

MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 8

**DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL
DE BARBERÀ DE LA CONCA**

REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'HORT D'EN CIRERA

Promotor:

AJUNTAMENT DE BARBERÀ DE LA CONCA

Gerard Talens i Barbero
enginyer de camins, canals i ports

Expedient: 38-2015

juny de 2016

Aprovació inicial: ___ de _____ de 2015

Aprovació provisional: ___ de _____ de 2015

Aprovació definitiva: ___ de _____ de 2015

ÍNDEX:

MEMÒRIA

1. **Objecte**
2. **Promotor i redactor**
3. **Antecedents**
 - 3.1. Determinacions de la legislació urbanística vigent
 - 3.2. Determinacions del Planejament urbanístic
4. **Motius sobre els que es fonamenta la modificació**
5. **Justificació de la modificació - Reordenació de l'àmbit de l'Hort d'en Cirera**
6. **Àmbit de la modificació**
7. **Marc jurídic aplicable**
8. **Programa de participació ciutadana, agenda de les actuacions a realitzar**
9. **Informes dels organismes afectats**

MEMÒRIA AMBIENTAL

1. **Descripció**
2. **Informe ambiental**

NORMATIVA

10. **Article normatiu afectat per la modificació**
 - 10.1. Normativa del Text Refós de les NNSS de Planejament
 - 10.1.1. Redactat Text Refós de les NNSS
 - Article 117, Ciutat Jardí - CJ
 - 10.2. Normativa de la modificació del Text Refós de les NNSS de Planejament
 - 10.2.1. Redactat de la Modificació Puntual del Text Refós de les NNSS
 - Article 146, Sòl agrícola - A

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- **Plànols d'informació:**

I.1	Situació	Escala: 1/3000 , 1/2000
I.2	Planejament vigent	Escala: 1/1000

- **Plànols d'ordenació:**

O.3	Àmbit de la modificació	Escala: 1/500
O.4	Proposta de modificació	Escala: 1/500
O.5	Proposta de reordenació	Escala: 1/500
O.6	Planejament definitiu	Escala: 1/1000

MEMÒRIA

1. Objecte

L'Ajuntament de Barberà de la Conca, d'acord amb el que prescriu el planejament, sol·licita la modificació puntual d'un "**Reordenació de l'àmbit de l'Hort d'en Cirera**" al municipi de Barberà de la Conca.

2. Promotor i redactor

Promou la modificació: **l'Ajuntament de Barberà de la Conca**

Redacció de la modificació: Oficina tècnica del Consell Comarcal de la Conca de Barberà

Promotor: Ajuntament de Barberà de la Conca

3. Antecedents

3.1. Determinacions de la legislació urbanística vigent

El Text Refós de la Llei d'urbanisme¹ preveu la vigència i revisió del planejament urbanístic dintre del capítol II del títol tercer, on es regula la formació i tramitació de els figures del planejament urbanístic (articles 94 a 100). Al respecte, cal dir que el planejament urbanístic, si be te vigència indefinida, es susceptible de suspensió, modificació i revisió.

La modificació dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, a excepció de:

- Plans urbanístics plurimunicipals on només s'afecta un del termes municipals
- Modificacions del sistema urbanístic d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius
- Modificacions d'instruments de planejament que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos existents

La proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'ordenació proposada a la modificació ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert i ha d'estar enquadrada dintre dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics:

- Donar compliment a les exigències sobre els canvis respecte espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius de l'articulat específic. On bàsicament, cal mantenir superfície i funcionalitat
- No reduir la superfície d'espais lliures ni d'equipaments comunitaris públics.

¹ En endavant TRLU. Aquest text legal es correspon amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres

3.2. Determinacions del Planejament urbanístic

Les **Normes Subsidiàries² de Planejament del terme municipal** (Expedient 2000/001118/T) van ser aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 20 de març de 2002 i va entrar en vigor el 3 de juliol de 2002, dia en que es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC número 3669).

El **Text articulat de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal** (Expedient 2005/017678/T) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 10 de maig de 2005 i va entrar en vigor el 27 de juliol de 2005.

