	PB + 1	6,50 m

- Alçada lliure PB:

Clau	Alçada
4a	2,5<h<3 m
4b	3<h<3,5 m
4c	3<h<3,5 m
4d	2,5<h<3 m

- *Es permeten les golfes, a les claus 4b, 4c, 4d sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.*
- *Separacions mínimes: al carrer i al fons de parcel·la:*
  - *Els edificis de la clau 4a amb façana a l'Avinguda de la Pau i els de la 4b i 4c, 4d s'alinearan a façana.*
  - *Els edificis de la clau 4a amb façana al carrer de l'IES: es regularan un mínim de 4 m des de l'alineació del vial, i se separaran un mínim de 3 m del fons de la parcel·la.*
  - *En els edificis amb front amb el carrer de l'IES: 10,60 m, reculats 4 m des de l'alineació del vial*
- *Construcció auxiliar: a la clau 4a es permet fins a un màxim d'un 15%.*
- *Alçada construcció auxiliar: la mateixa de la planta baixa.*
- *Cossos sortints:*
  - *Només es permeten els oberts amb una separació mínima a la paret mitgera de 0,60 m.*
  - *No són permesos en la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable.*
- *Tanques: a la clau 4a seran de 2 m d'alçada en les parcel·les que donen al carrer de l'IES.*
- *Materials i colors de façana:*

*Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocre.*
- *Materials i colors de la coberta:*

*La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,... de colors ocre o terrossos).*

## 5. CONDICIONS D'ÚS

*A la clau 4a, 4d s'admeten els usos següents:*

- *Habitatge unifamiliar*
- *Residència col·lectiva*
- *Oficines i serveis privats*
- *Administratiu*
- *Sanitari*
- *Socio - cultural*
- *Docent*
- *Esportiu*

*A la clau 4b, 4c s'admeten els usos següents:*

- *Habitatge unifamiliar*
- *Residència col·lectiva*
- *Comercial*
- *Oficines i serveis privats*
- *Administratiu*
- *Restauració*

- Lleure, en planta baixa
- Sanitari
- Socio - cultural
- Docent
- Esportiu
- Magatzem, en planta baixa
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa

**Art. 88 - Ciutat jardí (clau 5)**

**1. DEFINICIÓ**

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de ciutat jardí, que correspon a ordenació unifamiliar o plurifamiliar aïllada envoltada de jardí.

**2. SUBZONES**

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí extensiva, clau 5a, 5a1
- Ciutat jardí intensiva, clau 5b
- Ciutat jardí existent, clau 5c les condicions d'aquesta seran les de la clau 5a, excepte en la regulació de l'alçada.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

	Clau 5a	Clau 5b
- Façana mínima (m):	15	9
- Superfície mínima (m <sup>2</sup> ):	450	250

- A la clau 5b, l'agrupació de parcel·les per construir un únic habitatge o l'aparellament es farà d'acord amb el grafat en els plànols d'ordenació, en aquest cas d'acord amb un projecte unitari.
- El nombre màxim d'habitatges per unitat mínima de superfície és de 2 a la clau 5a, i d'1 a les claus 5a1, 5b.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

	Clau 5a	Clau 5a1	Clau 5b
- Edificabilitat (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s):	0,6	0,5	1,2
- Ocupació (%):	40	40	40
- Alçada reguladora (m):	7	7	7
- Nombre màxim de plantes:	PB + 1	PB + 1	PB + 1
- Separacions mínimes (m):			
- al carrer:	5	5	5
- al fons i als laterals de parcel·la:	3	3	3

- Es permeten les golfes, sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.
- A la clau 5c l'alçada reguladora comença a comptar des del punt mig del terreny natural.
- Cossos sortints:
  - A la zona de separació de les altres parcel·les no s'admeten cap mena de cossos sortints.

- A la zona de separació del carrer s'admeten cossos oberts amb un vol màxim de 1,20m.
- Materials i colors de façana:  
*Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocre.*
- Materials i colors de la coberta:  
*La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,...) amb colors ocre o terrossos, queda expressament prohibida la col·locació de teula de color negra.*

#### 5. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- *Habitatges unifamiliar aïllats o aparellats (a la clau 5b s'admet l'habitatge aïllat quan s'agrupin dues parcel·les).*
- Residència col·lectiva
- Administratiu
- Socio-cultural
- Oficines i serveis privats
- Sanitari
- Docent

Analitzada la regulació de les normes urbanístiques de les Zones amb aprofitament residencial privatiu del nucli urbà del Morell, es conclou que en cap d'aquests casos s'admet l'ús d'aparcament.

### 5.3 Planejament territorial

Al Morell regeix el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat.

Tanmateix, el planejament territorial no afecta substancialment a la present modificació puntual.

