

EDICTE

de 22 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Riudellots de la Selva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de abril de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/020303/G

Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries al terme municipal de Riudellots de la Selva

L'expedient del text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Riudellots de la Selva ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat, referida al planejament general, al municipi de Riudellots de la Selva.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel ple municipal en sessió de data 24 d'octubre de 2005.

Antecedents. Planejament vigent

El planejament urbanístic que regeix al municipi de Riudellots de la Selva ve determinat per les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999).

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que afecten la normativa i van ser aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, les quals queden reflectides al llistat següent:

1. Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del PP8 sector Llevant, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 28 de setembre de 1999, publicat al DOGC de data 30.11.1999, (Exp. 1999/811/G).

2. Correcció d'errada material de la revisió de les Normes subsidiàries de planejament, que afecta el redactat de l'article 60 de la normativa, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 5 de juliol de 2000, publicat al DOGC núm. 3228 de 19.9.2000, (Exp. 2000/627/G).

3. Modificació de les Normes subsidiàries per a la requalificació com a aprofitament privat d'un terreny situat a la masia Mas Joals, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 11 de juliol de 2001, publicat al DOGC núm. 3493 de 16.10.2001, (Exp. 2001/519/G).

4. Modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació Roberlo, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 18 de desembre de 2001, publicat al DOGC núm. 4038 de 29.12.2003, (Exp. 2001/1036/G).

5. Modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-15 Costa Brava, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 26 de maig de 2004, publicat al DOGC núm. 4194 de 11.8.2004, (Exp. 2001/1073/G).

6. Modificació de les Normes subsidiàries al sector PP6 can Calvet, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanis-

me de Girona, en sessió de data 4 de desembre de 2002, publicat al DOGC núm. 4063 de 4.2.2004, (Exp. 2002/5343/G).

7. Modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA Camp Quart, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 18 de juny de 2003, publicat al DOGC núm. 4063 de 4.2.2004, (Exp. 2002/5436/G).

8. Modificació de les Normes subsidiàries a l'àmbit del sector PP9, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 26 de febrer de 2003, publicat al DOGC núm. 3847 de 20.3.2003, (Exp. 2003/6752/G).

9. Modificació de les Normes subsidiàries al sector UA-14 mas Vilà, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 4 de novembre de 2003, publicat al DOGC núm. 4070 de 13.2.2004, (Exp. 2003/8603/G).

10. Modificació de les Normes subsidiàries referent a les disposicions del sòl erm, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 27 d'abril de 2005, pendent de publicació al DOGC fins a la incorporació del text refós complet de la normativa aplicable, en compliment del punt primer de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme; actualment la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, (Exp. 2005/17223/G).

Com antecedent cal assenyalar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 15 de desembre de 2005 va assenyalar a l'Ajuntament una sèrie de correccions que calia efectuar en el primer text refós verificat pel Ple de 24 d'octubre de 2005. En data 3 d'abril de 2006, l'Ajuntament ha tramès un nou text refós en compliment d'aquell acord, verificat pel ple municipal en sessió de 13 de març de 2006.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament i de les posteriors modificacions puntuals assenyalades, aprovades definitivament.

Així mateix, l'expedient administratiu inclou un certificat municipal acreditatiu que no s'ha produït cap modificació derivada de la resolució de recursos administratius i/o contenciosos administratius.

No obstant això, en el present text refós s'ha detectat l'errada material en el grafisme del dors de la fitxa número 15 de l'Annex 1, Masies existents ja que no es correspon amb el del plànol 5, Proposta d'ordenació, a escala 1/2.000 de l'expedient 2003/8603/G, de modificació de les Normes subsidiàries al sector UA-14 mas Vilà, aprovada definitivament en data 4 de novembre de 2003 (DOGC núm. 4070 de 13.2.2004). Per tal d'esmenar-ho, aquesta errada es corregirà d'ofici.

Fonaments de dret

Disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar la conformitat al Text refós de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva, tramès per l'Ajuntament, en compliment de la Disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb la correcció d'ofici del grafisme del dors de la fitxa número 15 de l'Annex 1, Masies existents, per tal d'adaptar l'àmbit de protecció a l'entorn del mas d'acord amb el plànol 5, Proposta d'ordenació, a escala 1/2.000 de l'expedient 2003/8603/G, de modificació de les Normes subsidiàries al sector UA-14 mas Vilà, aprovada definitivament en data 4 de novembre de 2003.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents, en el DOGC, en compliment de la transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 22 de maig de 2006

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques del text refós de la normativa de les Normes subsidiàries, al terme municipal de Riudellots de la Selva

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.-Definició i objecte de les Normes subsidiàries

1.1.-Definició

Les Normes subsidiàries de planejament constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Riudellots de la Selva i es redacten per iniciativa municipal per completar i revisar les normes ja aprovades l'any 1976.

1.2.-Àmbit d'aplicació

Les presents Normes subsidiàries de planejament són d'aplicació a la totalitat del terme municipal de Riudellots de la Selva.

Article 2.-Contingut de les Normes subsidiàries

2.1 -Documents que l'integren

Les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots estan integrades pels documents següents:

Memòria justificativa de l'ordenació
Plànols d'ordenació
Normes urbanístiques

Article 3 .- Vigència i revisió de les Normes subsidiàries

3.1.- Data d'entrada en vigor

Aquestes Normes entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el DOGC, i mantindran la seva vigència, indefinidament, mentre que no es revisin.

3.2.- Revisió d'aquestes Normes subsidiàries

Les circumstàncies que justificaran la revisió de les presents Normes subsidiàries seran:

- Necessitat d'instal·lació de centres d'interès públic, vinculats a fins nacionals, socials, educatius, sanitaris o turístics que requereixin una considerable extensió de terreny no prevista en aquestes Normes.
- Un índex de creixement demogràfic acumulat quadriennal superior al 20%
- L'aprovació d'un pla director territorial de coordinació que afecti el terme municipal i que fes imperativa la seva revisió.

Les propostes de revisió es fonamentaran en un estudi documentat de la seva necessitat i incidència en el desenvolupament general.

Article 4.-Modificació de les Normes subsidiàries

Només es podran modificar les Normes subsidiàries, quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre les previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.

En tot cas, l'esmentada modificació haurà d'anar acompanyada d'un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general, i en especial, del manteniment dels estàndards dels serveis públics.

Article 5.- Caràcter vinculant de les determinacions de les Normes subsidiàries

5.1.- Autorització d'obres de caràcter provisional

Les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries obliguen tant a l'administració pública com als particulars.

No obstant això, amb caràcter excepcional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, es podran autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstes en aquestes Normes subsidiàries, a l'empara d'allò que es disposa a l'art 91.2 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de Juliol.

Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial de Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb les normes, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 6.-Interpretació i regles gràfiques

6.1.- Regles generals

Les Normes d'aquest Pla s'interpretaran tenint en compte el seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats expressats en la memòria. En els casos de dubte i/o imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor densitat d'edificació i a la major dotació d'equipaments comunitaris.

6.2.- Delimitació de sectors

La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones o sistemes d'aquestes Normes subsidiàries, tenint en compte les toleràncies en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els elements de planejament, (pla parcial, i/o especial, estudis de detall), que desenvolupen les Normes subsidiàries, així com les delimitacions de polígons o unitats d'actuació urbanística.

Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments seran les següents:

- No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius en ± d'un 5%.
- No alterar, de manera substancial l'esmentada àrea delimitada, excepte les prescripcions dels seus límits a causa d'ajustaments respecte a:
 - . Alineacions oficials o línies de edificació consolidada.
 - . Característiques topogràfiques i geogràfiques del terreny.
 - . Límits físics i partions de propietat.

. L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

. Així mateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de delimitació d'un sistema de parcs i jardins urbans i/o d'equipaments públics que suposi una disminució de la seva superfície.

Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desplegui aquestes Normes subsidiàries i, fins i tot, en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

Article 7.-Documents gràfics

Els plànols normatius que contenen aquestes Normes són:

I.1 Situació en el sector de Catalunya.

I.2 A Estat actual. Topografia i toponímia del terme municipal.

B Estat actual. Topografia i toponímia del terme municipal.

A19 Estat actual. Topografia i toponímia del casc urbà i zona de suspensió de llicències.

A24 Estat actual. Topografia i toponímia del casc urbà i zona de suspensió de llicències

I.3 A Estructura del terme municipal.

B Estructura del terme municipal.

A19 Estructura del casc urbà.

A24 Estructura del casc urbà.

I.4 A Ocupació del sòl.

B Ocupació del sòl.

I.5 A Ordenació segons les Normes subsidiàries vigents que es revisen.

B Ordenació segons les Normes subsidiàries vigents que es revisen.

I.6 A Zonificació resultant dels diferents planejaments endegats.

B Zonificació resultant dels diferents planejaments endegats.

I.7 Infraestructures actuals, futures i previstes, seccions vials.

P.1 A Règim urbanístic general del sòl.

B Règim urbanístic general del sòl.

P.2 A14 Règim urbanístic del sòl urbà (casc urbà).

A19 Règim urbanístic del sòl urbà (casc urbà).

A24 Règim urbanístic del sòl urbà (casc urbà).

P.3 A03 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A07 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A08 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A09 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A10 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A11 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A12 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A13 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A14 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A15 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A16 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A17 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A18 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A19 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A20 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A21 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A22 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A23 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A24 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

A25 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

B01 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

B02 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

B03 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable (terme municipal).

TÍTOL II .- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL I DISPOSICIONS COMUNES

Article 8.- Administració actuant

1) L'execució d'aquestes Normes subsidiàries dels plans parcials o especials que, pel seu desenvolupament s'aprovin, es portarà a terme per l'Ajuntament.

2) Les actuacions obres o serveis que hagin de portar a terme altres òrgans de l'Administració pública, dins de les esferes de les seves competències específiques, per tal de dotar el territori de Riudellots d'algun dels sistemes generals o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, són operacions d'execució de les Normes subsidiàries o d'aquelles que, en desenvolupament de les seves previsions generals, s'aprovin.

3) L'Ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperin en l'execució d'obres i serveis que realitzin els òrgans de l'Administració pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquestes Normes subsidiàries.

CAPÍTOL II EXECUCIÓ EN EL SÒL URBA

Article 9.- Sistema d'actuació

1) Per a l'execució d'aquestes Normes subsidiàries, en sòl urbà, mitjançant plans especials i per polígons o unitats d'actuació, es considera sistema preferent el de cooperació, establert en els articles 131 i següents de la Llei del sòl i 186 i següents de RGU, sense perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb el que preveu l'article 119.2 de la Llei del sòl. Tot i això, per tal de facilitar la gestió urbanística, podrà canviar-se el sistema pel de cooperació o expropiació.

2) Amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització, es podran constituir associacions administratives de cooperació, ja sigui per iniciativa d'aquests o per acord de l'Ajuntament, i tindran caràcter d'entitats urbanístiques col·laboradores segons l'article 24 del RGU.

Article 10.- Divisió poligonal

1) Per a l'execució del planejament en sectors de reforma interior, es delimitaran els polígons o unitats d'actuació urbanística, d'acord amb allò que preveuen els articles 36, 37, 38 del RGU.

2) El que disposa el paràgraf anterior no impedeix que l'Ajuntament pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes Normes subsidiàries en un pla especial i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

3) L'Ajuntament també podrà delimitar un polígon limitat a un sistema general executable, mitjançant expropiació forçosa. Quan els propietaris d'un sector, d'una zona o d'un àmbit territorial determinable resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, s'imposaran contribucions especials.

Article 11.- Contingut de la propietat en sòl urbà

Els propietaris dels terrenys en aquests tipus de sòl estaran obligats a les càrregues següents:

A) Efectuar les cessions de zones verdes, espais lliures, centres d'ensenyament i vials, establerts, com a mínims, en cadascun dels àmbits de planejament, d'acord amb allò que preveu l'article 120.3 del DL 1/1990.

B) Pagar els costos d'urbanització que, d'acord amb el que preveu l'article 172 del DL 1/1990, suposaria l'import de les obres previstes en els plans, les indemnitzacions procedents per a l'enderroc de construccions i destrucció d'obres i instal·lacions exigides per a l'execució dels plans.

A aquests afectes es consideraran despeses d'indemnització derivades de l'enderroc de les construccions, les previstes a la Llei d'expropiació forçosa i totes aquelles derivades de l'al·lotjament nou dels habitants del sector i de totes les situacions de transitorietat que es produeixen.

C) Finançar les despeses dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Article 12.- Transmissions del sòl de cessió obligatòria en el sistema de cooperació

1. Quan les Normes subsidiàries o els plans especials s'executin mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria gratuïta es produirà amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

2. Si la reparcel·lació fos innecessària, per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat.

3. L'Ajuntament procedirà a estendre actes administratives en què, en referència amb les Normes subsidiàries o als plans especials i pel que fa al projecte, es delimitarà el sòl cedit.

4. Quan sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, s'aplicarà allò que s'estableix a la legislació urbanística vigent al DL 1/1990, en els articles 153 i següents.

ESTUDIS DE DETALL

5. Tanmateix, d'acord amb l'article 26 del DL 1/1990, es podran formar estudis de detall per millorar aspectes concrets en la fixació d'alineacions o de volumetria. Les unitats d'actuació en sòl urbà no necessiten planejament ulterior. Per tant, no són desplegament del Pla sinó, una manera d'execució.

També, hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes subsidiàries.

Als efectes d'aplicació de l'article 26 del DL 1/1990, s'entendran, per determinació fonamental de les Normes subsidiàries, l'edificabilitat i usos que adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica, (ocupació del sòl i alçària), com a secundàries, excepte en els casos en què les Normes les defineixin d'una manera unívoca, (màximes o mínimes), o bé es limitin per condicions d'entorn, (predis contigus). En aquest sentit, mai una ordenació volumètrica podrà disminuir les condicions d'assolellament existents abans de l'estudi de detall.

Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se, excepte que es trameti una modificació de les Normes subsidiàries.

CAPÍTOL IIIEXECUCIÓ EN SÒL APTÉ PER URBANITZAR

Article 13.- Sistema de actuació

1. Sense perjudici de l'execució que l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb allò que preveu l'article 169.2 del DL 1/1990, per a l'execució d'aquestes Normes subsidiàries en sòl urbanitzable, es considera com a sistema preferent el de compensació, establert en el capítol 3, títol 4 del DL 1/1990.

2. Els propietaris es constitueixen en juntes de compensació, llevat que els terrenys siguin d'un sol propietari.

3. Àmbit dels sectors de planejament
L'àmbit territorial dels plans parcials haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats a les Normes subsidiàries.

Article 14.- Divisió poligonal

1. La delimitació de polígons per a l'execució del planejament en el sòl urbanitzable es farà en el Pla parcial i comprendrà, com a mínim, una unitat d'actuació.

2. L'àmbit territorial del Pla parcial podrà coincidir amb un polígon o incloure'n més d'un.

3. Els polígons tindran la superfície necessària perquè puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons i, en conseqüència, en la memòria que acompanya al Pla parcial, a més de justificar-se l'elecció de la divisió poligonal i allò previst en l'article 167 del DL 1/1990, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.

4. Per tal d'aconseguir el compliment de la distribució de càrregues i beneficis objectiu de la divisió poligonal, els polígons podran ésser continus o discontinus, sempre que incloguin una unitat d'actuació.

Article 15.- Contingut de la propietat en el sòl apte per urbanitzar

Els propietaris dels terrenys en aquest tipus de sòl estan subjectes a les càrregues següents,

A) Efectuar les cessions dels terrenys que es destinin, amb caràcter permanent, a vials, espais públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i resta de serveis públics necessaris per al sector, d'acord amb el contingut de l'article 121.2 del DL 1/1990.

B) Cedir, obligatòriament i gratuïtament, el 10% de l'aprofitament del sector. Aquesta aportació obligatòria es materialitzarà en sòl, que es posarà a disposició de l'Ajuntament.

La transmissió d'aquest sòl es realitzarà de la manera com s'estableix, en aquestes Normes, per a les altres cessions gratuïtes segons el sistema d'actuació triat.

C) Sufragar els costos d'urbanització de la manera que preveu l'article 172 del DL 1/1990.

D) Finançar els plans parcials i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

E) Edificar els solars dins dels terminis previstos en el propi Pla parcial.

Article 16.- Cessió dels sòls de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització en el Sistema de compensació

1. La transmissió, al Municipi, del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes normes, es produirà en el supòsit de sistema de compensació, d'acord amb els termes establerts a l'article 179 del DL 1/1990.

2. La cessió de les obres d'urbanització, així com de les instal·lacions i dotacions, la construcció de les quals es preveu en el Pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicables, s'efectuarà per la junta de compensació, en favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció definitiva per la junta.

3. Les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions a què es refereix aquest article, es formalitzaran en actes que subscriuran l'Ajuntament i la junta de compensació.

Article 17.- Normes específiques per a l'actuació de la iniciativa privada

Promoció privada de plans parcials

17.1.- Promoció privada de plans parcials

Els particulars podran formular plans parcials per al desenvolupament d'aquestes Normes subsidiàries en el sòl urbanitzable; serà necessari sol·licitar una autorització prèvia a l'Ajuntament, raonant la conveniència de la promoció privada i la seva coherència amb la marxa global de les Normes subsidiàries.

Aquesta autorització comportarà, per part de l'Ajuntament, l'obligació de facilitar al promotor les dades i les informacions necessàries per a la formació del Pla parcial.

Rebuda l'autorització, els particulars formularan avanços de Pla que serveixin d'orientació per a la formació del Pla parcial.

En els sòls on estigui prevista una actuació urbanística i hi hagi vegetació arbòria autòctona que l'Ajuntament consideri recuperable, caldrà procedir a salvaguardar aquesta vegetació, mitjançant trasplantaments que s'ubicaran a les zones verdes públiques.

17.2.- Documentació específica dels plans de promoció privada

Els plans parcials de promoció privada hauran de contenir, a més a més dels documents que, amb caràcter general, s'estableixen en aquestes Normes, en el PPU i els següents,

A) Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.

B) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.

C) Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització i terminis d'execució.

D) Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.

E) Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris dels solars.

F) Garanties del compliment dels esmentats compromisos.

G) Mitjans econòmics adscrits per garantir l'execució de les determinacions del Pla parcial.

Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el propi pla parcial, així com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment.

Els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:

- Determinació específica i concreta de la classe, categoria i envergadura de les indústries que poden instal·lar, com a conseqüència dels requisits ambientals del territori.

- Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental. Xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats, (aigua, aire, sòl), infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

- Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.

17.3.- Condicions per a la tramitació

Els plans es presentaran a l'Ajuntament i seran tramitats, d'acord amb allò que estableix el capítol II, secció I del DL 1/1990, de 12 de juliol, amb citació personal per a la informació pública dels propietaris dels terrenys compresos en aquells.

17.4.- Conseqüències mínimes de l'aprovació definitiva

L'acord d'aprovació dels plans d'iniciativa particular contindran, com a mínim, les condicions, modalitats i terminis següents,

1. Obligació del promotor de presentar el projecte d'urbanització dins del termini que es fixi en el propi pla parcial, comptat des de la publicació de l'aprovació definitiva del pla parcial o, si l'aprovació es produeix com a conseqüència de l'aplicació del silenci positiu previst a l'article 42.2 de la Llei del sòl, des de la data en què s'hagués de produir la resolució d'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

2. Termini dins del qual s'haurà de formalitzar el document públic de cessió gratuïta a l'Ajuntament de cada un dels sòls necessaris per als fins comunitaris. Aquesta cessió ho serà sense perjudici de les obligacions de l'execució de les obres d'urbanització.

3. Termini dins del qual s'hauran d'acabar les obres d'urbanització que comprendrà el planejament, amb les característiques del projecte d'urbanització que es cediran mitjançant acte de lliurament.

4. Previsions sobre l'exigència de les garanties concretes que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització, entre les quals sempre es comprendrà l'obligació de dotar, de tots els serveis, les zones previstes per a jardins, parcs o qualsevol altre d'ús públic i conservació, dins d'un mínim de 5 anys, de totes les obres d'urbanització a partir de l'acte d'entrega exigida en l'apartat 3 anterior. Les esmentades previsions es faran sempre mitjançant la constitució d'un aval bancari i l'advertència de la pròpia expropiació, en cas de no compliment.

5. Advertiment al promotor de l'obligació d'expressar la data d'aprovació del planejament i de les obligacions urbanístiques concretes o imposades per l'administració per a la transmissió de qualsevol títol, de parcel·les o edificacions i l'obligació de difondre'l publicitàriament.

6. Obligació d'instal·lar, a la urbanització, cartells indicadors del text íntegre de l'acord aprovatori del Pla parcial i de les seves condicions.

7. Qualsevol altra obligació congruent amb els objectius urbanístics generals.

8. Advertiment del fet que l'Ajuntament no podrà concedir llicències d'edificació, mentre que les parcel·les no reuneixin les condicions que exigeix l'article 115 del DL 1/1990, imposant al promotor, a l'urbanitzador i al propietari del sòl, l'obligació que els documents de transmissió de terrenys o construccions continguin aquestes declaracions.

9. En tot cas, l'acord designarà un tècnic de grau superior com a responsable de la inspecció del desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovació que, en tot moment, s'executin d'acord a les previsions tècniques del Pla parcial i del Projecte d'urbanització, i dins dels terminis que s'hagin aprovat.

S'entén que la normativa corresponent a aquest article no té aplicació retroactiva i, per tant, només s'aplicarà a aquell planejament que, a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes subsidiàries, obtingui l'aprovació definitiva.

17.5.- Conseqüències del no compliment de les obligacions concretes

1. El no compliment per part del promotor privat de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització, amb subjecció al Pla d'etapes, facultarà l'administració segons l'entitat i la transcendència d'aquest no compliment, per tal que adopti alguna o algunes de les mesures següents,

A. Imposició de sancions pecuniàries.

B. Realització de les garanties.

C. Suspensió del Pla parcial.

D. Subrogació de l'administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl, segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del pla i de l'obra útil realitzada.

2. L'Administració també podrà expropiar els terrenys compresos dins l'àmbit del Pla parcial no acomplert, amb subjecció a allò que disposa l'article 169.5 del DL 1/1990, de 12 de juliol.

CAPÍTOL IV EXECUCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 18.- Execució en el sòl no urbanitzable

Els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableixen l'article 128 del DL 1/1990.

CAPÍTOL V EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Article 19.- Execució de Sistemes

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals, així com els seus elements, podran ser adquirits per l'Administració actuant, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la llei, i, a manca d'aquestes, per expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.

2. Els sòls que les Normes subsidiàries destinin a sistemes generals, s'obtindran, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació.

3. Els sòls que hi ha a l'interior dels sectors de planejament parcial destinats a sistemes generals de domini i d'ús públic estan inclosos, en l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sempre que la intensitat neta d'edificació en cada zona del Pla parcial, referida al sòl d'aprofitament privat, no ultrapassi dues vegades i mitja l'edificabilitat de la zona, un cop desenvolupada l'ordenació física prevista.

4. Quan la intensitat entre l'edificació ultrapassi el límit màxim a què fa referència el punt anterior, l'Administració actuant haurà d'expropiar aquest sistema i pot fer efectiu l'apreuament de l'expropiació, ja sigui amb càrrec del 10% de l'aprofitament mitjà obtingut del Pla parcial o bé en efectiu.

Article 20.- Actuació poligonal

L'Ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema general, que es portarà a terme d'acord amb allò establert en els articles 185 i següents del DL 1/1990.

CAPÍTOL VI LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 21.- Actes subjectes a llicència

Estaran subjectes a llicència, segons l'article 247 del DL 1/1990, els actes d'edificació i ús del sòl, com ara les parcel·lacions urbanes, els moviments de terra, les obres de nova planta, la modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis i la modificació de l'ús d'aquests, l'enderrocament de construccions, la col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública, a més també necessitaran llicència municipal:

- Les activitats d'extracció i l'explotació de Bòbila.

- La tala d'arbres, seguint les directrius específiques de l'article 142.

- La instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació.

- Les captacions d'aigües superficials i subterrànies.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Els actes promoguts per òrgans de l'Estat i entitats de dret públic romandran subjectes, igualment, a llicència municipal. En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte allò que disposa l'article 250.2 del DL 1/1990.

Article 22.- Contingut normal de la sol·licitud de llicència

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

A. Nom, cognoms i domicili dels interessats, i, a més a més, els de la persona que els representa quan n'hi hagi.

B. Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.

C. Les circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents.

D. Lloc, data i signatura.

E. Corporació o autoritat a qui es dirigeix.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents,

A.1 Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per avaluar, juntament de la llicència.

A.2 Plànols de situació i d'emplaçament fets, respectivament, a les escales de 1/2000 i 1/1000 o, excepcionalment, més reduïdes, si les mides del dibuix ho exigien.

A.3 Plànol d'informació a escala adient.

A.4 Plànol o plànols que representin allò que es pretén realitzar, a escala adient.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació d'un projecte tècnic, amb el contingut que s'especifica en aquest article o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que se sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar, en la memòria, la raó del contingut que es dona al projecte.

B Cèdula de qualificació urbanística que defineixi les condicions d'edificabilitat i d'ús de la finca, expedida pel servei corresponent de l'Ajuntament. En cas que aquesta cèdula no estigui establerta, s'expressarà en la sol·licitud de llicència.

C Els altres documents que, segons l'indole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3 Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix a l'article 9 del Reglament de servei de les corporacions Locals.

Article 23.- Llicències de parcel·lació

1. A més d'allò previst a l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació s'expressarà,

A Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació.

B. Característiques de la parcel·lació pretesa, amb expressió de les superfícies de les parcel·les i la seva localització.

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

A. Memòria en què es descriu la finca a parcel·lar, s'hi justifiqui, jurídicament i tècnica, l'operació de parcel·lació i s'hi descriu les parcel·les següents.

B. Plànol de situació a escala no inferior a 1/1000 o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.

C. Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què es refereixi la parcel·lació.

D. Plànol d'informació a la mateixa escala.

E. Plànol de parcel·lació a escala 1/500.

Article 24.- Edificacions en sòl apta per urbanitzar

En el sòl apte per urbanitzar, no podran atorgar-se llicències d'edificació, en tant que no s'aprovin els corresponents plans parcials, no hagin estat executades les obres d'urbanització o garantides aquestes, mitjançant aval bancari o hipoteca substitutòria del 100% del valor d'aquestes o l'administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el seu cas, si el Pla parcial ha estat executat pel Sistema de compensació.

Quan el sistema d'actuació del planejament sigui per cooperació o expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que no estigui aprovat el projecte de reparcel·lació i acabada la urbanització excepte que es garanteixi, mitjançant aval o hipoteca substitutòria, el 100% dels costos d'urbanització.

Article 25.- Llicències en sòl no urbanitzable

En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb el procediment previst a l'article 68 del DL 1/1990, i en conseqüència, el procediment per a l'autorització de la construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, així com els edificis destinats a habitatges familiar, mentre que no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, serà el següent,

A. Petició de l'interessat davant de l'Ajuntament, fent constar els termes següents,

- Nom, cognom o, si escau, denominació social i domicili de la persona física o jurídica que ho demani.

- Emplaçament i extensió de la finca en que es pretén construir, reflectits en un plànol de situació.

- Superfície ocupada per la construcció i descripció de les característiques fonamentals d'aquesta.

- Si es tracta d'edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o social, justificació corresponent d'aquests extrems i de la necessitat del seu emplaçament en el medi rural, i que no es forma nucli de població.

B. L'Ajuntament informarà la petició i aixecarà l'expedient davant de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Aquest fet s'anunciarà en el tauló d'anuncis municipal, donant compte dels terminis i tràmit que se seguirà.

C. La Comissió sotmetrà l'expedient a informació pública per un termini de quinze dies a la ciutat de Girona. Alhora, remetrà una còpia a l'Ajuntament, perquè exposi al públic, simultàniament, aquest fet.

D. Transcorregut l'esmentat termini, la Comissió adoptarà la resolució definitiva. En la resolució s'haurà de valorar la utilitat pública o l'interès social de l'edificació o instal·lació, quan la utilitat o interès no estiguin atribuïts per raons de la seva pròpia legislació específica, així com les raons que determinin la necessitat del seu emplaçament en el medi rural.

Si es tracta d'edificacions destinades a habitatge familiar, s'hauran de valorar, en el seu cas, d'acord amb els criteris establerts per aquestes Normes subsidiàries, les circumstàncies que fonamenten que no existeix possibilitat de formació de nucli de població.

Article 26.- Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

D'acord amb l'article 91.2 del DL 1/1990, podran autoritzar-se obres de caràcter provisional sobre els terrenys afectats per aquestes Normes subsidiàries, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Girona, les quals s'hauran de enderrocar en el moment que ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, i l'autorització acceptada pel propietari haurà de inscriure's, sota les indicades condicions, en el Registre de la Propietat. L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys afectats o de les construccions provisionals estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans i, en tot cas, finalitzaran, automàticament, amb l'ordre de l'Ajuntament, acordant l'enderrocament o desallotjament per executar els projectes d'urbanització.

Article 27.- Sol·licitud de pròrrogues de llicències

1. Les pròrrogues dels terminis de llicències d'obres només poden ser, vàlidament, demanades, quan es compleixi cadascuna de les condicions següents, segons el tipus de pròrroga de què es tracti.

. Pròrroga del termini de començament de les obres,

- Hagi transcorregut més de la meitat del termini concedit per a l'inici de les obres.

- Manquin més de dos mesos per expirar el termini d'inici de les obres.

. Pròrroga del termini d'acabament de les obres,

- Hagi transcorregut més de la meitat del termini concedit per acabar les obres.

- Manquin més de dos mesos per expirar el termini d'acabament de les obres.

- Estigui acabada la cobertura d'aigües de l'edifici.

2. Les pròrrogues es concedeixen "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti i serà vàlid l'ordenament urbanístic vigent, en el moment en què la llicència fou atorgada.

3. Les pròrrogues només poden concedir-se una sola vegada.

Article 28.- Terminis de les llicències

Els terminis per a l'execució dels actes sotmesos a llicències, segons aquestes Normes, són els següents,

A Un any per a iniciar les obres.

B Dos anys per acabar-les.

En cas de llicències d'obres menors, els terminis es redueixen a la meitat.

Article 29.- Llicències d'obres Menors

Tot el que fins aquí s'ha especificat per a les llicències d'obres fa referència a les obres majors. Les obres menors es regularan per l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals.

Article 30.- Certificats d'aprofitament urbanístic

Tothom podrà demanar certificats d'aprofitament urbanístic referits a una finca concreta, prèvia sol·licitud a l'Ajuntament. Aquesta sol·licitud anirà acompanyada d'un plànol a escala 1:2000, com a mínim. Aquesta documentació es presentarà per duplicat.

L'Ajuntament haurà de lliurar aquest certificat en el termini màxim d'un mes, si la documentació es completa.

Aquests certificats estaran lliurats pel secretari general de la Corporació i per ordre i amb el vistiplau de l'Alcaldia.

TÍTOL III SISTEMES URBANS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 31.- Definició i qualificació

Constitueixen, els sistemes urbans, aquells elements d'àmbit territorial divers que, ordenadament relacionats entre ells, contribueixen a satisfer les necessitats col·lectives dels assentaments urbans i rurals, en matèria de comunicacions, espais lliures de lleure i esbarjo, instal·lacions tècniques urbanes, equipaments socials i comunitaris.

Segons l'abast territorial que tinguin es distingeixen en Sistemes generals i Sistemes locals.

31.1 -Sistemes Generals

Els constitueixen aquells que configuren l'estructura general i orgànica del territori i vénen definits pels sòls que aquestes Normes subsidiàries adscriuen a:

A Xarxa bàsica i carrers principals

B Espais lliures destinats a parcs urbans i esportius, així com la protecció de lleres dels rius i torrents.

C Equipaments i dotacions comunitàries.

D Serveis tècnics d'abastament d'aigües, energia elèctrica, gas, sanejament i d'altres.

31.2 -Sistemes Locals

Els constitueixen aquells que complementen l'estructura general i orgànica del territori en àmbits territorials menors:

A. Sistema viari Local.

B. Aparcaments.

C. Espais lliures per a places i jardins.

D. Dotacions comunitàries.

Article 32.- Determinació dels sòls adscrits a sistemes locals

El sòl adscrit al sistema local en sòl urbà ve determinat, per aquesta Norma subsidiària, per les alineacions del carrers i places, les previsions de jardins i espais lliures entre edificacions i també aquells que es vagin incorporant a mesura que s'aprovin planejaments especials i/o estudis de detall.

En el sòl apte per urbanitzar, els terrenys adscrits a l'estructura general del territori es complementaran, a nivell local, per les previsions que en els plans parcials es facin per:

A. Carrers locals i vies d'accés.

B. Espais lliures entre les zones d'edificació privada i jardins públics.

C. Estacionaments.

D. Dotacions comunitàries, de conformitat amb la proporció assenyalada a cada sector per aquestes Normes.

La modificació dels sistemes locals no assenyalats en aquestes Normes subsidiàries no exigirà la seva revisió. Pel que fa a les fixades per a espais lliures, jardins, dotacions i equipaments poden ser objecte de precisió per mitjà de pla especial i projecte d'urbanització, sempre que estiguin incloses dins del sòl urbà.

Article 33.- Titularitat i afectació del sòl

33.1- Afectació dels sòls destinats a sistemes generals

El sòl que en les Normes subsidiàries afecta sistemes generals queda vinculat a aquest destí, la titularitat serà pública i l'aplicació d'aquest règim jurídic serà operativa només després que l'Ajuntament hagi adquirit aquest sòl, mitjançant qualsevol dels sistemes previstos en la legislació vigent, inclosa l'expropiació forçosa i la cessió gratuïta. En tant que no es faci operativa aquesta adquisició, el sòl continuarà de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

33.2- Canvi de destí en un sistema

La mutació de destí en un sistema requerirà la revisió de les Normes subsidiàries.

33.3 - Admissió de la titularitat privada

Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, les Normes subsidiàries admeten la titularitat privada i el destí a Sistemes, en aquells casos en què aquesta titularitat i el destí siguin compatibles, sempre que es demostrï que l'Ajuntament no pot assumir la seva gestió, sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació.

Article 34.- Enumeració dels sistemes

Els elements que determinen i complementen l'estructura general i orgànica del territori són:

A. Sistema de comunicacions viàries:

- Xarxa viari bàsica
- Espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.
- Sistema local viari: Xarxa viària local.

B. Sistemes d'espais lliures.

Sistemes generals

- Parcs i boscos urbans
- Jardins urbans i places.
- Sistemes locals d'espais lliures
- Parcs i jardins locals

C. Sistemes generals d'equipaments comunitaris

- Equipament Escolar
- Equipament cultural
- Equipament Religios
- Equipament Sanitari assistencial
- Abastament
- Cementiris

D. Serveis Tècnics

- Xarxes d'aigua potable
- Xarxes de Clavegueram
- Xarxes de gas
- Xarxes d'electricitat

CAPÍTOL II SISTEMES DE COMUNICACIONS VIÀRIES

Article 35.- Classificació

Tal com s'ha dit en el punt anterior i segons la funció a desenvolupar en el context urbà, a les diferents vies i espais adscrits als sistemes de comunicacions, el sistema general viari queda configurat en:

- A Xarxa viària bàsica
- B Espais de protecció de servituds
- C La xarxa viària local

Article 36.- Espais de protecció i servituds

Aquests són els espais lliures que, per la seva proximitat al sistema viari, estan subjectes a aquest sistema i no poden ésser edificats.

El seu règim de tinença i domini depèn de la legislació específica corresponent.

Article 37.- Xarxa viària bàsica

Configuren aquesta xarxa:

La autopista i la xarxa de carreteres, camins i vies d'enllaç.