Posteriorment l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals que van ser aprovades definitivament:

1. 2006 / 024824 / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN L'ÀMBIT DE LA ZONA DE CASETES EN FILERA -CF- CAMÍ DE LES PIQUETES

Aprovació definitiva en data 30/11/2006 i Publicació al DOGC núm.4860 de data 12/04/2007.

2. 2007 / 029817 / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES PER ACTUALITZAR LA CLASSIFICACIÓ PERI

Aprovació definitiva en data 18/10/2012 i Publicació al DOGC núm.5228 de data 03/10/2008.

Consisteix en:

- Suprimir el PERI-1, atès que les obres d'urbanització ja estan executades.
- Ajustar la delimitació del sector del sòl no urbanitzable PP2.

3. 2008 / 032900 / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT PER CREAR SÒL PER AL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Aprovació definitiva en data 05/08/2008 i Publicació al DOGC núm.5224 de data 29/09/2008.

Consisteix en:

- Creació de sòl per al sistema d'equipaments esportius.

4. 2011 / 046223 / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM.4 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT PER PRECISAR LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I NORMATIVA

Aprovació en data 02/07/2014 i Publicació en data 06/11/2014.

Consisteix en:

- Correcció de la qualificació del sòl al c/ Sant Victorià - c/ Afores.
- Correcció de la qualificació del sòl a l'Avinguda de la Conca - c/ Nou, 11.
- Precisió de l'alineació de l'accés a la zona verda des del c/ de la Font.

² En endavant NNSS: **Normes Subsidiàries de Planejament de Barberà de la Conca**. Expedient 2000/001118/T Aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUT) en sessió de 20 de març de 2002, i publicat al DOGC número 3669 en data 3 de juliol de 2002.

5. 2012 / 047263 / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM.5 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES RELATIVES A L'ARTICLE 141. CONSTRUCCIONS PECUÀRIES

Aprovació en data 10/05/2012 i Publicació en data 29/09/2012.

Consisteix en:

- Ajustar els paràmetres de les construccions pecuàries als criteris intrínsecs d'aquest tipus de construcció.
- Incorporar la possibilitat d'implantar construccions pecuàries al terme que superin els llinars establerts a la normativa urbanística, per tal de facilitar-ne l'adaptació als models d'explotació regulats a les directives europees.

A més, l'Ajuntament de Barberà de la Conca està promovent diferents modificacions puntuals, actualment en tràmit:

6. xxxx / xxxxxx / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM.6: "Supressió de l'article 150"

Aquesta modificació del Text Refós de les NNSS de Planejament de Barberà de la Conca te com objectiu eliminar la clau I.A (indústria o establiments comercials aïllats) en sòl no urbanitzable (SNU), donat que les dues úniques activitats regulades com a I.A són pròpies d'activitats rústiques i, per tant, es poden regular perfectament en SNU.

7. xxxx / xxxxxx / T

MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM.7: "Text Refós de la reordenació de dues zones de parcs i jardins urbans"

Aquesta modificació del Text Refós de les NNSS de Planejament de Barberà de la Conca te com objectiu reordenar una zona de parcs i jardins urbans clau (V) del sud del municipi, a zona d'equipaments educatius clau (Ee); donat que el Departament d'Ensenyament fa una petició d'ampliació del solar de l'escola Valldemur, traslladant alhora aquesta zona (V) al sud de la població en una zona actualment qualificada com a equipaments - serveis tècnics clau (Est), així com també es proposa la reordenació d'una zona de parcs i jardins urbans (V) en Sòl No Urbanitzable, reubicant aquesta zona a una zona en sòl urbà, on actualment està qualificada com a equipaments - serveis tècnics clau (Est), concretament la mateixa zona que l'esmentada anteriorment.

El planejament general municipal ha qualificat el sòl urbà i per a cada clau ha regulat els usos admesos i els paràmetres i condicions aplicables d'acord amb la legislació vigent.

Al capítol III ("Regulació i desenvolupament del sòl urbà") de la normativa de les NNSS de Planejament de Barberà de la Conca es regula el sòl urbà. La Secció 2 fa referència a les "Zones d'ordenació en sòl urbà".