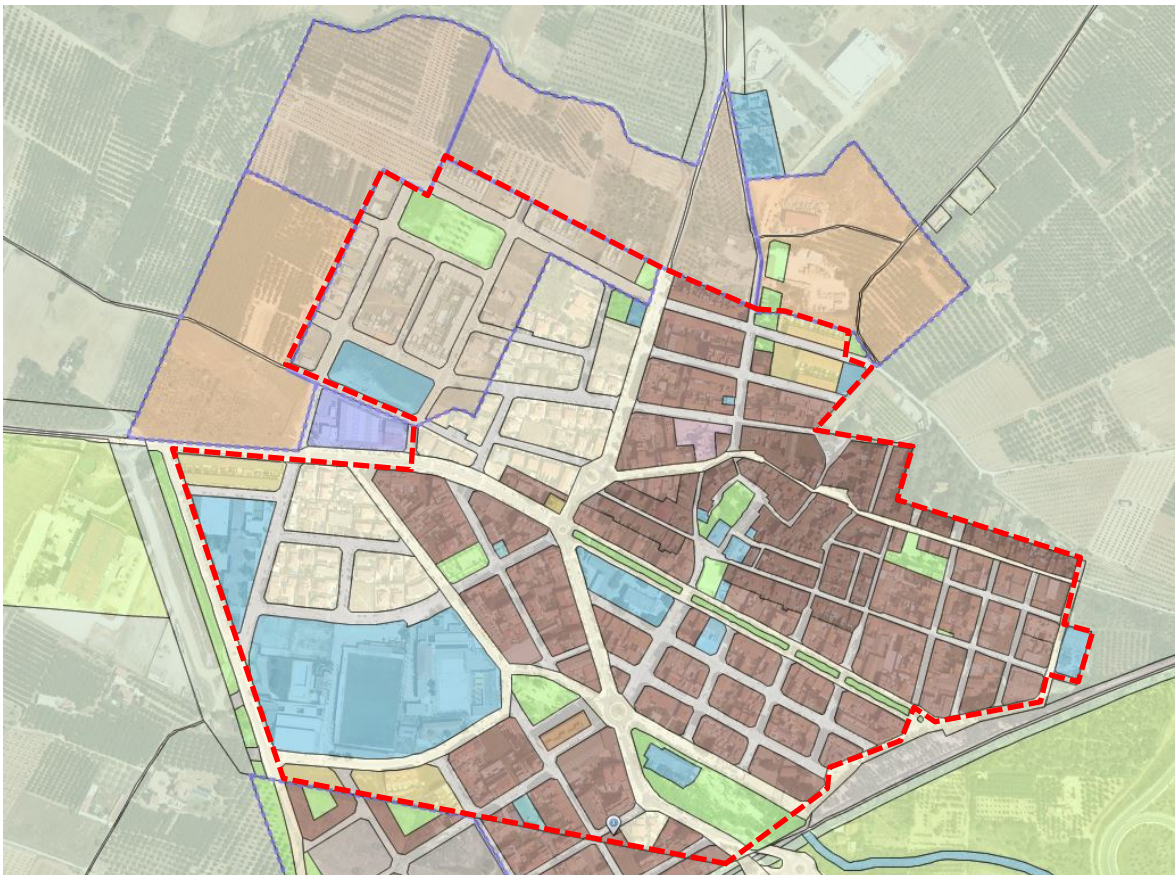


## 6 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit afectat per la present modificació abasta els sòls urbans qualificats en les Sistemes i Zones següents:

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (clau T)
- Zona de nucli antic (clau 1)
- Zona d'eixample urbà (clau 2)
- Zona d'ordenació de volum definit (clau 3)
- Zona de cases en filera (clau 4)
- Zona de ciutat jardí (clau 5)

Aquest àmbit només afecta sòls urbans del nucli del Morell, no afecta als sòls industrials i té una superfície aproximada de 51,5 ha.



Imatge: Àmbit afectat per la modificació puntual, sobre el MUC.

## 7 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

---

Amb l'aplicació de la normativa urbanística vigent, a partir de la voluntat del consistori d'implantar aparcaments provisionals en parcel·les no edificades, a partir de consultes realitzades per promotors per a implantar activitats comercials en planta baixa al nucli antic i l'eixample urbà, i tenint en compte la regulació que les NNSS fan de l'ús d'aparcament a les zones residencials i de les reserves d'aparcament que s'imposen al nucli antic i l'eixample urbà, s'ha considerat oportú tramitar el present document.

L'actual regulació que fa la normativa urbanística no permet l'ús d'aparcament en cap de les següents qualificacions urbanístiques:

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (clau T)
- Zona de nucli antic (clau 1)
- Zona d'eixample urbà (clau 2)
- Zona d'ordenació de volum definit (clau 3)
- Zona de cases en filera (clau 4)
- Zona de Ciutat jardí (clau 5)

L'ús d'aparcament està autoritzat en les diferents zones com a part dels usos principals d'acord amb l'obligació de disposar d'un aparcament per habitatge que estableix l'article 57 de les NNSS, per exemple. Fins hi tot, en el cas d'habitatges plurifamiliars s'entén que es pugui destinar una planta o més a aparcaments dins de l'ús principal per tal de donar compliment a la dotació mínima esmentada.

Tanmateix, no sembla correcte que a l'actual nucli urbà del Morell no es permeti l'ús d'aparcament com a ús principal o compatible en tot el sòl urbà consolidat residencial, com a activitat independent de l'ús residencial al que fa referència l'article 57. Aquest és un dels aspectes que es vol arranjar amb el present document.

D'altra banda, amb el planE de l'any 2008 es va dur a terme el projecte de "*pavimentación de las calles del núcleo antiguo del Morell*" amb el qual gairebé la totalitat dels carrers del nucli antic van passar a ser plataformes úniques i es va prohibir l'estacionament de vehicles.

A més, actualment, també s'està redactant, juntament amb el Servei Català de Trànsit, el Pla de seguretat viària que ordenarà el trànsit a l'interior del nucli urbà, entre d'altres limitant la velocitat dels vehicles.

Per a pal·liar la reducció de places d'aparcament l'Ajuntament té la voluntat, d'una banda, d'habilitar aparcaments en superfície i, de l'altra, obrir l'ús de garatge-aparcament en planta baixa a determinades zones del sòl urbà.