A Comprèn els espais i instal·lacions reservats per les Normes subsidiàries per garantir la mobilitat i accessibilitat entre els nuclis de població i la resta del territori.

B Està constituïda per les carreteres nacionals, comarcals, locals i camins veïnals existents en el municipi, així com les vies urbanes existents o projectades que desenvolupen la funció d'enllaç entre elles.

C Artèries urbanes i civiques

Són aquelles que constitueixen l'estructura bàsica de suport dels diversos nuclis poblats de Riudellots i són fonamentals per a les activitats que localitza els sectors que relaciona.

Article 38.- Xarxa viària Local

Són les vies no compreses en l'article anterior, la funció de les quals és complementar la xarxa viària bàsica i facilitar l'accés a les edificacions i a les activitats urbanes.

CAPÍTOL III SISTEMES D'ESPAYS LLIURES

Article 39.- Jardins urbans i places

Són aquells sòls de domini públic destinats a espais lliures a sistematitzar amb arbrat i jardins, que la seva superfície serà inferior a 3.000 m² d'extensió.

Article 40.- Usos permesos

A les àrees de Jardins urbans i places només s'hi admeten els usos públics i els col·lectius que, en tot cas pugui definir un pla especial aprovat a aquest efecte i respectant sempre les condicions següents:

No s'admeten edificacions excepte instal·lacions de joc i esbarjo que no ultrapassin un 5% de la superfície.

La composició de l'espai haurà d'ésser unitària, i no es permet el trossejament de l'espai, fent-li perdre el caràcter unitari d'aquest.

Article 41.- Parcs i boscos urbans

Són els espais lliures a sistematitzar amb arbrat que tenen una superfície superior als 3.000 m² de superfície.

Article 42.- Usos permesos

Només s'admeten els usos públics i les edificacions amb les condicions següents:

- La superfície d'ocupació de les edificacions no ultrapassarà del 5% de la totalitat de la superfície del parc.
- L'alçària màxima de les edificacions no serà, en cap cas, superior a 6 m, equivalents a planta baixa i planta pis.
- Els estacionaments a l'aire lliure i l'edificació no sobrepassaran una ocupació de la totalitat del parc equivalent a un 10%.

CAPÍTOL IV SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 43.- Definició

Tenen la consideració d'equipaments comunitaris els sòls que es destinen a usos públics al servei de la població i que vénen determinats en els plànols d'ordenació d'aquestes Normes subsidiàries.

Article 44.- Destí del sòl per a equipaments i dotacions comunitàries

Segons el destí específic de cada equipament es classifiquen en:

- Equipaments docents: centres docents públics o privats i annexos esportius.
- Equipaments sanitaris i assistencials. Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, siguin públics o privats, d'interès públic, social o comunitari i cementiris.
- Equipaments culturals i religiosos, temples, centres religiosos, museus, centres per a congressos, cases de cultura, sales d'exposicions, biblioteques, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius.
- Edificis i instal·lacions esportives, centres d'esbarjo i recreatius i altres de caràcter turístic no residencial d'interès públic, social o comunitari i annexos de serveis.
- Equipaments d'abastament i subministres. Escorxadors, mercats i altres centres d'abast, sempre de titularitat pública, ja sigui de possible gestió privada i àrees de servei.
- Equipaments administratius i de seguretat. Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i altres d'interès públic.

Article 45.- Destí dels equipaments actuals

1. Els equipament quedaran afectats al destí o tipus existent en el moment de l'aprovació de les Normes subsidiàries, segons la classificació de l'article anterior.
2. Per a la mutació del tipus d'equipaments, s'haurà de sol·licitar, prèviament a la presentació del pla especial d'ordenació de cada emplaçament, autorització del canvi per quan la corporació municipal podria denegar l'aprovació del pla motivat en la permanència del servei que s'exercís amb la voluntat d'evitar l'acreciment dels déficits urbanístics.
En aquest cas, la corporació haurà d'iniciar, per a aquest fi o altres concordants d'equipament, el tràmit d'expropiació dins del termini de dos anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.
3. En sòl urbà i no urbanitzable, es puntualitzen, com de titularitat pública, les zones esportives, d'esbarjo i lleure, de domini públic i d'ús públic en el moment de la publicació de les Normes.

Article 46.- Determinació de l'emplaçament de nous equipaments

1. Els sòls adscrits a equipament en sòl apte per urbanitzar podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl exigida per mitjà de pla especial, quan no s'ordenen en pla parcial, que determini destí, titularitat i ordenació física, emplaçament de volums, ocupació, alçàries i separació a les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

2. La determinació del tipus d'equipament en què queda afectat un immoble, (terreny o edifici), pel pla especial o pla parcial legítima l'expropiació per part de l'Administració Pública actuant, d'acord amb l'article 98.3 del DL 1/1990.

Article 47.- Condicions d'edificació

Tret d'aquells equipaments per als quals, en els plànols d'alineacions, se senyalin les seves alineacions i alçària, l'ordenació de l'edificació, en els espais destinats a equipaments, serà aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals que es deriven del seu destí, al paisatge, a les condicions de protecció ambiental i del patrimoni arquitectònic i a la integració al sector on es localitzin. Les noves edificacions aïllades respectaran les condicions següents,

- L'alçària màxima serà de 10 m i només podrà ser ultrapassada, excepcionalment, quan ho justifiquin les necessitats funcionals o simbòliques de l'equipament.
- L'ocupació en planta baixa no ultrapassarà el 50%.
- La intensitat neta màxima és d'1 m²/m².

Article 48.- Possibilitat de nous equipaments privats

A part dels equipaments previstos en aquestes Normes, la iniciativa particular podrà instal·lar, a les distintes zones d'edificació privada, aquells que siguin del seu interès, complint, en tot cas, la normativa pròpia de cada zona.

CAPÍTOL V SERVEIS TÈCNICS URBANS

Article 49.- Definició

Els serveis tècnics urbans d'infraestructura comprenen els serveis d'abastament d'aigua i de sanejament amb les seves estacions depuradores, centrals transformadores i xarxes de subministra d'energia elèctrica, xarxes de comunicacions i d'abast de gas natural, i instal·lacions o infraestructures de gestió de residus.

Les Normes subsidiàries o els planejaments aprovats delimiten, en els seus plànols de règim urbanístics dels sòls, les reserves de sòl per als esmentats serveis, si bé, per a la seva execució, serà necessària la redacció dels corresponents plans especials o parcials.

TÍTOL IV RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

Article 50.- Definició

Comprèn les àrees ja consolidades per l'edificació en les seves dues terceres parts o perquè compten amb els serveis urbanístics bàsics assenyalats en l'article 115 del DL 1/1990.

L'ordenació prevista per al sòl urbà serà d'aplicació directa, sense que calgui cap planejament exterior.

Les Normes subsidiàries preveuen unitats d'actuació urbanística, a fi d'unificar l'execució de l'ordenament previst per a una àrea precisa i de repartir les càrregues que es deriven de l'execució de les obres. El sistema d'execució d'aquestes unitats d'actuació serà per compensació, excepte en els casos en què l'Ajuntament consideri prioritari el seu desenvolupament, cas en què podrà passar-se al sistema de cooperació o expropiació, si es creu convenient.

Article 51.- Zonificació

La reglamentació detallada de l'ús detallat, volum i condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà, es realitza en les ordenances de l'edificació d'aquestes Normes subsidiàries i en les normes d'aquest capítol mitjançant la delimitació de les zones següents en el plànol E 1/1000

- Casc Antic. Casal rural
- Edificació entre mitgeres
- Ciutat Jardí
- Zona de blocs aïllats
- Zona industrial
- Zona d'ampliació de casc
- Zona derivada del Polígon de Riudellots (POLINGESA)
- . Polígon Central
- . Polígon Ponent
- Zona derivada del Pla parcial CAN JORDI.
- Verd privat.

Article 52.- Abast de les condicions d'edificació

Les condicions establertes per a les diverses zones són d'aplicació per als edificis o obra de nova planta. Les obres d'ampliació o reforma d'edificis existents, disconformes en el seu volum prefixat en aquestes normes, es limitaran a la millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'usos admesos a la zona. No s'inclouen, en aquest règim, les construccions que resulten afectades per vialitat o espais públics, les quals es troben en una situació de fora d'ordenació segons la Llei.

Article 53.- Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes en sòl urbà es delimiten en les unitats d'execució i tindran l'abast següent:

- Sòls de cessió destinats a l'obertura, ampliació i a eixamplar les vies locals.
- Sòls de cessió destinats a jardins públics locals.
- Sòls de cessió destinats a equipaments docents públics.

SECCIÓ I CAS ANTIC. CASAL RURAL

Article 54.- Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà més antigues, corresponents al casc antic, amb tipologies d'edificació formades pels habitatges unifamiliars entre mitgeres alineades al llarg dels carrers, amb horts a la part posterior.

Article 55.- Tipus d'ordenació

Correspon a edificacions entre mitgeres, alineades segons els vials i sense tanques de separació.

Article 56.- Condicions d'edificació

1.-Fondària edificable

Es defineix per aquella que es determina en el plànol e: 1/1000 d'aquesta Norma, coincidint, sensiblement, amb les d'edificacions existents on podia aplicar-se.

2.-Alçàries màximes

Es defineix en el mateix plànol E 1/2000 essent, per norma general, la de PB+2, amb una alçària màxima, en aquest cas, de 9,00 m i de 6,50 en les de planta baixa i pis. En tot cas, cal respectar els llocs on està especificada una alçària diferent.

3.-Façana mínima

Pel que fa a la mínima amplada en les parcel·les existents, podrà conservar-se la que resulta de les propietats actuals fins a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries; per a les noves divisions de finques es considerarà, com a façana mínima, la de 4 m.

4.-Cossos voladissos

En carrers de menys de 7 m, només es permeten balcons que no sobresurtin més de 30 cm del pla de la façana. En carrers d'amplada superior, la volada màxima serà de 50 cm. La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a aquesta. En cap cas s'admeten tribunes.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà, en cap dels seus punts, un gruix superior a 18 cm, ni el cantell exterior serà superior a 10 cm.

La barana dels balcons serà calada i formada per barrots verticals de ferro i la seva alçària no serà superior a 100 cm.

5.-Obertures exteriors

Tindran proporcions on dominarà la dimensió vertical sobre l'horitzontal:

En finestres amb la relació de 2/3

En balcons amb la relació d'1/2

En projecció horitzontal, els balcons no ocuparan més d'un 30% de la longitud de la façana.

A la façana posterior, quan aquesta doni al pati d'illa, els balcons podran tenir una volada màxima de 80 cm poden ocupar tota l'amplada, seguint les delimitacions fixades en el punt següent.

En ambdós casos, els balcons se separaran un mínim d'un metre, (1 m), del pla perpendicular a la façana que conté els límits de la propietat.

6.-Composició de façana

Haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions de casc antic. Aquesta composició es regularà per eixos de simetria de la manera següent:

- Per a façana menor de 5 m: tindrà un màxim d'un eix.
- Per a façana entre 5 i 7 m: tindrà un màxim de 2 eixos.
- Per a façanes entre 7 i 9 m: tindrà un màxim de 3 eixos.
- Per a façanes més grans de 9 m: tindrà el nombre que en resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions.

7.-Coberta

Es farà, forçosament, amb teulada inclinada de teula ceràmica i amb un pendent comprès entre el 20 i el 30%. La barbacana serà obligatòria, amb una amplada màxima de 50 cm.

8.-Façana, acabats

Serà arrebossada i pintada o estucada amb colors terrosos. S'admeten els materials com la pedra i la ceràmica vista i la fusta només per a la formació de brancals, arcs, o cornises o quan les preexistències ho justifiquin.

Article 57.- Espai lliure interior d'illa

L'espai lliure d'edificació de l'interior de l'illa o la part posterior de les files d'edificació tindrà el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació.

No s'hi permet un altre tipus d'edificació que les construccions auxiliars destinades a allotjar els estris de jardineria o horts. Aquestes construccions no ultrapassaran, en el seu punt més alt, els 2,50 m sobre el nivell del pati ni els 2,00 m en els punts que limiten amb les altres finques veïnes. La seva ocupació en planta no podrà superar el 5% de la superfície del pati i haurà d'estar concentrada en construccions d'un màxim de 20 m².

Article 58.- Condicions d'ús

En aquesta zona s'hi admeten els usos següents:

Habitatge:

En els casos d'una façana igual o inferior als 5 m, aquest ús serà únicament unifamiliar i la densitat d'habitatges a cada parcel·la serà d'un màxim de 2 unitats per cada múltiple de 6 m de façana; en el cas de cantonades, aquest mòdul s'aplicarà només a una de les façanes.

Residencial.

Comercial: en planta baixa fins a un màxim de 250 m² per establiment.

Sanitari.

Recreatiu: només en planta baixa.

Esportiu.

Religiós i Cultural.

Industrial:

S'admeten les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b, i 2c i les de categoria segona en situació segona. No s'admeten les estacions de servei i sí els tallers mecànics.

En els edificis on s'hi troben indústries de segona categoria o superior, en situació 2b o 2c, no s'hi permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.

SECCIÓ II EDIFICACIONS ENTRE MITGERES

Article 59.- Definició

Comprèn algunes illes del sòl urbà de l'eixample que, parcialment o totalment, s'han desenvolupat en forma d'edificació entre mitgeres o que, per la seva proximitat a la tipologia de blocs aïllats, se'ls designa una tipologia d'aquest tipus, més propera a una edificació de tipologia residencial unifamiliar.

Article 60.- Tipus d'ordenació. (1)

Correspon a edificació alineada o no, a carrer i entre mitgeres. L'edificabilitat és la que resulta d'aplicar els paràmetres d'edificació.

Es divideix en dos tipologies que es denominen:

1. Blocs entre mitgeres PB+1, que correspon a habitatges unifamiliars
2. Blocs entre mitgeres PB+2 P, que correspon a habitatges plurifamiliars, situats a la façana de llevant de l'avinguda dels Països Catalans.

(1) Article modificat per la correcció d'errada material de la revisió de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva, aprovada per l'acord de la CUG de 05/07/2000 (DOGC núm. 3228 de 19/09/2000)

Article 61.- Condicions d'edificació

61.a - De PB+1

Alineacions

Són les que vénen definides pels carrers en el plànol e: 1/2000. No es permetrà cap reculada de l'edificació respecte a la via pública ni als llindars, a excepció dels casos següents: Quan en la data d'aprovació inicial d'aquesta normativa l'edificació de la parcel·la veïna ja estigui separada del llindar comú, serà obligació del que construeix de nou separar-se 2 m de l'esmentat llindar, fent façana a aquesta cara.

61.b - De PB+2

L'ocupació en planta serà d'acord com s'especifica en el plànol 1/2000 del casc urbà.

Alçària màxima

Les de planta i pis d'una alçària màxima de 6,5 m, quan és de planta i dos de alçària màxima de 9 m. Sobre aquesta alçària màxima, només es podrà construir la coberta amb un pendent màxim d'un 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat, amb una alçària màxima de 0,60 m, els cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius.

Façana mínima

La longitud mínima del llinard del solar en contacte amb la via pública serà de 6,5 m.

Fondària edificable

La fondària edificable màxima serà de 15 m, llevat dels casos en què per determinació específica, en els plànols normatius, de l'alineació se supera aquesta fondària.

Superfície mínima de parcel·la

La mínima superfície de parcel·la, llevat dels casos en què les que abans de l'aprovació inicial d'aquestes només fos d'una superfície inferior, serà de 125 m².

Cossos voladissos

En carrers d'una amplada de menys o igual a 10 m, la volada màxima dels balcons serà de 40 cm. En carrers d'amplada compresa entre 10 i 14 m, la volada màxima dels balcons serà de 60 cm. Les tribunes només s'admetran en carrers de més d'11 m, en projecció horitzontal sobre la façana no ocuparan més d'un terç de la longitud de la façana i amb una longitud màxima de 3 m entre elles i s'ordenaran les de totes les plantes segons eixos verticals.

En projecció horitzontal tots els cossos voladissos permesos ocuparan no més de la meitat de la longitud de la façana.

Article 62.- Condicions d'ús

En aquesta zona s'hi admeten els usos següents:

Habitatge.

Residencial

Comercial. En planta baixa fins a un màxim de 250 m² per establiment.

Sanitari

Recreatiu: només en planta baixa.

Esportiu

Religiós i cultural

Oficines

Industrial:

S'admeten les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b, i 2c. i les de categoria segona en situació segona. No s'admeten les estacions de servei i sí els tallers mecànics.

En els edificis on s'hi troben indústries de segona categoria o superior, en situació 2b o 2c, no s'hi permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.

Article 63.- Espai interior d'illa

L'espai lliure interior d'illa o la part posterior de les files d'edificació tindrà el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació.

No s'hi permeten més que les construccions auxiliars destinades a allotjar els estris de jardineria o similars que, en la tipologia d'illa completa i d'alçària de planta i pis, es permetrà una construcció de planta baixa en el fons del pati, adossada al llinard posterior, ocupant un màxim d'un 30% de la superfície d'aquest, amb una superfície màxima de 10 m² i separat de la fondària edificable un mínim de 5 m.

En les edificacions de PB+1 pis, la part de solar que queda entre l'avinguda Països Catalans i l'edificació no podrà fer-se una tanca en tot el llarg d'aquest carrer i, com a separació entre veïns, es permet la separació del tipus de clos vegetal, amb una alçària màxima de 70 cm.

Per aconseguir una secció de carrer unitària i engrandir la sensació d'amplitud, es tractaran els tres primers metres de les parcel·les en contacte amb la vorera de manera lineal contínua. L'enjardinament consistirà en reforçar aquesta idea conceptual de convertir el carrer en un gran saló, s'utilitzarien entapissats com ara la gespa, heura, etc. o arbustiva baixa també entapissat d'efecte similar però de més baix manteniment com ara la Vinca major, Convolvulus oneorum, Lonicera pileata, etc.