L'article 5 de les Normes Subsidiàries que regula la modificació i revisió del contingut determina:

- 1.- L'alteració del contingut de les Normes, es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que les constitueixen, tot, d'acord amb els articles de la secció 5a. del Títol II del TR. i les del títol V del RP., on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

- 2.- Serà circumstància que justificarà la revisió d'aquestes Normes el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho és el termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de les Normes s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%. També ho són les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori o bé la classificació del sòl, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

4. Motius sobre els que es fonamenta la modificació

La present modificació del Text Refós de les NNSS de Planejament de Barberà de la Conca té com objectiu corregir l'àmbit de l'Hort d'en Cirera, concretament aquesta zona està qualificada com a ciutat jardí clau (CJ); donat que en una de les modificacions puntuals aprovades anteriorment hi va haver un error en la delimitació de l'àmbit de la zona de ciutat jardí i com a conseqüència la delimitació de l'àmbit del sòl urbà amb el del Sòl No Urbanitzable.

Possiblement el grafiat actual en els plànols d'ordenació ve determinat per un error, ja que anteriorment, al tramitar la modificació puntual número 2 (modificació del PERI) es va variar l'àmbit i, per tant aquesta zona no està ben representada gràficament.

Malgrat es pugui tractar d'una errada, es realitza la següent modificació puntual per tal de regularitzar la situació real d'aquesta zona i tenir-ne constància en el mateix planejament.

A la normativa urbanística de les NNSS de Planejament de Barberà de la Conca la regulació i desenvolupament de zones en sòl urbà (SU), concretament la zona de ciutat jardí clau (CJ) apareix en l'article 117.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 117 - Ciutat Jardí - CJ

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona compren els terrenys de sòl urbà urbanitzats o en procés d'urbanització, amb edificacions situades separades de la vialitat i amb espais ajardinats privats confrontants a cada edificació.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.	CIUTAT JARDÍ
Front mínim de parcel·la	Serà de 14 m.
Superfície mínima parcel·la	400 m ² .

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	CIUTAT JARDÍ
Nombre màxim de plantes	PB. + P. PIS, sols dues
Separacions	Mínima de 4 m, i quedaran inclosos en aquestos gàlibs, els cossos sortints.
Alçada reguladora	serà de 7,5 m.
Alçada lliure entre forjats	Mínim 2,5 m per a totes les plantes
Ocupació màxima de la parcel·la.	35 %
Edificabilitat	Neta per parcel·la es fixa en 0,5 m ² sostre / per m ² sòl.
Coberta	La Coberta serà sols de teula àrab, i no podrà superar un pendent superior a 30 °.
Material permès per acabat de façana	Arrebossats de colors ocres, obra vista de color natural i pedra natural vista. No es permeten aplacats de pedra
Tanques	Tindran una alçada màxima de 1,8 essent fina a 1,2 m opaca i la resta amb vegetal o altres materials adients a les característiques de la zona.

<i>Elements sortints</i>	<i>No s'admetran canals ni baixants vistos que siguin de materials innobles, (PVC. i fibrociment), sols s'admetran canals i baixants de colors i materials adients a les característiques de la zona.</i>
<i>Construccions auxiliars</i>	<i>2% de la superfície de la parcel·la</i>
<i>Alçada reguladora construcció auxiliar</i>	<i>3 metres màxim incloses cobertes</i>
<i>Altres</i>	<i>No s'admetran antenes parabòliques en llocs visibles</i>
<i>Alçada reguladora en illes en forta pendent que donen a dos carrers confrontants sobre la carretera a Cabra.</i>	<i>Sols s'admetrà una sola planta al carrer superior i dues o tres segons el pendent a la part inferior de la parcel·la.</i>

4. CONDICIONS D'ÚS.	CIUTAT JARDÍ
<i>Usos admesos</i>	<i>Habitatge, Oficines, Sanitari.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>Una plaça mínima per habitatge</i>

5. Justificació de la modificació - Reordenació de l'àmbit de l'Hort d'en Cirera

Primer. L'objecte d'aquesta modificació puntual és la de reordenar d'una forma més racional i funcional, la superfície i la ubicació, prevista al planejament, d'una part del sòl urbà (SU). Es proposa la reordenació de l'àmbit de la zona situada a l'Hort d'en Cirera, concretament aquesta zona està qualificada com a Ciutat Jardí (CJ), i es pretén passar una part de ciutat jardí a Sòl No Urbanitzable, això suposa la reducció quantitativa de la zona de ciutat jardí així com també la del Sòl Urbà.