D'altra banda, es constata que l'ús comercial té una manca de presència i de disponibilitat de locals comercials al nucli urbà. Així, l'activitat comercial es concentra a punts molt concrets del nucli urbà, al voltant de les avingudes de Tarragona i de la Pau, la rambla de Pau Casals i el carrer de St. Plàcid. Fora d'aquests pols la presència de comerços, bars, restaurants, oficines... es redueix a la mínima expressió.

En qualsevol cas, sense realitzar un estudi aprofundit, es pot afirmar que l'aparcament/magatzem és l'ús que principalment es desenvolupa en les plantes baixes del nucli del Morell, actualment.

És per això que es considera que permetre l'ús d'aparcament com a compatible amb el residencial s'alinea amb la realitat existent i amb les dinàmiques de pacificació del trànsit que permeten millorar la qualitat de vida, les condicions ambientals i la seguretat dels ciutadans. D'altra banda, admetre l'aparcament amplia les alternatives d'ús, millorant la mixticitat i la dinamització econòmica.

Així doncs sembla adequat admetre l'aparcament com a ús compatible (no principal) en les zones residencials fora del nucli antic i de l'eixample urbà i, alhora, reduir l'exigència de reserva d'aparcament a les zones de nucli antic i de l'eixample urbà si els promotors fan l'esforç de destinar el soterrani a aparcament, per a facilitar la implantació dels altres usos admesos en planta baixa, principalment el comercial.

Finalment, s'augmenta la dotació mínima d'aparcament de que hauran de disposar les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats en les que es passarà d'una plaça per habitatge a una plaça per cada 120 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge, atès que es tracta de tipologies que admeten aquest augment i que no es troben en les zones cèntriques on es vol potenciar el comerç.

En conclusió, la modificació proposada en el present document es justifica per la voluntat de la corporació de millorar i potenciar l'oferta d'aparcament a l'interior de finques per a vehicles que actualment s'aparquen a la via pública i de millorar i potenciar l'oferta de locals comercials al nucli antic i l'eixample urbà. Aquestes mesures tindran com a conseqüència una millora de la mixticitat d'usos, una reducció en l'ocupació de sòl (més compactat urbana), i la dinamització de l'economia local.

### **7.1 Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.**

L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible de la present modificació es basa en la potenciació de la mixticitat d'usos i de la compacitat urbana.

Així doncs, la present modificació de planejament compleix amb l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible que estableix l'article 3.3 de la Llei d'urbanisme.

## 8 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

---

Amb la present es duran a terme les següents modificacions:

- S'augmenta la dotació per a les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats passant d'una per habitatge a una cada 120 m<sup>2</sup> construïts (amb un mínim d'una).
- S'incorpora la possibilitat d'implantar en sòls qualificats de Sistema d'equipaments i de serveis tècnics, mentre no es materialitzi el sistema corresponent, aparcament en superfície.
- Per a les Claus 1 i 2 es permet alliberar de l'obligació de preveure-hi aparcament si es construeix soterrani per aquest fi per tal de poder-se preveure altres usos en planta baixa, bàsicament comerç. Tanmateix, mentre no s'edifiquin les plantes superiors de les finques s'admetrà l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterranis.
- A les Claus 4 i 5 es permetrà l'ús d'aparcament en superfície mentre no s'edifiqui la finca.
- S'aprofita per a rectificar una errada material a l'article 85.2.

### 8.1 Normativa urbanística

La present Modificació puntual afecta a diversos articles de les NNSS de Planejament del Morell, en concret als articles 57, 78, 79, 84, 85, 86, 87 i 88 de la normativa, que regulen els paràmetres d'aplicació als següents Sistemes, Zones i Subzones:

- Sistema d'equipaments comunitaris, clau E
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics, clau T
- Nucli antic, clau 1
- Eixample urbà, clau 2
- Eixample urbà, clau 2b
- Eixample urbà, clau 2c
- Eixample urbà ús hotel·ler, clau 2h
- Ordenació de volum definit, clau 3
- Cases en filera amb pati, clau 4a
- Cases en filera alineades a vial, clau 4b, 4c, 4d.
- Ciutat jardí extensiva, clau 5a, 5a1
- Ciutat jardí intensiva, clau 5b
- Ciutat jardí existent, clau 5c

Així doncs, vistos els antecedents, es proposa el següent redactat per als articles modificats de les NNSS (en blau es remarquen les modificacions introduïdes):

## “TÍTOL II - DISPOSICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### ... CAP. II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

#### ...SEC. 3 - REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT

##### ...Art. 57 - Previsió d'aparcaments en els edificis

*Els edificis de nova planta es dotaran d'un mínim de places d'aparcament, d'accés independent des d'un espai comú, segons els estàndards que és fixen en aquest article.*

*Les places poden estar situades en el mateix edifici, a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la, o en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, que s'hauran de vincular registralment al nou edifici, com indivisibles.*

*Les places mínimes de garatge-aparcament, que aquestes Normes entenen com a ús complementari, que s'hauran de preveure en funció de l'ús principal de l'edifici són:*

##### 1. Edificis exclusius d'habitatges:

*a - En sòl urbà: Per norma general i sempre que la regulació de la zona no estableixi el contrari, caldrà preveure una plaça per habitatge sempre i quan l'edifici tingui més de dos habitatges, excepte en les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats en les que caldrà preveure'n una per cada 120 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge, amb un mínim d'una plaça per habitatge.*

*b - En sòl apte per urbanitzar: s'observarà allò que fixi el Pla Parcial corresponent, amb el mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.*

##### 2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:

*a - Pels habitatges: el número de places que resulti d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article.*

*b - Pels altres usos: una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, quan aquesta superi els 250 m<sup>2</sup>.*

*3. Edificis comercials: una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, quan aquesta superi els 250 m<sup>2</sup>.*

*4. Edificis d'oficines i serveis: una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> de superfície construïda.*

##### 5. Hotels, residències i similars:

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

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

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

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

*d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 100 m de l'entrada de l'establiment d'us hotelier.*

6. Edificis destinats a restauració: una plaça per cada 10 persones d'aforament.
7. Edificis destinats a usos de lleure, recreatius o espectacles: una plaça per cada 10 persones d'aforament.
8. Edificis industrials: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts, quan aquesta superi els 200 m<sup>2</sup>.
9. Magatzems: una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts.

*Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.*

10. Tallers de reparació de vehicles: la superfície destinada a aparcament serà com a mínim la mateixa superfície que ocupen els tallers.

11. Edificis docents: no és fixa cap estàndard, però seria convenient preveure places d'aparcament, en funció de la lògica de l'ús.

12. Instal·lacions esportives: una plaça per cada 15 persones d'aforament o usuaris potencials.

13. En altres usos l'Ajuntament fixarà l'estàndard oportú.

14. En alguns casos l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de l'obligació de reserva de les places d'aparcament en el propi edifici:

1. Quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència del nombre de places d'aparcament sigui com a màxim de quatre i és pugui atendre el nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers.
2. Quan degut a les dimensions de la parcel·la o del carrer que li dona accés, i mitjançant un estudi, es demostrï la impossibilitat tècnica de complir les previsions de places d'aparcament.”

### **“TÍTOL III - REGÍM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **...CAP. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES**

#### **...SEC. 4 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS**

#### **...Art. 78 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)**

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

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

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

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

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

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

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

E.7. Cementiri.

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

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals i a la singularitat dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

4. Mentre no es materialitzi el sistema corresponent s'admet l'ús d'aparcament en superfície.

#### **Art. 79 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

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

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

3. Mentre no es materialitzi el sistema corresponent s'admet l'ús d'aparcament en superfície.

### **CAP III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)**

#### **...SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ**

##### **...Art. 84 - Zona de nucli antic (clau 1)**

###### **1. DEFINICIÓ.**

Aquesta clau regula l'edificació de la zona del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial, amb illa tancada compacta o illa tancada amb pati interior. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

###### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

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

###### **3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable plantes pis i golfes: segons el plànol d'ordenació, en les illes on aquesta no hi consti serà del 80%, amb un màxim de 15 m.
- Profunditat edificable planta baixa: 100%, sempre i quan no és destini a habitatge, en aquest cas s'aplicaran les fondàries de les plantes pis.

- Nombre màxim de plantes: PB+2P+G.
- Alçada reguladora: 10 m.
- Alçada lliure PB:  $3 < h < 3,5$  m.
- No són permesos els entresols.
- Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent, la diferència entre el darrer sostre resistent i el punt superior d'arrencada de la planta coberta podrà ser superior a 90 cm, complint amb l'establert per l'alçada reguladora.
- Cossos sortints:
  - En els carrers inferiors a 8 m només es permeten els oberts amb una separació mínima a la paret mitgera de 0,60 m.
  - No són permesos en la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable.
- Composició de façanes:

La composició de buits i plens és farà d'acord amb la tipologia tradicional de l'arquitectura local. Previ a la concessió de la llicència de reforma o ampliació, l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent-se denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no responguin a l'arquitectura tradicional.
- Materials i colors de façana:

Estucs i arrebossats acabats amb colors terrossos o ocres.

Les baranes seran preferentment de ferro, pintades de color fosc, no permetent-se en cap cas les de tipus balaustrada.
- Materials i colors de coberta:

Es prohibeixen les làmines impermeabilitzants de color alumini.
- Previsió d'aparcament:

Les places mínimes de garatge-aparcament que, com a ús complementari, s'hauran de preveure quan l'ús principal de l'edifici sigui el d'habitatge seran les fixades en l'article 57 d'aquesta normativa. Tanmateix, en cas que es destini com a mínim la superfície de la profunditat edificable de les plantes pis i el 75% de la parcel·la a soterrani amb ús d'aparcament no caldrà preveure més places d'aparcament que les del soterrani.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

- S'admeten els usos següents:
- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
  - Socio - cultural
  - Residència col·lectiva
  - Docent
  - Hoteler
  - Esportiu
  - Comercial



- Magatzem, en planta baixa
- Oficines i serveis privats
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa
- Administratiu
- Restauració
- Proveïment
- Lleure, en planta baixa
- Sanitari
- Mentre no s'edifiquin les plantes superiors de la finca s'admet l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterranis.

#### **Art. 85 - Zona d'exemple urbà (clau 2)**

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona d'exemple urbà, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial, amb illa tancada compacta o illa tancada amb pati interior.

##### 2. SUBZONES

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen quatre subzones:

- Eixample urbà, clau 2
- Eixample urbà, clau 2b
- Eixample urbà, clau 2c
- Eixample urbà us hoteler, clau 2h

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Façana mínima: 7 m.
- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>.

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable plantes pis: segons el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable planta baixa: seran les següents:

Clau	Profunditat
2 i 2c	100% de la parcel·la
2b	5 m a comptar des del pla que defineix la fondària edificable de les plantes pis
2h	100% de la parcel·la

En la illa delimitada per el carrer Serra d'Or, l'Avinguda de Tarragona, el carrer Coves de l'Arnau i el límit de terme, la profunditat de la planta baixa serà la grafiada en els plànols.

- Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora: s'aplicarà d'acord amb l'art. corresponent i seran les següents:

<i>Nombre de plantes</i>	<i>Alçada</i>
<i>PB + 2</i>	<i>9,80 m</i>
<i>PB + 3</i>	<i>12,80 m</i>

- No és permeten els habitatges en planta baixa, excepte en la subzona eixample urbà clau 2c.  
En aquest cas els habitatges resultants estaran sotmesos a algun règim de protecció pública.

- Es permeten els entresols.

- Cossos sortints:

- En la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable, només es permeten els oberts.

- Materials i colors de façana:

Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocres.

- Previsió d'aparcament:

Les places mínimes de garatge-aparcament que, com a ús complementari, s'hauran de preveure quan l'ús principal de l'edifici sigui el d'habitatge seran les fixades en l'article 57 d'aquesta normativa. Tanmateix, en cas que es destini com a mínim la superfície de la profunditat edificable de les plantes pis i el 75% de la parcel·la a soterrani amb ús d'aparcament no caldrà preveure més places d'aparcament que les del soterrani.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

A les claus 2, 2b i 2c s'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
  - Residència col·lectiva
  - Hoteler
  - Comercial
  - Oficines i serveis privats
  - Administratiu
  - Restauració
  - Recreatiu i espectacles, en planta baixa
  - Lleure, en planta baixa
  - Sanitari
  - Socio - cultural
  - Docent
  - Esportiu
  - Magatzem, en planta baixa
  - Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa
  - Proveïment
- Mentre no s'edifiquin les plantes superiors de la finca s'admet l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterranis.

A la clau 2h s'admeten els usos següents:

- *Hoteler.*
- *Habitatges vinculats a l'ús.*
- *Mentre no s'edifiquin les plantes superiors de la finca s'admet l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterrani.*

#### 6. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER A LA CLAU 2h

*Per tal de adequar l'ús hoteler a la zona es podrà fer una regulació de volums que respecti la normativa de la clau 2 i també les fondàries edificables, excepte en una part de l'espai interior d'illa (assenyalat com a C) on es podrà compensar el sostre edificable tot separant-se un mínim de 5 m de les edificacions veïnes, d'acord amb el grafat en els plànols d'ordenació.*

*Quan es demani la primera llicència d'obres, el propietari presentarà la documentació gràfica i escrita necessària per quantificar el sostre edificable existent i el possible.*

*Les parets mitgeres que quedin al descobert com a conseqüència de la variació d'edificabilitat hauran de tenir un acabat de una qualitat similar al de façana i no podran acabar-se amb envà pluvial vist.*

#### **Art. 86 - Zona d'ordenació de volum definit (clau 3)**

##### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de volum definit, que correspon a un cas singular d'un bloc existent, alineat a vial i sense pati d'illa, amb ús principal d'habitatge plurifamiliar.*

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ

*Només es permeten les obres de conservació, manteniment o rehabilitació de l'edifici existent, o les de substitució amb el mateix volum que té ara.*

- *Condicions de parcel·lació: la parcel·la és l'existent.*
- *Nombre màxim de plantes: l'existent (PB+5).*
- *Alçada reguladora: l'existent.*
- *No és permeten els habitatges en planta baixa, entenent-se com a tal la que està al nivell de l'Avinguda de Tarragona.*
- *No són permesos els entresols.*
- *Cossos sortints: els existents.*

##### 3. CONDICIONS D'ÚS

*S'admeten els usos següents:*

- *Habitatge plurifamiliar.*
- *Residència col·lectiva*
- *Hoteler*
- *Comercial*
- *Oficines i serveis privats*
- *Administratiu*

- Restauració
- Recreatiu i espectacles, en planta baixa
- Lleure, en planta baixa
- Sanitari
- Socio - cultural
- Docent
- Esportiu
- Magatzem, en planta baixa
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa
- S'admet l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterrani.

**Art. 87 - Zona de cases en filera (clau 4)**

1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres que correspon a la zona de cases en filera alineada o reculada a vial, amb pati d'illa. Les normes regulen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

2. SUBZONES

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen cinc subzones:

- Cases en filera amb pati, clau 4a
- Cases en filera alineades a vial, clau 4b, 4c, 4d.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Façana mínima: 6 m.
- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Profunditat mínima de parcel·la: 18 m.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada o reculada a vial segons plànol d'ordenació.
- Fondària edificable planta baixa i plantes pis: segons plànols d'ordenació:

Clau	Planta baixa	Plantes pis
4a	10,60 m	10,60 m
4b	15,00 m	12,00 m
4c	18,00 m	15,00 m
4d	13,00 m	11,00 m

Per esgotar la profunditat edificable de la planta baixa prevista en aquest apartat serà necessari que com a mínim al fons de la parcel·la hi hagi un espai lliure de 3 m, en tota la seva amplada.

- Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora: seran les següents:

Clau	Nombre de plantes	Alçada reguladora
4a	PB + 1	6,50 m

4b	PB + 2	9,80 m
4c	PB + 2	9,80 m
4d	PB + 1	6,50 m

- Alçada lliure PB:

Clau	Alçada
4a	2,5<h<3 m
4b	3<h<3,5 m
4c	3<h<3,5 m
4d	2,5<h<3 m

- Es permeten les golfes, a les claus 4b, 4c, 4d sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.

- Separacions mínimes: al carrer i al fons de parcel·la:

- Els edificis de la clau 4a amb façana a l'Avinguda de la Pau i els de la 4b i 4c, 4d s'alinearan a façana.

- Els edificis de la clau 4a amb façana al carrer de l'IES: es regularan un mínim de 4 m des de l'alineació del vial, i se separaran un mínim de 3 m del fons de la parcel·la.