SECCIÓ III CIUTAT JARDÍ

Article 64.- Definició

Comprèn aquells sòls urbans on l'edificació es preveu en volumetria aïllada.

En funció de la mida de la parcel·la i de la intensitat d'edificació, es diferencia en dues categories:

Aïllada intensiva.

Aïllada extensiva.

Article 65.- Condicions d'edificació

Mida de la parcel·la i front mínim

Segons tipologia:

Tipologia	Sup. mínima m ²	Long. Mínima (m)
Aïllada intensiva	300 m ²	12 m
Aïllada extensiva	450 m ²	16 m

No obstant això, s'admetrà l'edificació en parcel·les de superfície i dimensions inferiors a les exposades en les circumstàncies següents:

Quan procedeixin de segregació o divisió escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes.

A les parcel·les existents entre altres dues edificades o limitant amb espais públics sense possibilitat d'ampliació de la seva superfície o longitud.

Ocupació de parcel·la i edificabilitat
Vénen determinades per allò següent:

Tipologia	Ocupació %	Edificabilitat m ² /m ²
Aïllada intensiva	Pral 40%	
Aïllada intensiva	Scd. 5%	0,8 m ² /m ²
Aïllada extensiva	Pral. 40%	
Aïllada extensiva	Scd. 5%	0,8 m ² /m ²

Alçària màxima de l'edificació
L'alçària màxima d'aquest tipus d'edificació és de 6,15 m. Tenint en compte allò que s'especifica al final d'aquest punt.

Per sobre d'aquesta alçària reguladora només es podrà construir la coberta de l'edifici amb un pendent màxim del 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat, amb una alçària màxima de 0,60 m, els cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius. Partint de l'alçària reguladora màxima en les alineacions anterior i posterior de l'edifici, es podrà construir sota el pla de la coberta inclinada, una edificació amb una ocupació màxima de planta del 50% de la de les plantes inferiors.

Separacions mínimes
Segons tipologia:

Tipologia: separació a tots els llindars.
Aïllada intensiva: 2 m (dos metres)
Aïllada extensiva: 3 m (tres metres)

Edificacions auxiliars
Segons tipologia:

Aïllada intensiva
Es permet adossar al llindar posterior, amb una profunditat màxima de 3,5 m adossats al llindar lateral i sempre que hi hagi acord escrit entre els veïns i s'executin els dos sense deixar mitgeres a la vista. Excepcionalment, es permet adossar al llindar lateral, per tal de tancar una paret de mitgera de l'edificació auxiliar del veí existent en el moment d'aprovació inicial d'aquestes normes. En aquest cas, serà d'iguals dimensions de llargada que l'existent. L'alçària màxima d'aquesta edificació serà de 2,40 m sota forjat i s'haurà de cobrir amb teula, amb un pendent d'un 20 a un 30% o amb coberta plana enjardinada.

Aïllada extensiva

Les edificacions auxiliars independents de l'edificació principal només es permeten en aquelles parcel·les que, a causa del pendent natural del terreny en la direcció normal a la via pública, en el lloc d'emplaçament presentí, a 6 m de la via, un desnivell igual o superior a 2,00 metres. En aquest cas, s'admetrà l'edificació auxiliar ocupant la franja de separació del front de parcel·la en una longitud de façana no superior a 4,5 m. Aquesta edificació auxiliar, en cap cas, tindrà una edificabilitat superior a 30 m². L'alçària lliure serà d'un màxim de 2,30 m per sobre la rasant del carrer i la coberta serà plana amb terrassa o enjardinada; en cap cas, de coberta inclinada.

Tanques

Cal distingir les dues tipologies:

En l'aïllada intensiva la parcel·la se separarà de la via pública amb una tanca massissa i opaca d'alçària entre 0,9 i 1,2 m i fins a 2 metres es permet tancar amb reixa metàl·lica i clos vegetal per la part de fora o amb gelosia.

En l'aïllada extensiva, al igual que per a les edificacions entre mitgeres de PB+2, la part de solar que queda entre el vial i l'edificació no podrà fer-se una tanca en tot el llarg d'aquest carrer i, com a separació entre veïns, es permet la separació del tipus clos vegetal, amb una alçària màxima de 70 cm.

Edificacions aparellades

En el cas de ciutat jardí aïllada extensiva, es permet que, en parcel·les d'una superfície mínima de 700 m² i mitjançant projecte d'edificació unitari i construcció simultània, puguin adossar-se dos habitatges, regint en aquest cas la normativa com si es tractés d'un sol habitatge.

Article 66.- Condicions d'ús

Habitatge

Només unifamiliars aïllats, a excepció del casos d'agrupació de parcel·les o de parcel·la superior a 700 m² en Ciutat Jardí aïllat extensiu, en què es permet l'habitatge bifamiliar aïllat.

Residencial: no s'admet

Comercial: no s'admet

Oficines:

Fins a un màxim d'un 25% de la superfície edificada de les parcel·les.

Sanitari.

Cultural Religiosos.

Esportiu.

SECCIÓ IV ZONA DE BLOCS AÏLLATS

Article 67.- Definició

Aquesta zona correspon al sòl urbà que, de resultes de l'aplicació de les normes antigues, ha donat lloc a unes edificacions, gairebé situades en el mateix entorn, amb tipologia constructiva de blocs aïllats.

Article 68.- Tipus d'ordenació

Correspon, com ja s'ha dit, al tipus d'edificació en bloc de planta baixa i dos pisos, aïllada.

Article 69.- Condicions d'edificació

No hi ha condicions específiques sinó les que es deriven de les edificacions existents.

No s'admeten les ampliacions de cap tipus i els usos poden ser,

Habitatge plurifamiliar, només en plantes pis.

Comercial en planta baixa.

Oficines en planta baixa.

Sanitari en planta baixa.

Cultural i religiós en planta baixa

SECCIÓ V ZONA INDUSTRIAL

Article 70.- Definició

Aquest sòl correspon a aquell sòl urbà que, amb la normativa anterior o per ocupacions fins i tot anteriors a aquella normativa, varen ésser edificades per a la ubicació d'indústries i no tenen possibilitat d'ésser absorbides pels sòls industrials d'ampliació del Polígon de Riudellots o dels nous polígons que es plantegen en aquestes normes, i que, mitjançant unitats d'actuació, hauran de desenvolupar els seus propis serveis i les seves cessions.

Aquest planejament preveu un altre sòl industrial molt més important que és el que es deriva del Polígon de Riudellots i que es contempla en els articles 89 i 93 d'aquestes mateixes normes.

Article 71.- Zonificació

Derivat de U.A. FRIUSA.

Derivat de U.A. ROBERLO

Derivat de U.A. ACEBSA

Article 72.- Tipus d'ordenació

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada.

Article 73.- Condicions d'edificació

Industrial derivat de les Uu.Aa. FRIUSA, ROBERLO i ACEBSA

Alçària màxima

L'alçària màxima de l'edificació a fer serà de 12 m, sense fixació especificada del número de plantes.

Ocupació de parcel·la

Serà del 75% de la parcel·la neta.

Edificabilitat

Serà d'1 m²/m² sobre la parcel·la neta amb un volum màxim de 9 m³/m².

Usos

En aquest sentit, serà equiparable als usos industrials permesos en el Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central.

Distàncies a perímetre

S'especificarà en un estudi de detall d'ordenació del volums de l'ampliació.

SECCIÓ VI ZONA D'AMPLIACIÓ DE CASC URBÀ

Article 74.- Definició

Correspon als terrenys que es troben fent façana a la carretera de Cassà pel costat sud i que són prolongació cap a ponent del casc antic del municipi de Riudellots i el qual es desenvoluparà a través d'un pla especial de millora urbana.

Té una superfície total de 30.683 m².

Els criteris a l'hora de redactar el pla especial seran els següents,

-Aconseguir una tipologia similar a la del casc antic.

-Cessions mínimes d'un 35% per a espais públics.

-Caldrà arbitrar unes normatives per tal de mantenir i conservar degudament la masia existent.

Article 75.- Condicions d'edificació

Edificabilitat màxima: 0,6 m²/m² de sòl brut.

Densitat màxima d'habitatge: 30 unitats/ha.

Alçària màxima: PB + 2 plantes pis, equivalents a l'alçària del casc antic, de 9 m.

Seràn d'aplicació les condicions, pel que fa a cossos voladissos, obertures exteriors, composició de façana, coberta i acabats de façana, aplicables al casc antic.

SECCIÓ VII ZONA DERIVADA DEL POLÍGON DE RIUDELLOTS (POLINGESA)

Article 76.- Definició

Es tracta d'aquell sòl que, després de l'aprovació del Pla parcial, en procés d'execució del projecte d'urbanització, es contempla com a unitat d'actuació per completar els serveis urbans i acabar de desenvolupar el procés urbanístic, amb les esmenes que en aquestes normes s'apunten.

Article 77.- Zonificació

Contempla les variables aprovades en el corresponent pla parcial del Sector de Ponent i del Sector Central del Polígon industrial de Riudellots, (POLINGESA), a excepció de les esmenes que en la UA Sector Ponent es proposen on es preveu un canvi d'ubicació de part de la zona verda, agrupant-la en una zona de parc del municipi que, per estratègia d'execució, es canvia per una zona verda del mateix sector.

A la vegada s'introdueix, en la tipologia residencial del sector, una disminució de superfície mínima.

Article 78.- Condicions d'edificació i usos

A excepció de les esmenes indicades, es respectaran totes i cadascuna de les condicions del Pla parcial del Sector de Ponent per a les parcel·les ubicades al sector de Ponent i del Pla Parcial del Sector Central per a les parcel·les ubicades en el Sector Central.

Per a les noves ubicacions de sòl industrial derivades del resultat del desenvolupament de les Uu.Aa., es respectarà la normativa que tenien els enclaus antics, no obstant això, s'inclouen, en aquestes Normes subsidiàries, els textos normatius.

SECCIÓ VIII ZONA URBANA DERIVADA DEL PLA PARCIAL "CAN JORDI"

Article 79.- Definició

Correspon al sòl urbà, destinat principalment a sòl de tipus unifamiliar aïllat, que es troba davant l'enllaç de la N-II al Polígon Industrial de Riudellots per la seva part de Ponent i que llinda amb el terme municipal d'Aiguaviva.

Article 80.- Condicions d'edificació i usos

Es respecten totes les normes aprovades en el Pla Parcial "Paratge can Jordi", a excepció de les que fan referència a les edificacions auxiliars a les quals s'aplica una normativa diferent i a les que fan referència a l'alçària reguladora que es redueix.

Els textos normatius s'inclouen en aquestes Normes subsidiàries en els apartats corresponents.

SECCIÓ IX VERD PRIVAT

Article 81.- Definició

Es qualifiquen de verd privat els sòls urbans amb edificacions aïllades i/o jardins d'interès que cal conservar, ja sigui pel seu propi valor o per mantenir el caràcter peculiar de la fisonomia de la zona on es tracti.

Article 82.- Condicions d'edificació

Es mantindran les edificacions existents, permetent-se només la rehabilitació, sense alterar la qualitat arquitectònica de l'edificació històrica o típica i/o sense alterar el traçat del jardí protegit.

Article 83.- Tipus d'ordenació

L'ordenació, en aquesta zona, respon al tipus d'edificació aïllada.

Article 84.- Obres de Millora i usos

En els edificis existents, s'admeten les obres de conservació, reparació, consolidació, modernització i millora. Les obres de millora no alteraran l'aparença exterior de l'edifici i preservaran els ambients interiors i decoració de valors històrics.

S'admet qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans contigus.

La Corporació, en les ordenances fiscals, desenvoluparà les mesures d'exacció fiscal que corresponguin per compensar les despeses extraordinàries de conservació dels jardins i edificis singulars, a fi de garantir i premiar el bon ús i conservació.

SECCIÓ X UNITATS D'ACTUACIÓ I ÀREES DE MILLORA URBANA

Article 85.- Definició

Les Normes subsidiàries de Riudellots delimiten quinze unitats d'actuació, de les quals dues d'elles són discontinües, per tal d'aconseguir zones verdes en llocs més propers a la població i un pla especial de millora urbana.

Article 86.- Unitat d'Actuació FRIUSA 1

Definició

Situada al nord del Municipi i a la banda d'est de la N-II. En ella, està ubicada una indústria càrnia, a cavall entre el municipi de Riudellots i el de Fornells.

Té una superfície de 35.786 m²

Objectius de la seva delimitació

Segons acord de la CPU, de 13 de Juny de 1990, cal fer cessió del 35% de les parcel·les d'ampliació del sòl industrial i urbanitzar el vial que, coincidint amb la traça de l'antiga carretera de Barcelona, queda comprès entre les dues

parcel·les propietat de Friusa, amb una secció de 10 m d'amplada. La cessió acordada en aquestes normes serà del 14% de la totalitat del sector, equivalent a 5.010 m² distribuïts es farà segons la planimetria que s'adjunta.

Article 87.- Unitat d'Actuació ROBERLO 2 (2)

Definició

Situada a la banda de ponent de la carretera N-II després del nus d'entrada al Polígon industrial de Riudellots. En ella, s'hi situa una indústria de pintures d'automòbils que li dona nom.

Té una superfície de 24.157 m²

Objectius de la seva delimitació

La cessió de 4.538 m² de sòl públic, dels quals 2.607 m² corresponen a espai lliure públic, 1.703 m² a vialitat i 228 m² a equipament públic, així com la urbanització del vial d'accés i retorn, permetent l'ampliació de la indústria existent.

(2) Article redactat segons la modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació ROBERLO de Riudellots de la Selva, aprovada per la CUG el 18/12/2001 (DOGC núm. 4038, de 29/12/2003)

Article 88.- Unitat d'actuació "CAN JORDI" 3

Definició

Abraça els terrenys de la urbanització "PARATGE CAN JORDI", que es troben dins del terme municipal de Riudellots.

Té una superfície de 63.919 m²

Objectius de la seva delimitació

Completar els serveis i cessió de tots els sòls de domini públic, diferenciant els dos polígons existents amb les condicions fixades en el desenvolupament urbanístic. Es modifica la normativa referent a les edificacions auxiliars, en el sentit que aquestes podran adossar-se als llindars posteriors de la parcel·la amb les mateixes altres condicions establertes en el Pla parcial "Can Jordi". L'alçària reguladora màxima passa a ser de 6,50 metres en lloc d'onze metres.

Article 89.- Unitat d'actuació discontinua Polígon de Ponent 4.

Definició

Abraça els terrenys que delimiten el Pla parcial del Polígon de Riudellots - SECTOR PONENT - i, de manera discontinua, part dels terrenys de cessió per a l'aprofitament mig del mateix Pla parcial que varen ubicar-se al costat del cementiri.

Té una superfície: 211.763 m²

Objectius de la seva delimitació

- Completar els serveis urbanístics per part de la Junta de Compensació.

35

- Modificació de la vialitat actual del planejament, introduint un inici de vial que, en un futur, haurà de tenir continuïtat fins al vial de servei paral·lela a la ctra. N-II. Això comporta també que per a la parcel·la resultant que té façana a aquest nou vial, la superfície mínima sigui de 1.000 m² exclusiva per a aquesta parcel·la. L'execució d'aquesta nova vialitat es farà pel sistema d'expropiació.

- Permutar la ubicació dels terrenys destinats a aprofitament mig junt al cementiri de superfície 9.422,04 m² per a dues zones verdes de superfície equivalent, per tal de desenvolupar un parc urbà i d'equipaments a l'aire lliure junt a la zona de més densitat urbana.

- Disminuir la superfície mínima de parcel·la residencial fins a 475 m², per tal d'adaptar més el mercat a la situació socioeconòmica del polígon. A la vegada, s'augmenta la zona verda en 25 m² per cada habitatge de més que es prevegi.

La normativa quedarà reflectida en l'annex que acompanya a aquestes normes.

Article 90.- UA 5

Definició

Situat en un extrem del polígon industrial sector Ponent, que confronta amb el sòl rústec, ha nascut com a resultat d'una proposta de la propietat afectada que va acudir a l'exposició pública inicial i va sol·licitar aquesta ampliació que ajuda a cloure un vial del polígon.

Té una superfície d'11.651 m²

Objectius de la delimitació

Obertura, construcció i cessió del tram de vial que l'afecta, així com completar els serveis que han d'anar en aquest.

Cessió del terreny de zona verda que confronta amb el vial esmentat i que limita amb la zona de sòl rústec i que té una superfície de 4.670 m².

Article 91.- UA "CAMP QUART" 6 (3)

Definició

Es tracta d'una part de la superfície dels terrenys, en sòl urbà, resultants del Pla especial de reforma interior Camp d'en Quart.

Té una superfície 30.464,18 m².

Objectius de la seva delimitació

Obtenir els terrenys de cessió dels espais de domini públic assenyalats en el plànol número 4 de la modificació puntual de Normes del text refós de la Unitat d'actuació Camp Quart.

S'haurà de redactar el corresponent projecte de reparcel·lació, als efectes del repartiment de beneficis i càrregues del planejament, els propietaris aportaran els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, executaran les obres d'urbanització, que repercutiran sobre els propietaris afectats, en concepte de quotes.

Finançar les despeses dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

36

Edificabilitat i nombre d'habitatges:

Edificabilitat neta (m²/m²):

E= edificabilitat (m²/m²);

D= densitat (núm. hab.)

(3) Article redactat segons la modificació de les Normes subsidiàries a la UA Camp Quart del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG, el 18/06/2003 (DOGC núm. 4063 de 04/02/2004)

	E	D
Ciutat Jardí - extensiva - Nucli Urbà	0,80 m ² /m ²	16 hab.
Volumètrica específica - Camp Quart	1,13 m ² /m ²	54 hab.
Ciutat Jardí - intensiva - Camp Quart	0,95 m ² /m ²	26 hab

Edificabilitat bruta (m²/m²): 0,518 m²/m².