Per tant, la proposta d'aquesta modificació puntual és la següent:

- Passar una zona de Ciutat jardí (CJ) a SNU

Actualment en aquesta zona existeixen 3.666,44 m² destinats a zona de ciutat jardí (CJ).

Es proposa un canvi de qualificació d'una zona situada a l'Hort d'En Cirera del municipi de Barberà de la Conca.

Es fa un canvi d'ús: passar 366,06 m². de ciutat jardí (CJ) a sòl no urbanitzable (SNU), concretament zona agrícola - A. Quedant d'aquesta manera reduïda i reordenada la zona de ciutat jardí així com també la superfície de sòl urbà.

Els 366,06 m² corresponen a la parcel·la de referències cadastrals 1861114CF5816B0000FI i 1861114CF5816B0001GO i, per tant no pot assolir la condició de solar donat que no limita a via pública.

Per altra part, cada finca correspon a un propietari diferent.

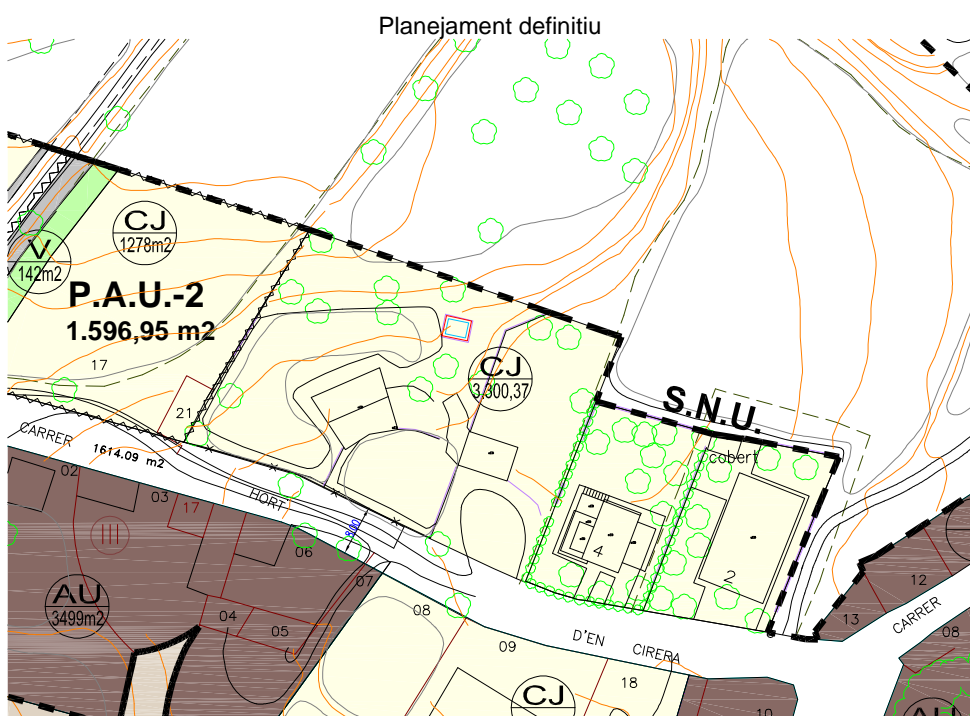
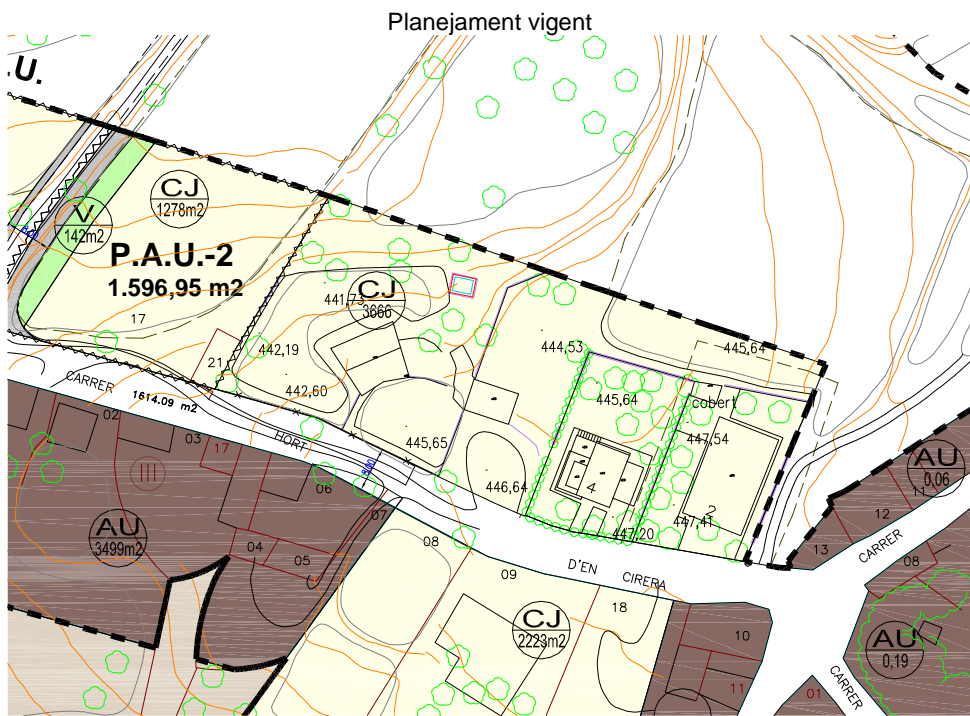
	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	TOTAL
Ciutat jardí (CJ)	3.666,44 m ²	3.300,38 m ²	-366,06 m ²
Superfície Sòl Urbà	253.142,30 m ²	252.776,24 m ²	-366,06 m ²