- En els edificis amb front amb el carrer de l'IES: 10,60 m, reculats 4 m des de l'alineació del vial

- Construcció auxiliar: a la clau 4a es permet fins a un màxim d'un 15%.

- Alçada construcció auxiliar: la mateixa de la planta baixa.

- Cossos sortints:

- Només es permeten els oberts amb una separació mínima a la paret mitgera de 0,60 m.

- No són permesos en la façana que dona al pati interior d'illa, a partir de la fondària edificable.

- Tanques: a la clau 4a seran de 2 m d'alçada en les parcel·les que donen al carrer de l'IES.

- Materials i colors de façana:

Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocre.

- Materials i colors de la coberta:

La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,... de colors ocre o terrossos).

## 5. CONDICIONS D'ÚS

A la clau 4a, 4d s'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar

- Residència col·lectiva

- Oficines i serveis privats

- Administratiu

- Sanitari

- Socio - cultural

- Docent

- Esportiu

- Mentre no s'edifiqui la finca s'admet l'ús d'aparcament en superfície.

A la clau 4b, 4c s'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar
- Residència col·lectiva
- Comercial
- Oficines i serveis privats
- Administratiu
- Restauració
- Lleure, en planta baixa
- Sanitari
- Socio - cultural
- Docent
- Esportiu
- Magatzem, en planta baixa
- Indústria de 1a i 2a categoria, en planta baixa
- Mentre no s'edifiqui la finca s'admet l'ús d'aparcament en superfície.

**Art. 88 - Ciutat jardí (clau 5)**

1. DEFINICIÓ

Aquesta clau ordena l'edificació de la zona de ciutat jardí, que correspon a ordenació unifamiliar o plurifamiliar aïllada envoltada de jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí extensiva, clau 5a, 5a1
- Ciutat jardí intensiva, clau 5b
- Ciutat jardí existent, clau 5c les condicions d'aquesta seran les de la clau 5a, excepte en la regulació de l'alçada.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	Clau 5a	Clau 5b
- Façana mínima (m):	15	9
- Superfície mínima (m <sup>2</sup> ):	450	250

- A la clau 5b, l'agrupació de parcel·les per construir un únic habitatge o l'aparellament es farà d'acord amb el grafiat en els plànols d'ordenació, en aquest cas d'acord amb un projecte unitari.

- El nombre màxim d'habitatges per unitat mínima de superfície és de 2 a la clau 5a, i d'1 a les claus 5a1, 5b.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

Clau 5a      Clau 5a1      Clau 5b

- |  |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|
| - Edificabilitat (m2st/m2s):           | 0,6    | 0,5    | 1,2    |
| - Ocupació (%):                        | 40     | 40     | 40     |
| - Alçada reguladora (m):               | 7      | 7      | 7      |
| - Nombre màxim de plantes:             | PB + 1 | PB + 1 | PB + 1 |
| - Separacions mínimes (m):             |        |        |        |
| - al carrer:                           | 5      | 5      | 5      |
| - al fons i als laterals de parcel·la: | 3      | 3      | 3      |
- Es permeten les golfes, sempre i quan compleixin els paràmetres comuns establerts en aquestes normes.
  - A la clau 5c l'alçada reguladora comença a comptar des del punt mig del terreny natural.
  - Cossos sortints:
    - A la zona de separació de les altres parcel·les no s'admeten cap mena de cossos sortints.
    - A la zona de separació del carrer s'admeten cossos oberts amb un vol màxim de 1,20m.
  - Materials i colors de façana:
 

*Quan es col·loquin estucs o arrebossats s'acabaren amb colors terrossos o ocre.*
  - Materials i colors de la coberta:
 

*La coberta serà plana o de teula tradicional (àrab, romana,...) amb colors ocre o terrossos, queda expressament prohibida la col·locació de teula de color negra.*

## 5. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos següents:

- *Habitatges unifamiliar aïllats o aparellats (a la clau 5b s'admet l'habitatge aïllat quan s'agrupin dues parcel·les).*
- Residència col·lectiva
- Administratiu
- Socio-cultural
- Oficines i serveis privats
- Sanitari
- Docent
- *Mentre no s'edifiqui la finca s'admet l'ús d'aparcament en superfície."*

## 8.2 Plànols d'ordenació

La present modificació puntual no afecta els plànols d'ordenació vigents fins ara.

## 9 REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

---

La redacció i tràmit d'una Modificació puntual de Normes Subsidiàries s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 de la Llei d'urbanisme. D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La modificació que ens ocupa no està inclosa en cap de les excepcions plantejades per la Llei d'urbanisme.

### 9.1 Cessions i reserves complementàries (arts. 96 a 98 TRLUC)

Les determinacions que resulten de la Modificació Puntual no representen cap canvi pel que fa a la classificació del sòl, no comporten increment del sostre edificable, ni suposen transformació global dels usos previstos pel planejament ni del sòl urbà, ni del sòl urbanitzable, ni del sòl no urbanitzable. Tampoc es produeix cap alteració en la zonificació o ús urbanístic dels espais lliures, zones verdes ni equipaments previstos en el planejament vigent. En conseqüència **no es preveu cap increment de les cessions ni reserves complementàries de terrenys regulades als articles 96, 97, 98, 99 i 100** de la Llei d'urbanisme.

### 9.2 Agenda i avaluació econòmica i financera (art. 59.1.e TRLUC)

#### AGENDA

De conformitat amb l'article 99 de la Llei d'urbanisme, es preveu l'agenda i programació d'aquest pla, establint un termini concret per la seva execució, proporcionat a la magnitud de l'actuació.