Condicions de l'edificació:

L'ordenació de les tipologies d'edificació es farà segons la configuració plantejada en el plànol número 6 vialitat i alineacions, de la modificació puntual de Normes del text refós de la Unitat d'actuació Camp Quart i que respon a les tipologies següents:

- a) Ciutat jardí - extensiva - nucli urbà.
- b) Ciutat jardí -intensiva -Camp Quart.
- c) Volumetria específica - Camp Quart.

a) Ciutat jardí - extensiva - nucli urbà: veure secció III - Ciutat jardí.

b) Ciutat jardí - intensiva - Camp Quart

Definició:

Es qualifica, com a zona ciutat jardí intensiva-Camp Quart, la superfície de sòl destinada a rebre part de l'aprofitament urbanístic admès en el sector, en què es proposa una tipologia d'edificació per a ús d'habitatge unifamiliar en filera.

Tipologia d'edificació:

Es fixa, per a aquesta qualificació, una tipologia d'edificació, definida per una edificabilitat, una ocupació màxima en superfície, unes separacions mínimes als límits de parcel·la i una alçària reguladora màxima.

Condicions de la parcel·la:

Zona d'edificació en filera: 154 m².

Façana mínima: zona d'edificació en filera: 7 m.

Tanques:

La tanca a carrer, paral·lela a l'alineació anterior de l'edificació, se situarà en prolongació d'aquesta. L'espai lliure resultant, que s'incorpora visualment al

carrer, rebrà un tractament enjardinat en un 65%, com a mínim, de la seva superfície. Aquest tractament enjardinat no admet la localització de cledes lineals de tancament i s'executarà mitjançant la sistematització de gespa, plantes tapis, agrupacions florals o arbustives i plantació d'arbrat (1 per font de parcel·la).

Els paviments durs d'accés a l'edificació i garatge (2 roderes), s'efectuaran amb tova ceràmica de 40 x 40 cm de pedra buixardada (Sant Vicens).

Condicions de l'edificació:

La resultant d'ocupació i nombre de plantes admeses.

Ocupació:

La resultant de la definició gràfica del plànol número 6 vialitat i alineacions de la modificació puntual de normes Camp Quart.

Separacions:

Es mantindrà la composició assenyalada en el plànol número 6 de la proposta d'ordenació, que obliga a:

Separació mínima a carrer de l'alineació anterior de l'edificació 3 m.

Separació mínima de les alineacions de l'edificació entre agrupacions 4 m.

Alçària màxima:

L'alçària màxima d'aquest tipus d'edificació és de 6,15 m, equivalents a planta baixa i pis.

S'admet una segona planta pis, amb una ocupació màxima del 50% de la planta inferior, separada 3 m de les alineacions anterior i posterior de l'edificació.

La coberta d'aquest cos d'edificació es farà a dues aigües, amb pendents no superiors al 30%, perpendiculars a façana, l'arrencament de les quals, per la cara inferior, estimant la possibilitat d'un ràfec de 0,40 m, se situarà a 2,15 m del paviment de la terrassa exterior resultant.

Condicions estètiques:

A la zona d'edificació en filera, en el cas que cada agrupació resulti d'un sol projecte arquitectònic, aquest contemplarà la simetria del conjunt, pel que fa al possible escalonament sobre el qual s'assentaran els diferents habitatges, per adaptar-se al pendent que presenti la rasant del carrer.

Aquest projecte únic també buscarà la uniformitat en el tractament formal de cada habitatge i en el ritme d'obertures i plens.

En el cas que se sol·licitin llicències separades per a la construcció de cada un dels habitatges, la primera haurà d'acompanyar l'estudi del conjunt de l'agrupació, als efectes de fixar les plataformes d'assentament de l'agrupació, com si d'una llicència del conjunt es tractés, buscant també la simetria del conjunt. Aquest estudi, aprovat per l'Ajuntament, servirà de pauta per les posteriors llicències que se sol·licitin, que hauran de mantenir les mateixes alçàries lliures i ritmes de forjats.

L'acabat de façanes es farà amb tonalitats ocres, corresponents a la gamma de terres.

Condicions d'ús:

Habitatge: s'admet l'habitatge unifamiliar en les modalitats de filera.

Terciari: solament, s'admeten els despatxos de professionals liberals i oficines, amb un màxim del 25% de la superfície edificada de cada parcel·la, per les últimes.

Religiós i cultural: admès.

Industrial: solament el de tipus artesà.

c) Volumetria específica - Camp Quart

Definició:

Es qualifica, com a volumetria específica - Camp Quart, la superfície de sòl destinada a rebre part de l'aprofitament urbanístic admès en el sector, en el qual es proposa una tipologia d'edificació, per a ús d'habitatge plurifamiliar.

Tipologia d'edificació:

Es fixa, per a aquesta qualificació, una tipologia d'edificació de bloc aïllat, definida per una edificabilitat, una ocupació màxima en superfície, unes separacions mínimes als límits de parcel·la i una alçària reguladora màxima.

Condicions de la parcel·la:

- Façana mínima: les definides en el plànol número 6, vialitat i alineacions.
- Parcel·la mínima: les definides en el plànol número 6, vialitat i alineacions.
- Tanques: la tanca a carrer, paral·lela a l'alineació anterior de l'edificació, se situarà en prolongació d'aquesta. L'espai lliure resultant, que s'incorpora visualment al carrer, rebrà un tractament enjardinat en un 65%, com a mínim, de la seva superfície. Aquest tractament enjardinat no admet la localització de cledes lineals de tancament i s'executarà mitjançant la sistematització de gespa, plantes tapis, agrupacions florals o arbustives i plantació d'arbrat (1 per font de parcel·la).
- Els paviments durs d'accés a l'edificació i garatge s'efectuaran amb tova ceràmica de 40 x 40 cm de pedra buixardada (Sant Vicens).
- Ocupació: L'ocupació de l'edificació sobre rasant és la que resulta d'una fondària edificable de 12 metres.

En la planta soterrània i als efectes de possibilitar l'òptima utilització d'aquests per a l'ús d'aparcament, es preveu una major ocupació com a conseqüència de l'ampliació de la fondària en 5 metres respecte a aquella fondària edificable, en la forma que ve grafada en cada bloc, en el plànol número 6 vialitat i alineacions.

Si l'edificació d'algun d'aquells blocs plurifamiliars obeeix a una promoció única o bé hi ha acord entre propietaris, la major ocupació en planta soterrània, es podrà fer on més convingui, atenent a les consideracions estructurals i funcionals de l'edifici.

- Edificabilitat: l'edificabilitat admesa a les respectives parcel·les no és la resultant de la imputació d'un índex d'edificabilitat, sinó que és conseqüència de l'aplicació de cadascuna de les condicions de l'edificació que s'estableixen, quant a una ocupació màxima en superfície, unes separacions mínimes als límits de parcel·la, una alçària reguladora màxima i a la pròpia definició recollida en el plànol número 6 vialitat i alineacions.

Condicions de l'edificació:

- Alineacions de l'edificació: es consideren les definides en el plànol número 6 vialitat i alineacions.
 - Cossos voladissos: a partir de les alineacions definides i per sobre de la planta baixa, solament, s'admeten cossos voladissos oberts, amb una volada màxima d'1,20 metres, que poden ocupar les 2/3 parts de la façana, a excepció de les testeres que resultaran planes.
- Els cossos voladissos se situaran a una alçària de 2,70 metres, comptats a partir del punt de referència sobre el qual es considera l'alçària reguladora.

- Alçària màxima i nombre de plantes: el nombre màxim de plantes admès que es considera és de planta baixa i dues plantes pis, equivalent a una alçària reguladora de 9 metres.

Aquestes alçàries tenen la condició d'obligatòries i es consideren fins a la cara superior del ràfec (forjat de l'últim pis previst) de l'edificació.

L'alçària es mesurarà segons l'especificació següent:

- a) Blocs aïllat orientat en sentit longitudinal est-oest.
L'alçària s'amidarà sobre la rasant del punt de façana situat més a l'est, coincidint amb l'alineació de carrer.
- b) Bloc aïllat orientat en sentit longitudinal nord-sud.
L'alçària s'amidarà sobre la rasant del punt de façana situat al punt mig de l'edifici, coincidint amb l'alineació de carrer.

- Cobertes: la coberta serà inclinada, amb un 30% de pendent i a quatre aigües, no admetent-se cap tipus d'instal·lació, ni servei tècnic que sobresurti del dièdre que conforma, a excepció de les xemeneies i xunts que necessita la instal·lació.

La coberta incorporarà un ràfec perimetral a cada bloc d'1,20 metres, a excepció de les testeres en què la volada es reduirà en 0,6 metres.

La possibilitat de golfes, solament, s'admet en el cas que la il·luminació i ventilació es faci de manera zenital exclusivament i les obertures es resolguin en coberta i en els pendents que donin a l'interior d'illa.

Condicions d'ús:

Residencial: s'admet l'habitatge unifamiliar en les modalitats de filera.

Terciari: solament, s'admeten els despatxos de professionals liberals i oficines.

Article 92.- UA 7

Definició

Es tracta d'un apèndix afegit a la UA (6), resultant d'una ampliació del Sector Central del Polígon de Riudellots. Es troba confrontant amb la façana de llevant del sòl d'eixample urbà del municipi (Camp Quart).

Té una superfície de 8.508,68 m²

Objectius de la seva delimitació

Execució dels serveis urbanístics juntament amb els vials afectats i cessió d'una parcel·la de 450 m² a l'Ajuntament de Riudellots.

La normativa a aplicar serà la mateixa que la de la UA 6.

Article 93.- UA POLÍGON CENTRAL 8

Definició

Es tracta dels terrenys que, quedant afectats pel Polígon central del Polígon industrial de Riudellots, (POLINGESA), tant l'inicial com el més proper que va admetre una ampliació.

Té una superfície de 760.712 m²

Objectius de la seva delimitació

Es tracta d'acabar el procés urbanístic iniciat

- Aquest sector té aprovats, definitivament, tots els seus instruments de planejament i formalitzats el lliurament i recepció de les obres d'urbanització i els terrenys de cessió, pendent exclusivament de l'aprovació definitiva de la liquidació per la d'aprofitament mitjà, segons acord municipal de 5 de maig de 1998.

- Es modifica, tal com es recull en els plànols normatius d'aquest text refós de la revisió de Normes subsidiàries de planejament, la qualificació d'una àrea, qualificada en el Pla parcial vigent de zona industrial, de 26.610,90 m² de superfície, a l'entorn del cementiri, que obté l'Ajuntament de POLINGESA per cessió del 10% d'aprofitament mig, i que es qualifica, per aquesta Revisió de Normes subsidiàries de zona verda, com a parc urbà i d'equipament a l'aire lliure, junt a la zona de més densitat urbana, en permuta d'ubicació de qualificació urbanística de les següents superfícies: a) àrees de zona verda del Sector Ponent, de superfícies respectives de 5.664,51 m² (parcel·la registral ZV 9B) i de 3.757,53 m² (parcel·la registral 6B) 9.422,04 m² en total, en terrenys obtinguts per l'Ajuntament per cessió d'aprofitament mig per part de POLINGESA. b) Superfície de 17.157 m², destinada en el Pla parcial vigent del Sector de Llevant a equipaments, en terrenys de cessió igualment a l'Ajuntament per part de POLINGESA i que passen a ser qualificats d'industrials. La total permuta d'ubicació resulta així equivalent en superfícies: Passen de zona industrial a zona verda i d'equipaments en el Sector Central 26.610,90 m² i a zones industrial o residencial 9.422,04 m² en el Sector de Ponent i 17.157 m² en el de Llevant (9.422,04 + 17.157 = 26.579,04). Aquestes modificacions puntuals de permuta d'ubicació entres diferents sectors del polígon industrial de POLINGESA queden, perfectament, reflectides en la documentació gràfica, plànols normatius, d'aquest text refós de revisió de Normes subsidiàries de Planejament.

La seva normativa queda reflectida en l'annex 2 que s'acompanya a aquestes normes.

Article 94.- UA Can Quecu 11

Definició

Es tracta dels terrenys de l'entorn de la masia de Can Quecu, que es troben en grau de consolidació suficient per considerar-los com a sòl urbà, però que convé que facin les cessions equivalents a altres zones, per tal de tenir els mínims serveis comuns.

Té una superfície d'11.104 m².

Objectius de la seva delimitació

Es tracta d'aconseguir completar els serveis urbanístics mínims i les cessions d'un 35%, destinats a vialitat i a zona verda. Aquesta última haurà de cedir-se on s'indica en la documentació gràfica, per tal de poder enllaçar el carril bicicleta-passeig per a vianants amb el vial rural que es dirigeix a la zona boscosa del sector central del polígon industrial.

La normativa a aplicar serà la corresponent a ciutat jardí extensiva.

Article 95.- ACEBSA 12

Definició

Es tracta dels terrenys que ocupa, actualment, la fàbrica ACEBSA.

Té una superfície de 44.481 m².

Objectius de la seva delimitació

Cessió del 14% de les superfícies no afectades per la construcció actual i execució dels serveis urbanístics mínims. Aquestes cessions se situaran on s'indica en els plànols normatius, zona verda com a separació del sòl urbà i zona verda com a vorera del rec "el Cric".

Per a aquest fi, caldrà redactar un PEMU que determini les característiques de l'actuació a fer.

Article 96.- UA CAN RIBOT 13

Definició

Es tracta dels terrenys afectats pel PP can Ribot, adjunts a la carretera de Riudellots i l'Aeroport.

Té una superfície de 13.031 m².

Objectius de la seva delimitació

Es tracta d'obtenir els serveis derivats del Pla parcial aprovat en el seu dia.

Article 97.- UA 14. (4)

Definició

Es tracta d'una unitat d'actuació discontinua, amb una superfície total de 29.992,68 m², dels quals la major superfície se situa al sud del camí d'accés a la font del Mas Vilà i al voltant de l'edificació existent. El segon àmbit afectat se situa al nord d'aquest i abraça una superfície totalment qualificada de zona verda.

Objectius de la seva delimitació

1. Obtenir la cessió gratuïta de les superfícies destinades a zones verdes, amb una superfície total d'11.243,95 m².
2. Concretar l'àmbit de protecció de l'edificació existent.
3. Completar els serveis urbanístics del tram viari fronterer.

Normativa aplicable

La normativa aplicable és la del Sector Central contigu, tal i com queda assenyalat en el plànol del Text refós de la revisió de Normes subsidiàries de planejament:

1. Àmbit d'aplicació.

Afecta l'àmbit de la UA 14 de les Normes subsidiàries de planejament.

2. Zonificació.

Es divideix el sector en les zones següents:

Zona industrial.
Zona protecció masia.
Zona verda.

Zona industrial:

1. Condicions d'edificació

1.1. Façana i parcel·la mínima

Les longituds de façana a via pública seran de 10 metres. La superfície mínima de parcel·la serà de 800 m².

4) Redacció donada per la modificació de les Normes subsidiàries en el sector UA 14 mas Vilà del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 04/11/2003 (DOGC núm. 4070, de 13/02/2004).

1.2. Ocupació i volum

Per tal d'acomodar-se a les necessitats de totes les indústries, independentment de les ordenances d'alineacions de l'edificació i de les alçàries reguladores màximes, s'estableixen una ocupació i volum íntimament lligats, per al millor aprofitament de la parcel·la. Així doncs, variarà entre dos màxims, permetent solucions intermèdies.

Una ocupació màxima del 80% permet un volum màxim de 5 mm³/m² i una ocupació del 60% permet un volum màxim de 7 mm³/m² de parcel·la. Als efectes que interessin, es pot utilitzar la solució intermèdia del 70% d'ocupació i el coeficient d'edificabilitat de 6 mm³/m² de parcel·la. Els màxims són de 80% en l'ocupació o de 7 mm³/m² en el volum.

1.3. Alçària de l'edificació

L'alçària màxima permesa és de 12 m, que es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui.

Es permetrà elevar, sobre aquesta alçària reguladora màxima, la coberta definitiva de l'edifici amb inclinació no superior a 30°, les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació que no superaran mai els 15 m, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i paral·lamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'Ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat.

L'alçària reguladora es comptarà en la rasant de la vorera a la qual doni front la parcel·la, o en el terreny natural amidada amb la resultant de fer la mitjana de l'envoltant de l'edifici en el projecte. Comptarà l'alçària presa partint dels moviments de terra.

Per als edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer, presa en l'alineació oficial, és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat de l'esmentada rasant, en el tros corresponent a l'esmentada façana és menor de 0,60 m, l'alçària reguladora màxima es prendrà en l'eix de la façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m, aquesta alçària es prendrà a partir de 0,60 m per sota del punt de cota més alt de la rasant, en la porció abans assenyalada. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a diferències d'elevació d'alçària reguladora màxima, sobre la rasant de la vorera, entre determinats punts de la façana, superiors a 3 metres, es considerarà aquesta façana dividida en els trams necessaris, perquè això no succeeixi.

1.4. Alineacions i reculades

L'alineació oficial de carrer serà la que resulti definida per aquesta normativa, assenyalant el límit entre espai d'ús públic i les parcel·les o solars, que pertanyeran a entitats o persones privades.

Tota construcció de nova planta, de reforma o ampliació de les existents, s'haurà de separar 10 m de la línia oficial del carrer, tant a les vies públiques com a les privades. Es permetran separacions superiors a aquests 10 m, sempre que l'edifici projectat sigui del tipus aïllat. La separació mínima de l'edificació a l'alineació de la zona verda serà de 3,00 m, com a mínim.

Es permetrà que aquest espai de 10 m sigui utilitzat com a aparcament de vehicles, moll de càrrega, descàrrega i jardí. No es permetrà que sigui utilitzat com a dipòsit de materials ni com a abocador de deixalles, havent de ser tractat amb cura del seu bon aspecte.

Edificis auxiliars, com ara consergeries, bàscules, casetes d'estació transformadora, es podran construir sempre que no ocupin més del 10% de la faixa i el seu volum no es tindrà en compte.

Els fons de parcel·la restaran lliures d'edificació en els seus tres primers metres, com a mínim.