Segon: Com a conseqüència de les propostes anteriors, tenim que la superfície a reordenar és la següent:

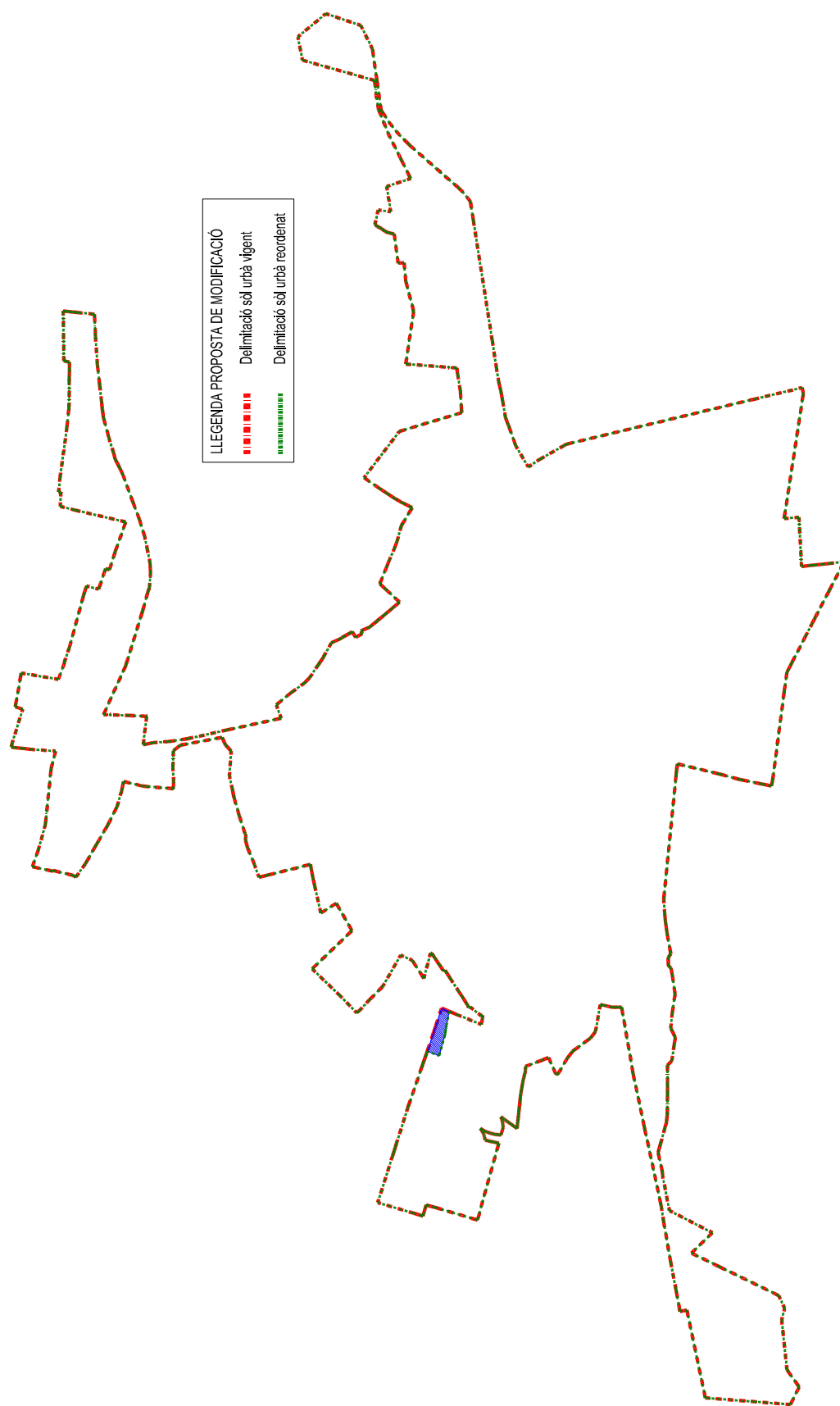
De Ciutat Jardí (CJ) a SNU	366,06 m ²
----------------------------	-------	-----------------------