**Les determinacions de la present Modificació puntual seran d'implementació immediata un cop aquesta sigui executiva.**

No es preveu gestió urbanística per a la implementació de la present.

#### AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'article 59 de la Llei d'urbanisme, estableix al seu apartat 1.e) que la documentació dels POUM es formalitzarà amb el document anomenat "[...] avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar [...]".

En el mateix article 59, a l'apartat 3.d) es diu que la memòria l'ha d'integrar "l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les



actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Les modificacions previstes en el present document no impliquen canvis de les previsions establertes a les NNSS vigents pel que fa a la gestió econòmica municipal, ja que es tracta de disposicions de caràcter general.

Les noves determinacions, en cap cas impliquen ni la implantació d'infraestructures no previstes, ni un increment en els costos de manteniment d'aquestes infraestructures, ni la implantació o prestació de nous serveis municipals.

Finalment, amb la present tampoc es generen obligacions d'expropiació de sistemes a l'administració pública.

**En conclusió, la modificació no té un impacte negatiu en les finances públiques de l'Administració per la implantació i manteniment de les infraestructures i els serveis.**

## **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

L'article 99.1.c) de la mateixa Llei d'urbanisme estableix, per la seva banda, que les modificacions de les figures de planejament urbanístic generals que comportin un increment del sostre edificable ha d'incloure una avaluació de la rendibilitat de l'operació, en el qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera.

**Així, atès que la present modificació no suposa un increment del sostre edificable, no cal incloure l'esmentada avaluació de la rendibilitat de l'operació.**

### **9.3 Informe mediambiental (art. 59.1.f TRLUC)**

D'acord amb la DA 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 són les següents:

“...

*5. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.*

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

b) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient**, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

**Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.**

d) *En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació*

*ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.*

...”

Així doncs, atesos els apartats 6.c) de la DA 8a de la Llei 16/2015 **la present modificació puntual no està subjecta al tràmit d'avaluació ambiental, atès que s'afecten únicament sòls classificats d'urbans** que no estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

#### **9.4 Memòria social (art. 59.1.h TRLUC)**

La Memòria social té per objecte avaluar les demandes de la població a la qual afecta, establint les necessitats de benestar i estratègiques d'homes i dones i altres col·lectius, i la valoració de l'impacte social i de gènere del planejament, i definir els objectius de producció d'habitatge protegit.

La proposta de Modificació de les Normes Subsidiàries **no afecta als objectius generals de producció d'habitatge protegit** que té programats l'Ajuntament del Morell.

#### **9.5 Informe de mobilitat (59.3.c TRLUC)**

D'acord amb l'article 3.1.b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, **la present modificació puntual no està subjecta a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, atès que el present document és una revisió de planejament urbanístic genera que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

#### **9.6 Identitat dels propietaris de drets**

D'acord amb l'article 99.1.a) del la Llei d'urbanisme les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Aquesta modificació no implica cap dels supòsits esmentats atès que no hi ha augment de sostre, no hi ha augment de la densitat residencial i els usos que es regulen ja estan admesos amb el planejament vigent.

### 9.7 Vigència del planejament que es modifica

El planejament que es modifica, que són les NNSS de Planejament del Morell, té una vigència superior als cinc anys atès que foren publicades al DOGC núm. 4668 de data 4 de juliol de 2006 i, per tant, la present modificació no està subjecte a les disposicions de l'article 99.2.a) de la Llei d'urbanisme.

## 10 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

---

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida per la Llei d'urbanisme, i que regula aquestes funcions al seu article 8.

Atès que la present modificació puntual no està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental de plans i programes i per la seva transcendència, a nivell de participació ciutadana, el tràmit que se li donarà és el següent:

- Aprovació inicial
- **Un mes d'informació pública (convencional i telemàtica)**
- **Al·legacions de la ciutadania**
- **Emissió dels informes de les administracions**
- Aprovació provisional
- Aprovació definitiva

Així doncs, amb posterioritat a la seva aprovació inicial, aquesta Modificació puntual serà sotmesa a informació pública durant el termini d'un mes.

Entre d'altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 de l'esmentat article 8 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu que compti amb un plànol d'identificació dels àmbits en què l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.

Així, en els apartats "Àmbit de la modificació", "Suspensió de llicències" i "Resum comprensiu de la modificació" del present document es dona compliment al contingut d'aquest precepte.

## **11 RESUM COMPRESIU DE LA MODIFICACIÓ**

---

### **ANTECEDENTS**

En aplicació de la normativa vigent, a consultes de particulars i a l'hora d'implantar certs projectes municipals s'ha detectat que l'articulat vigent de les NNSS del Morell d'una banda no admet l'ús d'aparcament com a ús principal a les Zones residencials del nucli urbà i de l'altra imposa unes reserves mínimes d'aparcament al nucli antic i a l'eixample urbà que limita la implantació de comerços en les plantes baixes.

### **INICIATIVA, PROMOCIÓ I REDACCIÓ**

Aquesta Modificació puntual es redacta per iniciativa i promoció de l'Ajuntament del Morell i la redacta l'arquitecte Aleix Cama Torrell (Col·legiat núm. 49301-5), designat per l'Ajuntament.