Aquesta normativa permet edificació adossada a mitgeres i aïllada. Les parets mitgeres hauran de tractar-se amb acabat de façana per permetre, sense perjudicis, la separació del veí immediat.

La distància mínima de tota construcció al llindar lateral, en cas de separar-se'n, serà de tres metres. Aquesta separació de 3,00 m serà preceptiva en les partions laterals de les parcel·les contigües amb la zona de protecció de la masia.

1.5. Façanes i vols sortints

Els voladissos que envaeixin les franges ordenades com a lliures d'edificació estaran a l'alçària que convingui, a partir del primer metre, sense sobrepassar una volada d'1,50 m respecte l'alineació de façana. Aquest voladís, en cas de ser tancat, es comptarà el triple del seu volum real, a efectes d'ordenances.

No es permetran voladissos a les franges laterals de tres metres de separació de llindars.

A la façana principal, el volum màxim permès correspon a considerar volada un metre els 2/3 de la superfície de façana.

Els balcons o terrasses cobertes comptaran, a efectes de volum, la meitat de si estiguessin tancats.

A edificis adossats o mitgeres, els voladissos no sobresortiran d'un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana, formant amb aquesta un angle de 45°, a menys que sigui un bloc de diversos edificis amb façana unificada.

Les arestes de les finestres i balcons no podran apropar-se a menys de 0,60 m de l'eix de les parets mitgeres.

1.6. Tanques

Als llandars de les parcel·les es construiran tanques opaques amb una alçària màxima d'un metre complementada fins a dos amb element translúcid de fusta, reixa, tela metàl·lica, gelosia o element anàleg, limitant-se l'alçària de la vegetació, igualment, a dos metres.

Si hi ha desnivell al carrer, es dividirà perquè la tanca, en el seu punt més baix, tingui un mínim d'1,30 m.

Es permetrà que sigui opaca, en la part superior, el 10% de la seva superfície, per poder incloure pilars o elements anàlegs.

2. Condicions d'ús

A efectes d'allò que es disposa en aquestes ordenances, els usos a què és susceptible l'edificació en el polígon, es classifica en:

Ús d'habitatge.

Ús industrial.

Ús públic.

2.1. Ús d'habitatge

En tot el perímetre comprès en el sòl industrial es tolerarà l'ús d'habitatges unifamiliars, com a complement de l'específic ús industrial a què està dedicada l'ordenació.

2.2. Ús industrial

Es permet, a la zona industrial, tot tipus d'indústries que compleixin amb aquestes ordenances. Es nomena indústria, a efectes d'aquest articulat, tant l'emmagatzematge de productes a l'engròs com la producció pròpiament industrial i casos intermedis, garatges i tallers mecànics.

2.3. Ús públic

Estan previstos els usos públics següents, recollits del Pla general en la seva majoria:

a) Sales de reunió

Locals de relació social o econòmica, sempre que sigui justificada i d'ús particular, (economats, restaurants, bars, etc.).

b) Comercial

Encara que és inclòs pel Pla general en el grup d'indústria, comprèn tot tipus de comerços que ocupin totalment o parcialment un edifici.

c) Cultural i beneficosanitari.

Edificis dedicats a museus, sales de conferències, biblioteques, dispensaris, consultoris i similars.

d) Esportiu

Inclou l'ús de la zona verda en el seu aspecte esportiu, amb la implantació de camps i locals d'esports, etc.

3. Condicions generals d'higiene

3.1. Habitatges

Tota edificació destinada a habitatge s'ajustarà a les condicions higièniques mínimes que assenyalen el Decret sobre habitabilitat 274/1995 i 314/1996.

Tot habitatge projectat per ser ubicat dins dels límits d'aquest Pla parcial tindrà una superfície útil superior a 65 m² i tindrà accés independent de la indústria.

3.2. Indústries

Les construccions que es dediquin a emmagatzematge o a indústria acompliran amb les normatives que s'assenyalen a continuació:

a) Emissions a l'atmosfera

Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel Decret 833/1975, de 6 de febrer, de desplegament de la Llei 38/1972 de protecció de l'ambient atmosfèric i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987, de desplegament de la Llei 22/1983.

Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalen a l'esmentada llicència.

b) Sorolls i vibracions

Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, cal complir amb les ordenances aplicables a tot el municipi, l'ordenança municipal tipus reguladora dels sorolls i les vibracions, aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient, de data 30 d'octubre de 1995. (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 2126, 10.11.1995).

c) Aigües residuals.

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de sanejament o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Caldrà complir amb els paràmetres fixats per l'Ajuntament en l'ordenança municipal sobre l'ús del sistema de sanejament a Riudellots, aprovada en data 9 de setembre de 1991.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública, sense l'autorització esmentada.

d) Hidrants

Cada parcel·la haurà de tenir, en el pati interior, una boca de reg capaç de ser utilitzada en cas d'incendi.

Es disposaran les boques interiors necessàries per cobrir totalment, juntament amb l'exterior, tots els punts construïts amb radis màxims de 50 metres.

Totes aquestes preses d'aigua tindran un cabal mínim de cinc litres per segon.
e) Seguretat i serveis

S'acomplirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Pel que fa als serveis sanitaris, tindran ventilació directa i hauran de ser proporcionals al cens laboral de la fàbrica o taller, exigint-se, com a mínim, que per cada vint individus existeixi un vàter i una dutxa. Si es tracta d'homes, podrà reduir-se a la meitat el nombre de vàters, sempre que els que es suprimeixin es converteixin en urinaris.

Aquests serveis hauran d'estar disposats de manera que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball, sinó que existeixi un local o habitació interposat, el qual podrà utilitzar-se per a la col·locació de lavabos.

El nombre de lavabos mínim per a qualsevol indústria serà d'un per cada deu individus. En cas que aquests s'instal·lin en forma de pica contínua, precisarà una longitud mínima de 0,50 m per plaça.

3.3. Oficines

Tota oficina, sigui particular d'una indústria o d'ús públic, tindrà com a mínim 6 m² de superfície i d'alçària mínima 2,30 m, amb un volum mínim de 15 m³. Disposarà d'un servei format de lavabo i vàter per cada 100 m² o fracció, d'1,20 m² de superfície mínima i amb una ventilació igual a la requerida a lavabo d'habitatges.

4. Condicions generals estètiques

4.1. Composició dels edificis

La composició dels edificis serà lliure, però apropiada al caràcter netament utilitari o industrial de la zona, amb línia i materials adequats als edificis.

Les dependències representatives es construiran, preferentment, a la façana a la via pública, (despatxos, oficines, sales de recepció o conferències, laboratoris, etc.), quedant prohibida la seva construcció a l'interior de les parcel·les.

Si es pretenen construir només naus industrials, hauran de ser tractades en les façanes principals amb la noblesa deguda, com si es tractés de blocs representatius, en els 10 m més propers al carrer, com a mínim.

4.2. Espais lliures

Els espais lliures d'ús privat, visibles des de la via pública, es mantindran inexcusablement amb neteja i decor, amb jardí o arbrat que doni ombra a l'aparcament, als molls de càrrega i descàrrega, que estaran pavimentats amb un acabat digne.

5. Prohibició de construccions de pous particulars

En tot l'àmbit del sòl industrial delimitat no es permetrà la construcció de captacions d'aigua particulars, de manera que els propietaris de finques hauran de servir-se, amb caràcter forçós, de la xarxa municipal d'abastament d'aigua potable que, per les seves dimensions i estructura, garanteix el subministrament domèstic, industrial i antiincendis al municipi de Riudellots de la Selva.

Zona de protecció masia:

1. Definició

Es defineix, com a zona de protecció masia, la superfície de sòl així qualificada, a l'objecte de garantir l'àmbit necessari de protecció a la masia de mas Vilà.

2. Condició especial

Als efectes d'assolir la necessària protecció de la masia de mas Vilà, prèviament a qualsevol tipus d'actuació que s'hi vulgui fer, es redactarà el corresponent pla especial per definir, de manera precisa, les possibles actuacions i usos, tant de l'edificació com del sòl de protecció previst.

Aquest Pla especial tractarà, com a mínim, temes relatius a:

1. Edificació:

Estructurals
Ampliacions
Enderrocs
Formals
Compositius
Materials a utilitzar
Textures d'acabats
Colors de façana

2. Tanques

3. Condicions d'ús:

De la pròpia edificació.
De la resta de superfície de la parcel·la.

4. Condicions d'entorn:

Planimetria de la parcel·la.
Vegetació.

En la tramitació del Pla especial, es requerirà informe del Departament de Cultura.

En l'àmbit de protecció hi seran d'aplicació les limitacions edificatòries de l'article 148 (masies).

Zona verda:

La zona verda no té prevista edificació, tolerant-se només edificacions esportives i d'ús públic lligat a la finalitat de la zona verda.

Article 98.- UA 15 (5)

Definició

Es tracta dels terrenys ocupats per "Frigorífics Costa brava" i una ampliació futura d'aquesta cap a ponent.

Té una superfície d'aproximadament 27.890,25 m²

Objectius de la seva delimitació

Executar el sistema viari interior i cessió d'un 14% dels terrenys que afecten la UA, destinant-los a espai públic.

El sistema d'actuació serà el de compensació i es redactarà un pla especial que reguli la volumetria de l'edificació, determini la vialitat interior i la cessió del 14%.

Article 99.- UA 16

Es tracta dels terrenys ocupats per "Fricara S.A." i "Gerundense de Plastios SA", que es desenvolupen en una unitat discontinua, ja que es desenvolupa, en part, en els propis terrenys industrials i, en part, en els terrenys industrials del Polígon Llevant, convertint part d'aquests en zona verda.

Per tal de facilitar la gestió d'aquesta UA, podrà dividir-se en polígons, sempre que es garanteixin les obres d'urbanització i s'equilibrin les cessions.

Té una superfície d'aproximadament 14.990,77 m²

(5) Article redactat segons la modificació de les Normes subsidiàries al sector UA 15 FRIGORÍFICS COSTA BRAVA del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 26/05/2004 (DOGC núm. 4194 d'11/08/2004).

Objectius de la seva delimitació

Executar el sistema viari interior i exterior i cessió d'un 14% dels terrenys, destinant-los a espai públic que es necessita en el polígon Llevant, per tal de donar continuïtat als recorreguts verds entre la zona de la font existents i el nou parc creat a la llera de l'Onyar.

Article 100.- PE Abras

Definició

Es tracta dels terrenys ocupats, en l'actualitat, per la fàbrica de càrnies Abras. Té una superfície de 4.666,00 m²

Objectius de la delimitació

Amb aquesta figura urbanística, es pretén mantenir, actualment, l'estructura industrial existent, amb la possibilitat que es mantingui com està però que, en cas de trasllat o tancament d'aquesta, puguin transformar, mitjançant el PE, l'edificabilitat dels terrenys en una part del que es preveu en l'illa on es troba.

La normativa a aplicar en aquest PE serà la que es deriva del Casc Antic.

CAPÍTOL II REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL APTA PER URBANITZAR

SECCIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

Article 101.- Definició

Es classifiquen, com a sòl apte per urbanitzar, aquells terrenys previstos per assentar-hi el nou creixement urbà del municipi de Riudellots durant el període de vigència de les Normes subsidiàries.

Definició

1. Aquestes Normes classifiquen, com a sòl apte per ser urbanitzat, aquells terrenys previstos per assentar-hi el nou creixement urbà del municipi durant el període de vigència de les Normes.

2. Les Normes determinen

A. Els sistemes generals i equipaments comunitaris, inclosos en aquesta categoria de sòl.

L'ordenació dels sòls restants compresos en l'àmbit del sector grafiada en els plànols 1/2000 i 1/1000, d'aquestes Normes corresponent a sistemes locals, tenen caràcter indicatiu. La precisió d'aquest espai es farà en el Pla parcial, respectant les cessions mínimes establertes per a cada sector.

B. La divisió del territori en sectors per desenvolupar-lo mitjançant plans parcials.

C. Les condicions generals d'ordenació de les edificacions i dels usos permesos.

D. Densitat màxima admesa d'habitatges en cada sector d'ús residencial.

E. Els estàndards per a la reserva de sòl per als sistemes locals d'equipaments i espais lliures que han de complir els plans parcials.

Article 102.- Destinació del sòl en l'ordenació dels plans parcials

1. Els plans parcials afectaran el sòl comprès dins de cada sector pels destins següents

- Elements integrants de l'estructura general del territori.

- Sistema local viari i espais d'estacionament.

- Espais lliures destinats a jardins urbans, places, parcs i boscos urbans.

- Equipaments i dotacions comunitàries públiques.

- Instal·lacions per a serveis tècnics urbans i/o d'interès general.

- Terrenys susceptibles d'edificació privada adscrits als usos permesos a les Normes, segons es particularitzi en el Pla parcial, o lliures de titularitat privada al servei i millora de les edificacions.

- Sòls destinats a espais verds de titularitat i ús privat on no podran fer-s'hi edificacions, permetent-se, únicament, les instal·lacions esportives destinades a usos infantils, a les quals caldrà reservar-hi, com a mínim, un 20% de la superfície total de la zona, la resta podrà destinar-se a altres usos.

2. Els sòls ocupats per sistemes generals que siguin adscrits a un sector se sumaran al sòl d'aquest a l'efecte de l'aplicació dels estàndards de dotacions i espais lliures.

Article 103.- Densitat d'habitatge

Els Plans parcials per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, en sòl urbanitzable, respectaran les determinacions establertes pel que fa a nombre màxim o densitat màxima d'habitatges en el sector.

Article 104.- Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es determinen en el Pla i tindran, com a mínim, l'extensió següent

- A. Els terrenys destinats a sistema local i viari i espais d'estacionament.
- B. Els terrenys destinats a espais lliures i a dotacions comunitàries, en la proporció mínima que es fixa per a cada sector.
- C. El deu per cent (10%) de l'aprofitament del sector. Aquesta cessió es farà en terrenys, en els quals es pugui edificar un sostre igual al 10% de l'edificabilitat del sector.

Article 105.- Aprofitament mig

1. D'acord amb allò que disposa el capítol IV de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic, es determina l'aprofitament mig per a cadascun dels sectors de planejament parcial.
2. Atès que cap sector delimitat inclou, dins el seu àmbit, zones que impliquin usos diferenciats, sinó que els sòls destinats a l'edificació privada constitueixen una sola zona amb usos homogenis, l'aprofitament mig de cada sector coincideix amb l'índex d'edificabilitat brut.
3. En els terrenys destinats a sistemes generals, inclosos dins el sector de sòl urbanitzable, els correspondrà l'aprofitament mig del sector on estan situats.
4. L'aprofitament que correspon al sistema general s'acumularà als sòls susceptibles d'edificació privada, adscrits als usos permesos per les Normes.

Article 106.- Ocupació del sòl per a sistemes

L'Ajuntament o l'Administració actuant podran ocupar els terrenys destinats a sistemes per a l'ordenació d'un sector amb pla parcial aprovat, sense haver d'iniciar l'expropiació forçosa, quan s'haurà iniciat el procediment de reparcel·lació o de compensació i es garanteixi l'aprofitament que correspon a les finques ocupades mitjançant el lliurament de les certificacions del seu aprofitament, d'acord amb allò previst a l'article 21 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Article 107.- Obres en sòl urbanitzable

1. No es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, excepte aquelles que tinguin per finalitat executar els sistemes generals.
La urbanització i edificació del sòl urbanitzable programat no podrà fer-se sense l'aprovació definitiva del corresponent pla parcial de la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.

2. No es podran concedir llicències d'edificació i parcel·lació urbanística fins que no s'hagi executat la urbanització, encara que el terreny sobre el qual es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització o es garanteixi el 100% de les obres d'urbanització.

Article 108.- Sectors de planejament

Aquestes Normes divideixen el sòl apte per urbanitzar en els sectors següents:

- PP-2, PP-3
- PP-4 (can Mestres)
- PP-5 Destinat a serveis generals.
- PP-6 (can Calvet) i PP-7 (can Masgrau) de tipus residencial.
- PP-8 (Polígon Llevant)
- PP-9

Article 109.- Índex d'edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl, referits a l'àmbit del sector, excloses les vies, camins de titularitat pública existents, així com les lleres de rius, rieres i torrents.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació de l'edificació, tinguin la consideració de baixos i pis. Seran comptades també, pel càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o mig tancats, les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
No comptaran les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer, ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

SECTOR COMERCIAL DE CTRA. N-II 3

Article 110.- Definició

Aquest correspon als terrenys que, amb una fondària d'uns 125 m des del marge de la ctra. N-II actual, es troben situats al seu marge de Ponent, entre el Polígon industrial fins a l'encreuament amb la ctra. d'accés a Riudellots, abastant també les edificacions que hi han adjuntes a la ctra. N-II més cap al sud. S'hi preveu la ubicació d'activitats del tipus industrial que es dediquin a l'elaboració de productes acabats o a la venda, i que necessitin espais d'exposició a situar a la façana a la ctra. N-II.

PP 3: 81.068 m²

La distribució de vialitat haurà de respectar-se, seguint els criteris donats a la documentació gràfica d'aquestes Normes i tenint en compte les determinacions específiques que es determinen per a l'àrea d'influència de la ctra. N-II especificades a la normativa específica de carreteres.

La ubicació de les zones de cessió obligatòria derivades de Pla parcial hauran de respectar-se segons es determina en la documentació gràfica d'aquestes Normes.

L'oferta comercial es limitarà a aquells establiments dels quals la implantació serà competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts per la Llei 1/1997, de 24 de març.

Article 111.- Condicions d'edificació

Edificabilitat màxima

L'índex d'edificabilitat brut serà de 0,55 m²/m², amb un índex d'ocupació brut del 75% de la parcel·la neta.

Volumetria màxima

Serà de 9 m³/m² sobre parcel·la neta.

Alçària màxima permesa

Serà de 12 m. Aquí no s'hi comptaran ni les xemeneies, ni antenes, ni aparells ni instal·lacions especials connexes amb la funció de l'activitat i que no suposin increment de l'edificabilitat admesa.