Tercer: En total queda que es reordena una superfície de 366,06 m². de Ciutat Jardí a SNU. Quedant una zona total de Ciutat Jardí de 3.300,38 m²., així com també queda reduïda la superfície de sòl urbà, passant d'una superfície inicial de 253.142,30 m². a una superfície definitiva de 252.776,24 m².

L'objecte d'aquesta modificació puntual és la de reordenar l'àmbit del sòl urbà del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Barberà de la Conca.



Diferència delimitació sòl urbà



Alhora, també s'ajusta la llegenda vigent a la nova codificació del Mapa Urbanístic de Catalunya sintètic (MUC) de 14 de gener de 2015, quedant de la següent manera:

Simbologia planejament vigent		Simbologia planejament modificat	
	ANTIC URBA		ANTIC URBA
	RAVAL DE LES ERES		RAVAL DE LES ERES
	CASES APARELLADES		CASES APARELLADES
	CASES EN FILERA		CASES EN FILERA
	CIUTAT JARDI		CIUTAT JARDI
	EIXAMPLE URBA		EIXAMPLE URBA
	EIXAMPLE URBA (CARRER DE LA FONT)		EIXAMPLE URBA (CARRER DE LA FONT)
	INDUSTRIA AILLADA		INDUSTRIA AILLADA
	INDUSTRIA COMPATIBLE AMB L'HABITATGE		INDUSTRIA COMPATIBLE AMB L'HABITATGE
	EQUIPAMENTS		EQUIPAMENTS
	ZONA VERDA		PARCS I JARDINS URBANS
	AFECCIONS		AFECCIONS
	NOMBRE DE PLANTES		NOMBRE DE PLANTES
	DELIMITACIO SOL URBA		DELIMITACIO SOL URBA
	DELIMITACIO PERI		DELIMITACIO PERI
	DELIMITACIO S.A.U.		DELIMITACIO S.A.U.
			DELIMITACIO P.A.U.

6. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació és el grafiat en el plànol "O.3 Àmbit de la modificació" d'aquest document.