### **OBJECTIUS**

Els objectius de la present Modificació són els següents:

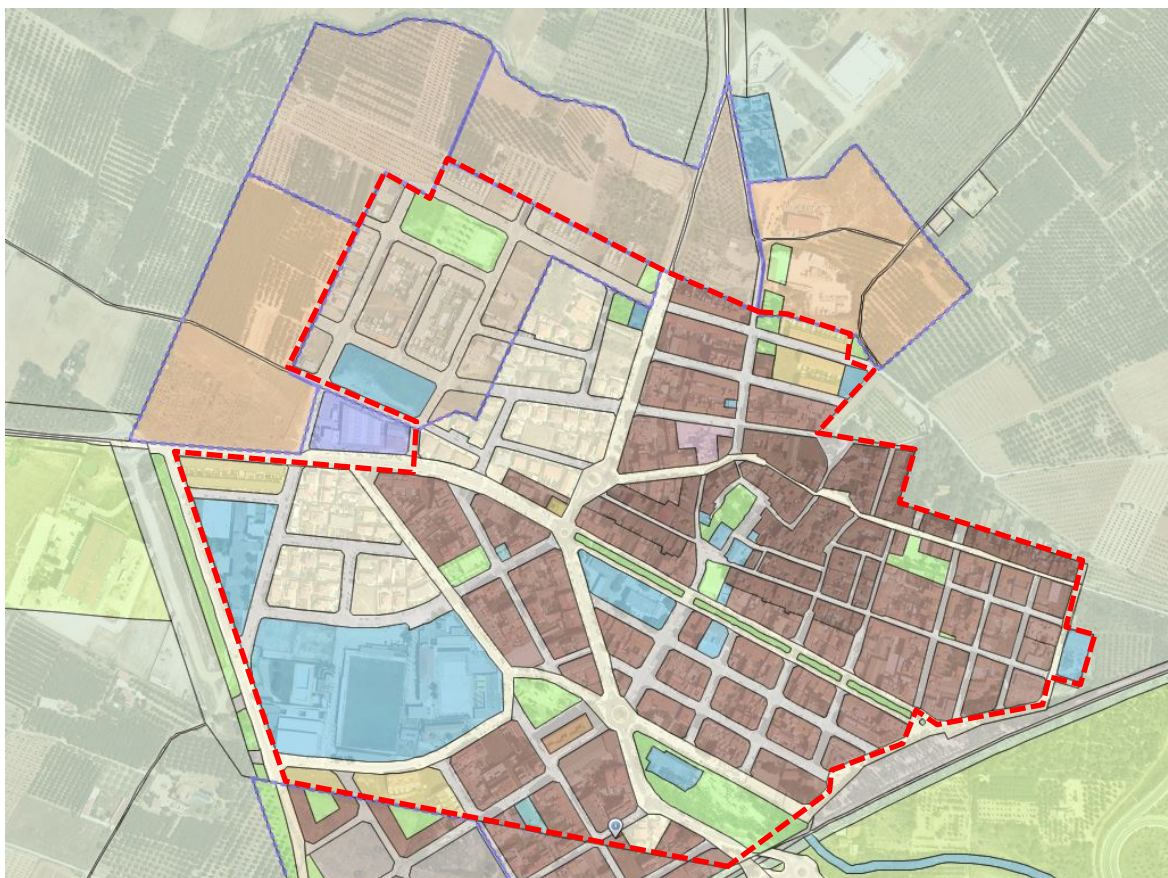
- a) Alliberar places d'aparcament a la via pública alineant-se amb les dinàmiques de pacificació del trànsit que permeten millorar la qualitat de vida, les condicions ambientals i la seguretat dels ciutadans que està implementant l'Ajuntament.
- b) Potenciar la mixticitat dels usos permesos en les zones afectades i dinamitzar l'economia local.

### **ÀMBIT**

L'àmbit afectat per la present modificació abasta els sòls urbans qualificats en les següents Zones:

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (clau T)
- Zona de nucli antic (clau 1)
- Zona d'eixample urbà (clau 2)
- Zona d'ordenació de volum definit (clau 3)
- Zona de cases en filera (clau 4)
- Zona de Ciutat jardí (clau 5)

Aquest àmbit només afecta sòls urbans del nucli del Morell, no afecta als sòls industrials i té una superfície aproximada de 51,5 ha.



Imatge: Àmbit afectat per la modificació puntual, sobre el MUC.

## DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta es concreta amb les següents modificacions:

- a) S'augmenta la dotació per a les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats passant d'una per habitatge a una cada 120 m<sup>2</sup> construïts (amb un mínim d'una).
- b) S'incorpora la possibilitat d'implantar en sòls qualificats de Sistema d'equipaments i de serveis tècnics, mentre no es materialitzi el sistema corresponent, aparcament en superfície.
- c) Per a les Claus 1 i 2 es permet alliberar de l'obligació de preveure-hi aparcament si es construeix soterrani per aquest fi per tal de poder-se preveure altres usos en planta baixa, bàsicament comerç. Tanmateix, mentre no s'edifiquin les plantes superiors de les finques s'admetrà l'ús de garatge-aparcament en planta baixa i soterranis.
- d) A les Claus 4 i 5 es permetrà l'ús d'aparcament en superfície mentre no s'edifiqui la finca.
- e) S'aprofita per a rectificar una errada material a l'article 85.2.

## **DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ**

La present Modificació puntual serà d'executivitat immediata un cop publicada al DOGC, sense necessitat de desenvolupament urbanístic concret ni agenda d'implementació.

## **12 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

---

D'acord amb l'article 73 de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial de la present modificació obliga l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Alhora, l'apartat 4 de l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme, permet tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Així doncs, vist l'article 102.4 del Reglament i atès que, en cap cas, l'autorització de nous aparcaments, d'acord amb la normativa vigent actualment, contravindrà la normativa proposada ni els objectius de la present modificació, no es considera oportú establir cap suspensió de llicències.

La Selva del Camp

L'arquitecte,

Aleix Cama i Torrell