Parcel·la mínima

Per a les que tenen façana a la ctra. N-II, la parcel·la mínima serà de 2.500 m² amb una façana mínima admesa de 36 m.

Alçària de les tanques

L'alçària màxima de les tanques opaques serà d'1,60 m i la de les diàfanes o transparents de 2,50 m.

Article 112.- Reserves de sòl públic

El Pla parcial d'ordenació, en aquests sectors, respectarà les previsions mínimes següents:

Estacionaments de superfície pública: 5%

Zones verdes públiques: 10%

Equipaments públics: 4%

Els dos últims s'ubicaran tal i com s'indica en els documents gràfics de planejament d'aquestes Normes, i el Pla parcial pot reordenar l'interior de l'illa on es troben. Els vials interiors tindran una amplada mínima de 13,5 m.

Article 113.- Tipus d'ordenació

Serà de volumetria aïllada o amb filera, amb fixació dels patis de maniobra, emmagatzematge i socors.

SECTOR PP 4 CAN MESTRES

Article 114.- Definició

El desenvolupament d'aquest sector requereix la prèvia adaptació del Pla parcial aprovat definitivament, en data 16 de juny de 1978, (BOP 16.6.78), no executat, a la nova estructura viària definida en la present revisió de les Normes i al Pla territorial d'equipaments comercials, en aplicació del qual l'oferta comercial prevista en aquest sector queda limitada a aquells establiments, la implantació dels quals sigui competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts per la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials i a aquells establiments que siguin considerats com a excepció als criteris d'ubicació de noves implantacions.

L'adaptació del Pla parcial es tramitarà com a modificació de planejament derivat i s'ajustarà a les determinacions següents:

Paràmetres urbanístics

Superfície de 259.991 m²

Edificabilitat bruta total màxima

107,873 m²

Ocupació neta

50% de la parcel·la neta

Usos

Comercial dins els límits fixats pel Pla Territorial d'Equipaments Comercials

Residencial o habitatge

Altres usos compatibles amb els anteriors, excepte els industrials.

SECTOR D'OFICINA I SERVEIS 5

Article 115.- Definició

Es tracta dels terrenys situats a la banda sud de l'enclavament on es troba l'enllaç de l'Eix Transversal i l'accés a l'Autopista. El sector que el defineix, a la planimetria, és el PP-5

Es preveu que aquí puguin situar-se edificacions de oficines i serveis. Usos hotelers i derivats del sector de transports.

Té una superfície de 168.299 m².

L'oferta comercial màxima es limitarà a la dels establiments dels quals la implantació serà competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts per la Llei 1/1997, de 24 de març.

Article 116.- Cessions de sòl públic

El Pla parcial d'ordenació haurà de respectar les cessions mínimes següents:

Equipaments públics: 4%
Zones Verdes: 15%

Article 117.- Altres previsions

El Pla parcial haurà de contemplar a més

Estacionaments en parcel·la privada un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'edificació.

Equipaments d'ús públic i propietat privada en una proporció d'un 4% de la superfície total.

El Pla parcial i el seu desenvolupament hauran de preveure la resolució dels accessos correctes des de la C-25 i el seu finançament.

Caldrà preveure, al màxim, el manteniment de la massa forestal existent, procurant concentrar aquí les zones de lleure.

Article 118.- Condicions d'edificació

Alçària màxima permesa

Serà de planta baixa més dues plantes pis amb una alçària màxima de 10 m.

Parcel·la mínima

S'admetrà, com a parcel·la mínima, la superfície de 3.000 m².

Edificabilitat màxima

Serà de 0,25 m²/m² de sòl brut.

Ocupació màxima de parcel·la

Serà d'un 30%.

Tanques

No es permet cap altre tipus de tanca que la que sigui feta de clos vegetal i amb una alçària màxima d'1,50 m.

Separacions mínimes d'edificacions

El planejament haurà de definir quins criteris s'observen respecte a les distàncies entre edificacions, tenint en compte que aquestes haurien de tendir a semblar-se a l'alçària d'aquestes.

Article 119.- Tipus d'ordenació

Serà, segons edificacions aïllades, en parcel·les independents, sense cap tipus de separació més que vegetal i amb l'obligació d'enjardinament a la part de parcel·la no ocupada per l'edificació ni pels espais d'aparcaments o vials interiors.

SECTOR DE PP-6 (CAN CALVET) (6)

Article 120.- Definició

Correspon al sòl d'enllaç entre les part sud del Sector de Ponent del Polígon industrial, destinada a sòl de tipus residencial i la part del casc urbà de més a ponent del nucli de Riudellots. Es preveu, aquí, una tipologia d'edificació aïllada, amb habitatges unifamiliars aïllats o aparellats i en filera.

Té una superfície total de 112.966,41 m²

Article 121.- Cessions de sòl públic

Vialitat mínima: la que es grafia en els plànols com a xarxa bàsica

Sòls per espais lliures i equipaments: 17%

Article 122- Edificabilitat bruta i número d'habitatges/ha

Es permet una edificabilitat bruta màxima de 0,48 m²/m² i una densitat d'habitatges per hectàrees de 18 unitats (18 habitatges/ha)

(6) La regulació d'aquest sector (art. 120 a 124) resulta de la modificació de les Normes subsidiàries al PP 6 can Calvet del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 04/12/2002 (DOGC núm. 4063, de 04/02/2004)

Article 123.- Condicions d'edificació

Mida de la parcel·la i front mínim

1- Per a la zona d'habitatges unifamiliars aïllats

Sup. mín. parcel·la: 450 m²

Longitud mínima façana (m) 16 m.

2- Per a la zona d'habitatges unifamiliars aparellats

Sup. mín. parcel·la: 700 m²

Longitud mínima façana: 20 m.

3- Per a la zona d'habitatges unifamiliars en filera

Sup. mín. parcel·la: 154 m²

Longitud mínima façana: 7 m.

No obstant això, s'admetrà l'edificació en parcel·les de superfície i dimensions inferiors a les aquí exposades, en les circumstàncies següents:

- Quan procedeixin de segregació o divisió escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes.

- A les parcel·les existents entre altres dues edificades o limitant amb espais públics, sense possibilitat d'ampliació de la seva superfície o longitud.

Ocupació de parcel·la i edificabilitat

Vénen determinades per allò següent:

1- Zona d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats

Edificabilitat: 0,7 m²/m²

Ocupació:

pral. 40%

Scd. 5%

2- Zona d'habitatges unifamiliars en filera

Vindrà determinada per les alineacions de l'edificació que definirà el planejament parcial del sector, amb una fondària màxima, en tot cas, de 12 m.

Alçària màxima de l'edificació

L'alçària màxima d'aquest tipus d'edificació és de 6,15 m, equivalents a planta baixa i pis.

A la zona d'habitatges unifamiliars en filera, s'admet una segona planta de pis, amb una ocupació màxima del 50% de la planta inferior, separada 3 m de les alineacions anterior i posterior de l'edificació.

La coberta d'aquest cos d'edificació es farà a dues aigües, amb pendents no superiors al 30%, perpendiculars a façana, l'arrencament de les quals, per la cara inferior, estimant la possibilitat d'un ràfec de 0,40 m, se situarà a 2,15 m del paviment de la terrassa exterior resultant.

Separacions mínimes

1- Zona d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats 3 m a totes les partions

2- Zona d'habitatges unifamiliars en filera

2.1 Separació a carrer de l'alineació anterior de l'edificació: 3 m

2.2 Separació mín. de les alineacions de l'edificació entre agrupacions: 4 m.

La composició general es regularà per allò assenyalat en el plànol núm. 8 proposta d'ordenació.

Tanques

L'alçària màxima de les tanques serà de 2 m, dels quals solament 0,90 m podran fer-se amb elements massissos i opacs. La resta es podria efectuar amb reixa metàl·lica i clos vegetal. Es prohibeixen, expressament, les gelosies i balustrades de formigó prefabricades.

A la zona d'habitatges unifamiliars en filera, la tanca a carrer paral·lela a l'alineació de carrer se situarà en perllongació d'aquesta. L'espai lliure resultant, que s'incorpora visualment al carrer, rebrà un tractament enjardinat en un 65%, com a mínim, de la seva superfície. Aquest tractament enjardinat no admet la localització de cledes lineals de tancament i s'executarà mitjançant la sistematització de gespa, plantes tapissants, agrupacions florals o arbustives i plantació d'arbrat (1 per front de parcel·la)

Els paviments durs d'accés a l'edificació i garatge (2 roderes) s'efectuaran amb tova ceràmica de 40 x 40 cm o pedra buixardada (Sant Vicens)

Edificacions aparellades

Es permet que, a parcel·les d'una superfície mínima de 700 m² i mitjançant projecte d'edificació unitari i construcció simultània, puguin adossar-se dos

habitatges, regint, en aquest cas, la normativa com si es tractés d'un sol habitatge.

Article 124.- Condicions d'ús

Habitatge: solament s'admet l'habitatge unifamiliar en les modalitats d'aïllat, aparellat i en filera. El Pla parcial definirà el número màxim d'habitatges en cada illa

Residencial: no s'admet

Comercial: no s'admet

Oficines: fins a un màxim d'un 25% de la superfície edificada de les parcel·les.

Cultural religiós: admès

Industrial: solament, el de tipus artesanal

SECTOR PP- 7 (CAN MASGRAU)

Article 125.- Definició

Correspon als terrenys que es troben al costat del límit del sòl urbà, per la seva cara de ponent. És la part de sòl urbanitzable que serà una continuació d'aquell.

S'hi preveuen diverses tipologies que abasten la totalitat del mercat immobiliari, amb una gradació descendent en densitat des de les edificacions, en tipologia de bloc fins als habitatges unifamiliars aïllats, passant per les edificacions unifamiliars entre mitgeres de diverses alçàries.

La superfície d'aquest planejament és de 57.891 m².

Article 126.- Cessions de sòl públic

Per a vialitat: la grafiada en els plànols.

Per a zones verdes caldrà cedir el 10% fixat a la Llei. Aquesta podrà ubicar-se a la zona grafiada en els plànols o buscar una altra ubicació. De totes maneres, haurà de deixar-se un espai lliure de domini i ús públic d'una amplada mínima de 10 m, que separi el sòl urbà destinat a edificacions en blocs aïllats i la nova tipologia.

Per a equipaments, hauran de destinar-se les reserves fixades a la Llei; el planejament parcial fixarà la ubicació d'aquests amb precisió.

Article 127.- Densitat d'habitatges

Es permet construir, en tot el sector, un màxim de 138 unitats, equivalents a 23,8 unitats/ha.

Article 128.- Condicions d'edificació

Tipologies

L'ordenació de les tipologies edificatòries es farà segons la configuració plantejada en els plànols que s'aporten en aquestes Normes subsidiàries.

Els tipus d'edificacions corresponen a edificació en filera de planta baixa i una planta pis, amb possibilitat d'aprofitar la part sota coberta, edificació aïllada, seguint els mateixos criteris donats a la tipologia de ciutat Jardí del sòl urbà i del PP -6 i edificació en blocs aïllats envoltats de verd privat amb ordenació de volumetria específica a definir pel Pla parcial i segons la normativa d'edificació, amb una alçària màxima de PB + 2 plantes pis.

Edificabilitat màxima

A tot el sector, és de 0,49 m²/m² aplicada sobre la superfície bruta del sector.

Alçària màxima

Per a edificacions unifamiliars serà de PB + Pis i per a les edificacions plurifamiliars de PB + 2 pisos.

Ocupació màxima

L'ocupació màxima dels habitatges unifamiliars serà similar a la prevista per al sòl urbà i la de les edificacions plurifamiliars serà d'un 34% de la parcel·la neta, havent de destinar a jardí privat la resta de la superfície neta.

Franja lliure d'edificació

Serà d'obligatori compliment reservar una franja de 22 m d'amplada, lliure d'edificació, ja sigui zona verda pública o privada, on s'indica en el plànol gràfics, per tal de respectar la visualitat de la masia Can Masgrau, des de la pròpia carretera de Riudellots a Cassà de la Selva.

Usos

Seràn els mateixos que a la zona del casc urbà, on limita per la seva banda de llevant.

SECTOR PP 8 POLÍGON LLEVANT

Article 129.- Definició

L'objectiu de la delimitació d'aquest sector és el d'adaptar el contingut de la modificació del Pla parcial Polígon Llevant del polígon Industrial de Girona, (aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 19 de novembre de 1997 i publicada en el DOGC en data 1 de desembre de 1998) i del seu projecte d'urbanització, (assabentat per la Comissió d'Urbanisme de Girona de 21.10.98), en el sentit de qualificar, com a espais lliures de domini públic, la zona de protecció del sistema hidrogràfic, intercanviar la ubicació dels equipaments públics agrupant-los amb la resta d'equipaments públics del sector central i reordenar la franja d'espais lliures de límit sud del sector, de manera que no impedeixi, en un futur, la continuïtat i unificació de les zones industrials.

L'ampliació d'aquest sector, en els terrenys que se situen al voltant del mas can Ros i que no ha estat admesa per acord de la CUG en data 10 de març de 1999, sense el preceptiu tràmit d'informació pública, quedarà, per tant, subjecte a tràmit independent de modificació de normes que caldrà realitzar, amb caràcter previ o simultani a l'adaptació del Pla parcial vigent, al nou àmbit delimitat per aquestes normes o, en el seu cas, la que resulti de la seva ampliació.

Article 129 bis.- Objectius de la seva delimitació

L'adaptació del Pla parcial es realitzarà amb la finalitat de complir els objectius proposats, que són els següents

- Qualificació de zona verda pública de cessió d'una àrea situada entre la mota contigua al riu Onyar i una escullera de protecció de les aigües a 20 m del riu. Actualment, aquests terrenys estan qualificats com a zona de protecció de sistema hidrogràfic i es troben lliures d'edificació, d'acord amb l'informe de la Junta d'Aigües, de data 3 de novembre de 1997.

- Intercanviar la ubicació dels terrenys destinats a sistema d'equipaments públics del Pla parcial Polígon Llevant, de 17.157 m² de superfície, pels terrenys pertanyents al sector urbà corresponent al Pla parcial Polígon Central qualificats de zona industrial i destinats a la cessió per aprofitament mitjà amb una superfície equivalent (17.188,86 m²), per tal de desenvolupar un parc urbà i d'equipaments a l'aire lliure, junt a la zona de més densitat urbana a l'àrea de l'entorn del cementiri. El document haurà de justificar la millora quantitativa i qualitativa de l'esmentat intercanvi.

En el seu cas, ordenar l'ampliació de l'àmbit del sector industrial Polígon Llevant, per la banda sud d'aquest, reordenant la franja d'espai lliure que conforma el límit sud del sector, agrupant-la de manera més racional i que permeti a la vegada donar continuïtat a la zona industrial.

Article 130.- Condicions d'edificació

Les fixades per la modificació del Pla parcial, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de 19 de novembre de 1997, i que es troben en les Ordenances de la Memòria d'aquesta.

SECTOR PP 9 (7)

Article 131.- Definició

Es tracta dels terrenys que limiten amb el terme de Vilobí d'Onyar i que es troben en un enclavament situat entre el traçat de l'autopista, la carretera de l'aeroport i el traçat del TAV.

Article 132.- Condicions d'edificació

L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,45 m² sostre/m² sòl i volumetria màxima de 5,4 m³/m² de parcel·la neta.

Ocupació màxima de parcel·la: 60%.

Alçària màxima 12 metres.

Parcel·la mínima 6.000 m².

Article 133.- Tipus d'ordenació i usos

El tipus d'ordenació vindrà definit pel planejament.
Els usos admesos només són els "logístics per als transports interurbans i internacionals".

CAPÍTOL III REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

Article 134.- Qualificació

Es qualifiquen, com a sòl no urbanitzable, aquells que, pels seus valors agrícoles o que per no ser necessaris per a fins urbans, han d'ésser objecte de protecció i conservació.

Article 135.- Objectius que es proposen

Es tracta d'establir les mesures que siguin necessàries per tal d'aconseguir:

- Ordenar i delimitar les àrees que formen sòl no urbanitzable, a fi de protegir les que calgui establint les mesures necessàries per a aquest fi.
- La preservació dels recursos naturals i de l'equilibri ecològic que cal conservar, pel paper físic, social i ambiental que tenen, per ells mateixos, i en relació amb les zones urbanitzades.
- Establir les limitacions i oportunitats necessàries per tal de protegir i millorar la integritat del paisatge del terme.
- Establir els possibles nuclis rurals consolidats en el sòl no urbanitzable, per tal d'evitar-ne la seva excessiva expansió.
- Normalitzar les modificacions de l'estructura estètica de les masies del terme municipal, per tal que sense pretendre evitar les ampliacions en elles es pugui conservar l'aspecte exterior i la seva integritat en el paisatge.

(7) La redacció dels arts. 131 a 133 resulta de la modificació de les Normes subsidiàries a l'àmbit PP 9 del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 26/02/2003 (DOGC núm. 3847 de 20/03/2003)

Article 136.- Limitacions a fi de protegir la integritat del paisatge

Per tal d'aconseguir una correcta protecció del medi, s'establiran les limitacions genèriques següents a qualsevol tipus de sòl no urbanitzable.

1. Publicitat

No es permetran els anuncis, cartells, rètols ni inscripcions als arbres, edificis, roques, que representin propaganda de qualsevol tipus, s'exceptuen aquells que instal·li l'autoritat competent i aquells que expressin la situació o emplaçament de finques privades i els seus noms, així com un altre tipus de cartells que incloguin una declaració especial dels terrenys, com ara àrees de caça, zones de pesca, espais protegits, etc..

L'Ajuntament podrà normalitzar els tipus d'anuncis i rètols.

2. Estesa de línies

Per a la instal·lació de línies elèctriques de tensió superior a 25.000 V, hauran d'efectuar-se estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabats.

Per tal que siguin el màxim de discrets possible i no constitueixin un greuge visual en contemplar el paisatge, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran, sempre que sigui possible, les línies de força del paisatge.