7. Marc jurídic aplicable

Com que els objectius de la present modificació comporten la modificació de paràmetres bàsics de qualificació urbanística i d'acord amb l'**article 5 "Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries"** del text articulat de la normativa vigent de Barberà de la Conca, es requereix la tramitació d'una modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament, amb un grau de precisió pròpia i seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

Aquesta modificació es regirà en tot moment pel que disposa:

- La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i publicada al DOGC 6077 de 29 de febrer de 2012:
 - *Article 85: Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*
 - *Article 96: Modificació de les figures del planejament urbanístic*
- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i publicat al DOGC 5686 de 5 d'agost de 2010.
 - *Article 96: les modificacions dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació*
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i publicat al DOGC 4682, de 24 de juliol de 2006.
 - *Article 118: Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

En allò no previst, s'estarà al que disposa la pròpia normativa de les normes urbanístiques vigents.

En aquest context, aquest document conté els criteris, objectius i solucions generals de planejament i, per tant, la proposta formulada s'ha d'entendre com una alternativa de planejament respecte a les determinacions actuals de les Normes Urbanístiques.

Montblanc, juny de 2016

Gerard Talens i Barbero

Enginyer de camins, canals i ports

8. Programa de participació ciutadana, agenda de les actuacions a realitzar

La tramitació d'aquesta modificació de les Normes Urbanístiques de Planejament preveu, d'acord al que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, un termini d'exposició pública d'un mes un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial.

En aquest temps, per afavorir la participació ciutadana en el planejament, l'ajuntament disposarà d'un document complet per a la seva consulta a les oficines tècniques.

Prèviament, s'hauran efectuat els edictes de convocatòria d'aquest període d'informació pública publicant-los, tant en els diaris oficials com en els que habitualment fa servir el consistori, com també en la pàgina web de l'Ajuntament de Barberà de la Conca.

En relació a l'agenda de les actuacions a realitzar es preveu que la present modificació puntual s'aprovi definitivament en el decurs de l'any 2016.

L'aprovació inicial es realitzarà pel Ple de l'ajuntament de Barberà de la Conca. Durant el període d'informació pública es podran realitzar les notificacions als organismes, als ens locals i a les entitats que es relacionen a continuació:

Organismes de la Generalitat	Sol·licitud d'informe	Resposta
Per aquesta modificació tenen condició d'organismes afectat per raó de llurs competències sectorials d'acord amb l'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme:		
- Departament de Cultura ³	Sí	
- Departament de Territori i Sostenibilitat Secretaria de Medi Ambient i sostenibilitat ⁴	Sí	
Ajuntaments veïns		
D'acord amb l'article 85.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'ha de concedir audiència als ajuntaments de:		
- Pira	Sí	
- Sarral	Sí	
- Solivella	Sí	
- Montblanc	Sí	
- Cabra del Camp	Sí	
- Figuerola del Camp	Sí	
Entitats ecologistes		
Cap		
Publicacions		
	Exposat	Pròrroga
- Diari de Tarragona / Nova Conca	Sí	
- BOPT / DOGC	Sí	
- Taulell d'anuncis de l'Ajuntament de Barberà de la Conca	Sí	
- Pàgina web de l'Ajuntament de Barberà de la Conca	Sí	
Al·legacions de particulars		
Cap		Resposta

³ Cal sol·licitar informe el qual s'emetrà en el termini màxim d'un mes a comptar de la data sol·licitud. Transcorregut aquest termini es procedirà a continuar el procediment

⁴ Cal sol·licitar informe el qual s'emetrà en el termini màxim d'un mes a comptar de la data sol·licitud. Transcorregut aquest termini es procedirà a continuar el procediment

9. Informes dels organismes afectats

(s'incorporarà el contingut un cop s'hagin emès)

MEMÒRIA MEDIAMBIENTAL

1.- Descripció

En quant al planejament vigent aquest correspon al del Text Refós de les NNSS de Planejament del terme municipal de Barberà de la Conca i, concretament, es fa referència a l'article 117.

2.- Informe ambiental

D'acord amb la llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'ha de demanar si es necessari, o no, l'informe ambiental corresponent per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Tarragona dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Montblanc, juny de 2016

Gerard Talens i Barbero

Enginyer de camins, canals i ports

NORMATIVA

10. Articles normatius afectats per la modificació

La modificació del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament afecta als següents articles:

Article 117, Ciutat Jardí - **CJ**

Article 146, Zona agrícola - **A**

10.1. Normativa del Text Refós de les NNSS de Planejament

10.1.1. Redactat del Text Refós de les NNSS

- Article 117, Ciutat Jardí - **CJ**

L'ARTICLE NO ES MODIFICA

CAPÍTOL III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 117 - Ciutat Jardí - **CJ**

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona compren els terrenys de sòl urbà urbanitzats o en procés d'urbanització, amb edificacions situades separades de la vialitat i amb espais ajardinats privats confrontants a cada edificació.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.	CIUTAT JARDÍ
Front mínim de parcel·la	Serà de 14 m.
Superfície mínima parcel·la	400 m ² .

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	CIUTAT JARDÍ
Nombre màxim de plantes	PB. + P. PIS, sols dues
Separacions	Mínima de 4 m, i quedaran inclosos en aquestos gàlibs, els cossos sortints.
Alçada reguladora	serà de 7,5 m.
Alçada lliure entre forjats	Mínim 2,5 m per a totes les plantes
Ocupació màxima de la parcel·la.	35 %
Edificabilitat	Neta per parcel·la es fixa en 0,5 m ² sostre / per m ² sòl.
Coberta	La Coberta serà sols de teula àrab, i no podrà superar un pendent superior a 30 °.
Material permès per acabat de façana	Arrebossats de colors ocres, obra vista de color natural i pedra natural vista. No es permeten aplacats de pedra
Tanques	Tindran una alçada màxima de 1,8 essent fina a 1,2 m opaca i la resta amb vegetal o altres materials adients a les característiques de la zona.
Elements sortints	No s'admetran canals ni baixants vistos que siguin de materials innobles, (PVC. i fibrociment), sols s'admetran canals i baixants de colors i materials adients a les característiques de la zona.
Construccions auxiliars	2% de la superfície de la parcel·la
Alçada reguladora construcció auxiliar	3 metres màxim incloses cobertes
Altres	No s'admetran antenes parabòliques en llocs visibles
Alçada reguladora en illes en forta pendent que donen a dos carrers confrontants sobre la carretera a Cabra.	Sols s'admetrà una sola planta al carrer superior i dues o tres segons el pendent a la part inferior de la parcel·la.

4. CONDICIONS D'ÚS.	CIUTAT JARDÍ
Usos admesos	Habitatge, Oficines, Sanitari.
Dotació mínima d'aparcament:	Una plaça mínima per habitatge

10.2. Normativa de la modificació del Text Refós de les NNSS de Planejament

10.2.1. Redactat de la Modificació Puntual del Text Refós de les NNSS

- **Article 146, Sòl agrícola - A**

L'ARTICLE NO ES MODIFICA

CAPÍTOL VI - ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Article 146- Zona agrícola A

1. *Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 117 del TR.*

2. *Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.*

3. *Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:*

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.*
- b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.*
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.*

4. *Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 15 m de l'eix.*

5. *Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari. L'habitatge només és permet a les masies existents.*

6. *Els habitatges nous hauran de tenir una superfície màxima de 300 m2.*

Les masies existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents normes de planejament són les següents:

1. *Mas d'en Bernat.*
2. *Mas d'en Civit.*
3. *Mas d'en Xaconet.*
4. *Mas d'en Nofre.*
5. *Mas d'en Guineu.*
6. *Hostal d'en Rovira.*
7. *Mas d'en Marquet.*
8. *Mas de Bellver.*
9. *Mas del Serrador.*
10. *Mas del Rellotger.*
11. *Mas Danda.*
12. *Molí de l'Amorós.*
13. *Mas del Negret*
14. *Mas del Marxant.*

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

– **Plànols d'informació:**

I.1	Situació	Escala: 1/1000
I.2	Planejament vigent	Escala: 1/1000

– **Plànols d'ordenació:**

O.3	Àmbit de la modificació	Escala: 1/500
O.4	Proposta de la modificació	Escala: 1/500
O.5	Proposta de reordenació	Escala: 1/500
O.6	Planejament definitiu	Escala: 1/1000