En tot cas, l'Ajuntament, abans d'atorgar el permís oportú, recaptarà, si escau, els informes corresponents.

3. Reforestacions

No es permetrà la reforestació dels espais de dedicació agropecuària preferent. Tampoc s'admeten els anivellaments ni la introducció d'espècies forestals exòtiques, impròpies del paisatge de les Gavarres i zones contemplades en les presents Normes, els quals tendeixen a modificar negativament el potencial biòtic dels espais forestals actuals o potencials.

4. Pistes

La construcció de pistes provisionals per a l'explotació agrícola o forestal del sòl no urbanitzable no requerirà la tramitació d'un pla especial, però sí la d'un projecte que haurà de justificar la seva obertura i obtenir l'informe favorable del Departament d'Agricultura. En qualsevol cas, hauran de produir el menor impacte sobre el paisatge i l'ecosistema.

5. Tanques

En sòl no urbanitzable, només es permeten les tanques del tipus infranquejables per formar el clos immediat a les edificacions i instal·lacions existents, per protegir determinades infraestructures, com ara carreteres, autopistes, etc. o per protecció pública.

Aquestes tanques es faran amb reixat de malla metàl·lica fins a una alçària màxima d'1,50 metres.

Les tanques respectaran les separacions de protecció de carreteres establertes pels respectius organismes titulars. Dels camins veïnals se separaran, com a mínim, tres metres i mig a partir de l'eix del camí.

6. Abocament de residus

L'Ajuntament tindrà cura del control i vigilància dels abocaments de residus sòlids i líquids produïts per les instal·lacions de tota mena i adoptarà totes aquelles mesures legals al seu abast, per tal d'estalviar o reduir el risc de contaminació de les aigües i d'intoxicació dels sòls. Amb aquesta finalitat, dictarà les ordenances municipals adients de caràcter ambiental i endegarà els projectes tècnics convenients per a la correcta eliminació dels residus sòlids i depuració dels afluents líquids.

Article 137.- Oportunitats a fi de millorar la integritat del paisatge

L'Ajuntament endegarà un procés educatiu i de conscienciació de la població a fi de millorar la integritat del paisatge, aconsellant de seguir les recomanacions següents i portant a terme aquells projectes que calguin per garantir, estabilitzar i millorar els factors i processos naturals, culturals i estètics del paisatge.

1 Conservació dels ecosistemes

- Recuperar, conservar i estabilitzar els biòtops valuosos, totes les zones forestals en general, inclosos els boscos de ribera, zones agrícoles diversificades i en mosaic, prats i pastures i amb especial interès els hàbitats humits, rius, rieres, recs, canals i zones embassades o temporalment inundables.

- Promoure la connectivitat entre biòtops per fomentar els corredors naturals de la fauna i les àrees de reproducció, conservant la vegetació ruderal i marginal del paisatge mosaic, regenerant la xarxa hidrològica i maximitzant la permeabilitat a través de les vies de comunicació.

- Promoure la biodiversitat per contribuir a la homeòstasi dels sistemes naturals, millorant els hàbitats existents i creant-ne de nous. Per exemple, es poden reconvertir les canalitzacions del riu i de les rieres a un estat més natural, amb més diversitat ecològica sense perdre, al mateix temps, la protecció a les inundacions.

- Elaborar i executar, conjuntament amb els caçadors, un pla cinegètic integral, basat en la gestió dels sistemes naturals i no en la repoblació sistemàtica.

2. Conservació i estratègia per a l'aprofitament sostenible dels recursos naturals.

- Assegurar la pastura, l'explotació agrícola no intensiva i forestal en zones inundables i en zones on el freàtic sigui inferior a un metre.

- Conservar les àrees de gran valor agrícola per a aquest ús, incentivant la diversitat dels sistemes agraris i evitant que les pràctiques culturals no atemptin el manteniment dels sistemes homeostàtics, s'ha de fer un ús racional i equilibrat dels productes fitosanitaris, adobs químics i una gestió adequada dels subproductes ramaders, (purins i fems).

- Deixar una franja de 10 m sense cultivar, a banda i banda de tota la xarxa hidrològica, rius, rieres, recs i canals, per evitar possibles contaminacions de les pràctiques culturals agrícoles.

- Mantenir l'equilibri hidrològic en qualsevol intervenció urbanitzadora, de manera que la infiltració de l'aigua de pluja a l'aquífer natural sigui la mateixa després de la intervenció, això es pot aconseguir mitjançant llacs d'infiltració podent crear, al mateix temps, nous hàbitats i zones de recreació.

- Dur a terme el sanejament integral de les aigües residuals, incloent-hi el tractament terciari, creant zones naturals de depuració mitjançant llacunatge, amb filtres verds de vegetació hidròfila creant al mateix temps nous hàbitats.

Localitzar els futurs desenvolupaments urbanitzadors a les zones on el paisatge ha estat fragmentat per les vies de comunicació i amb menys valor ecològic.

- Estudiar la possible reconversió agrícola a explotacions forestals connectant biòtops, però mantenint l'actual paisatge antropològic amb un equilibri adequat d'espais oberts i tancats.

3 Qualitat escènica

- Recuperar la identitat del poble obrint aquest cap als "rius de llots" i recuperant la vida faunística d'aquests.

- Millorar les zones de transició entre les zones urbanitzades de gran impacte escènic i les zones rurals.

- Conservar i consolidar les zones d'alt valor escènic.

- Promoure la plantació d'arbrat i vegetació autòctona en els límits parcel·laris per humanitzar l'escala del territori i aconseguir un paisatge més diversificat i en mosaic.

4 Recreació

S'ha d'identificar les zones d'interès públic de caràcter recreatiu, acotant la seva utilització i redactant projectes i plans de gestió.

Article 138.- Entorns de protecció

Cal prendre mesures especials de protecció per preservar els seus valors ecològics en els casos següents

- Fonts d'interès públic

1. S'estableix un cercle de protecció de 25 m de radi a l'entorn de cada font, en el qual l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb un projecte paisatgístic, obres de diverses menes, plantades, etc., amb la finalitat de revalorar-ne l'interès i augmentar l'atractiu.

Article 139- Nucli de població

Es considera, com a nucli rural consolidat en sòl no urbanitzable, l'existència de 5 o més habitatges que es puguin agrupar dins d'un cercle fictici de 400 metres de diàmetre.

La superfície de terreny afectada per cadascuna d'aquestes construccions ha d'ésser la unitat mínima de conreu, a excepció d'aquelles finques que fossin més petites i que la seva titularitat fos d'abans de l'entrada en vigor d'aquestes normes.

Article 140 - Documentació i tramitació dels projectes en sòl no urbanitzable

1. Documentació i tramitació dels projectes en sòl no urbanitzable

A. El projecte que es redacti pel tècnic competent s'haurà de visar pel col·legi professional corresponent, i a més dels documents propis, haurà de contenir els següents,

B. Plànol de la totalitat de la finca on es projecti l'edificació o actuació projectada, assenyalant l'emplaçament d'aquesta, a escala mínima 1/10.000.

C. Definició mitjançant fotografies, perspectives, fotocomposició, de l'adequació de l'edifici o actuació sobre el paisatge on se situa.

D. Certificació lliurada pel registre de la propietat que acrediti la propietat de la parcel·la o finca o el seu caràcter indivisible a tots els efectes, per raó de l'edificació projectada.

E. Descripció, en el seu cas, detallada i ben justificada del sistema de depuració emprat, de les seves característiques, seguretat i manteniment d'aquest.

F. Plànol d'emplaçament de la construcció o actuació, extensiu a un radi mínim de 100 metres a l'entorn d'aquesta, amb la situació de totes les edificacions o elements constructius i dels usos del sòl existents, que es pot

acompanyar d'un fotograma actualitzat i a escala adequada, a fi de comprovar la possible formació del nucli de població a E:1/1000 o 1/2000.

2. L'Ajuntament només iniciarà el tràmit de l'expedient, d'acord amb l'article 43 de la Llei del sòl, quan el projecte i documentació complementària siguin complets i, disposin dels documents assenyalats en l'apartat 1 d'aquest article i sempre que es compleixin, a més, les condicions específiques de la zona corresponent en què es classifica el sòl no urbanitzable.

3. En els sòls classificats com a no urbanitzables no s'admeten els usos industrials, excepte els existents que es regulen per la Disposició addicional tercera.

4. Els plans especials preceptius per a certes actuacions en el sòl no urbanitzable podran ésser redactats a iniciativa particular o municipal, segons els articles 17, 41, 43 i concordants de la Llei del sòl. La documentació del Pla especial serà l'adequada a la seva finalitat, amb el màxim detall informatiu i de les característiques de l'actuació projectada.

5. En cap cas, els esmentats processos podran significar divisions de les finques rústegues, ni menys, procés de parcel·lació. Tot procés de parcel·lació rústega representarà perill de formació de nuclis urbans o urbanització de les finques forestals i objecte d'expedient d'infracció urbanística.

6. Parcel·lacions i divisions de finques
No són possibles les parcel·lacions urbanístiques previstes a l'article 94 de la vigent Llei del sòl. Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran responsables solidaris de les infraccions comeses.

7. La superfície de les finques assenyalades a efectes de l'edificació, que es defineixen per a cada zona, es considera mínima, sempre que les disposicions agràries no estableixin una superfície més gran.

SECCIÓ II ESPAIS RÚSTECES

Article 141- Definició i classificació de zones

1. Aquestes normes estableixen, en l'àmbit del sòl no urbanitzable, una definició zonal, atenent a les característiques actuals del paisatge vegetal i a la potencialitat del territori.

Aquestes zones rurals i forestals han sofert un grau més o menys elevat d'antropització i és on es desenvolupen activitats d'aprofitament del sòl, bàsicament usos agrícoles, ramaders i forestals.

Els valors ecològics, antropològics i/o estètics relatiu entre elles, i els processos naturals, culturals i estètics que s'hagin desenvolupat al llarg dels anys, fan necessari establir una jerarquia per garantir la preservació dels recursos naturals i dels valors del paisatge.

2. Segons aquesta definició el sòl no urbanitzable es divideix en,

Sòl erm
Sòl forestal
Sòl agrícola o de cultiu

Article 142.- Disposicions específiques per al sòl erm

Definició

Són aquelles zones on, per la seva naturalesa geomorfològica, no es pot dur a terme cap activitat d'aprofitament. Normalment, no existeix en elles activitat forestal ni activitat agrícola. No obstant això, formen sistemes diversos que cal protegir, així com assegurar el manteniment de la fauna que li és pròpia.

Tanmateix, en el cas que es donin les circumstàncies que possibilitin la transformació del sòl erm a agrícola o bé que es justifiqui o es pugui obtenir un aprofitament agrícola o ramader en aquest tipus de sòl, es podran aplicar les disposicions específiques del sòl agrícola. (8)

Article 143.- Disposicions específiques per al sòl forestal

1. Definició

La qualificació de sòl forestal inclou terrenys de sòl no urbanitzable, amb vegetació arbòria. En aquesta zona, és prioritària la conservació del bosc com a paisatge.

Així mateix, en aquestes zones, l'activitat principal és l'aprofitament del bosc, i per tant, no podrà construir-s'hi cap element fix, temporal o definitiu que es contradigui amb l'aprofitament del bosc.

(8) Paràgraf introduït per la modificació de les Normes subsidiàries referent a les disposicions del sòl erm del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 27/04/05 (pendent de publicació en el DOGC a la presentació d'aquest text refós de les NNSS)

2. Aprofitament forestal

La base legal per a la regulació comercial de les espècies vegetals es troba a la normativa forestal, tant a l'antiga Llei de Montes, com a l'actual Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, (DOGC núm. 978, 15-04-1988).

El títol IV de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, es dedica, íntegrament, a la regulació dels aprofitaments, segons els principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals. Es diferencia l'aprofitament de fustes, llenyes i escorces dels altres aprofitaments, (fruites, bolets, plantes medicinals, etc.)

El procediment habitual establert per a la regulació és la redacció de projectes d'ordenació o plans tècnics de gestió i millora forestals. En terrenys forestals que no tenen projecte d'ordenació ni pla tècnic aprovat, cal l'autorització prèvia del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya per realitzar l'aprofitament.

En general, els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, per tal de que l'explotació no comprometi la persistència de la massa forestal.

En cap cas, es permetrà la tala arreu.

El propietari està obligat a comunicar la tala a l'Ajuntament i presentar-hi junt amb la sol·licitud, les autoritzacions pertinents del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

En base a la documentació presentada, l'Ajuntament podrà demanar, si ho creu convenient, un informe complementari, on s'especifiqui el règim de gestió que se seguirà, i en base a aquest informe, donar o no el permís.

3. Altres aprofitaments

Bolets, fruites boscans, plantes aromàtiques i condimentaries, productes apícoles, bruc i plantes ornamentals presenta unes característiques i una problemàtica que no està regulada a nivell de Catalunya, per aquest motiu l'Ajuntament anirà elaborant les corresponents ordenances de regulació.

En el cas concret de les tòfones, la normativa vigent és l'Ordre de 5 de novembre de 1987, per la qual s'ordena el sector tofoner, (DOGC núm. 915, 16-11-1987).

Queda totalment prohibida l'extracció de la capa de terra fèrtil del sotabosc.

4. Unitat mínima forestal

L'esmentat Decret fixa, en 25 ha, la unitat mínima forestal per a tot el territori de Catalunya, per evitar un fraccionament excessiu dels terrenys forestals i aconseguir finques on es puguin desenvolupar, racionalment, els aprofitaments i les tasques de millora forestal.

Conseqüentment, la divisió o segregació d'un terreny forestal només serà vàlida doncs, si no dona lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal.

5. Superfícies forestals d'àrea reduïda

D'acord amb l'article 10.1 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament pot delimitar les superfícies forestals amb presència notable d'espècies forestals d'àrea reduïda i adoptar les determinacions necessàries per assegurar el manteniment dels graus de presència d'aquestes espècies.

6. Condicions d'edificació

Per poder autoritzar edificacions vinculades a usos agraris, excepcionalment, noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals, caldrà que l'edificació es faci en una parcel·la coincidint, com a mínim, amb la unitat mínima forestal i que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.

7. Pistes i vies

Mai no serà permès en àrees forestals l'obertura de vies, altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, així com la de la xarxa viària bàsica prevista en aquestes normes. L'obertura de noves pistes per a les extraccions forestals comportarà la redacció d'un projecte tècnic, el qual haurà de constar, com a mínim, dels elements següents

- Necessitat d'obertura de les noves pistes justificant la localització i l'impossibilitat de reutilització de pistes o camins preexistents.
- Justificació de la longitud, la qual haurà de ser la mínima necessària, i del recorregut, el qual haurà d'evitar la carena del paisatge i la zona dels llits de riu i rieres.
- El sistema d'obertura i les mesures que se'n prendran, per tal d'estalviar la destrucció innecessària del sòl forestal i subsegüent erosió.
- S'adjuntaran els plànols necessaris, (mínim a escala 1/10.000), amb l'especificació de l'amplada, longitud i pendent de cada tram, així com la forma de resoldre els ponts dels torrents que es traspassen.
- Per a l'aprovació del projecte, caldrà l'informe favorable del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

8. Prevenció d'incendis

En les àrees de voravies de les urbanitzacions, carreteres o vies serà admesa una gestió forestal vinculada a la prevenció d'incendis.

El mateix pel que fa a les àrees de servitud de la línia d'alta tensió.

Queda expressament prohibit fer foc en indrets no condicionats expressament.

Article 144.- Disposicions específiques per al sòl agrícola

1. Definició

Són aquelles en què el paisatge agrícola és predominant i estructura tota l'àrea, la seva aptitud agropecuària conforma els tradicionals aprofitaments agrícoles i ramaders del municipi caracteritzant d'aquesta manera el seu paisatge. També inclouen la vegetació de fondalada i turons i retalls de bosquets que l'enriqueixen visualment sense desvirtuar la caracterització de l'àrea.

El seu valor paisatgístic, pel que fa a la fauna, ecològic, és molt notable i cal emfatitzar la seva protecció i el seu enfortiment.

Queden exclosos d'aquesta zona els usos industrials, no agrícoles, turístics i/o residencials que tindran dret a mantenir-se i conservar-se com a tals.

Aquests tipus de sòls, en cap cas, podran incorporar-se als processos urbans, ja siguin residencials o industrials.

2. Activitat agrícola

El desenvolupament d'aquesta activitat es produirà a les àrees assenyalades com a agrícoles o de conreu. Es podran desenvolupar l'ús agrícola sense prèvies autoritzacions a les àrees definides, sempre que no representin modificacions de la topografia ni sigui necessària l'execució de marges per corregir pendents inferiors al 25%.

No es permetrà l'eliminació de límits parcel·lars per aconseguir superfícies de treball més gran, ja que va en detriment de la vegetació ruderal i conseqüentment de la biodiversitat.

3. L'ús

L'ús residencial d'habitatge unifamiliar del treballador agrícola, només s'admetrà a partir de les parcel·les mínimes de 4,5 ha.

També, es permetran els usos instal·lacions industrials i d'emmagatzematge vinculats, estrictament, a la producció agrícola, forestal, avícola i ramadera.

Serveis de carretera. El de manteniment, dependents d'eixos de carretera, només s'admetrà prèvia autorització de l'organisme de qui depengui la carretera.

4. Condicions d'edificació

- Tipus d'ordenació

Serà el que és propi dels sòls destinats tradicionalment a l'aprofitament agrícola.

- Volum

Per a cada extensió mínima de finca, a efectes edificables, s'admet una edificabilitat de 0,1 m² sostre/m² sòl, per a edificacions vinculades al conreu, incloent els usos pecuaris.

- Finca mínima

La superfície mínima de finca necessària, a efectes d'edificació, en aquest tipus de sòl és de 4,5 ha, (Quatre hectàrees i mitja), que és l'assenyalada com a mínima de conreu en el Decret 169/83, de 12/4/83, de la Generalitat de Catalunya; llevat que a l'emparament de l'article 3 apartat 2 d'aquest mateix Decret, la finca fos més petita i la titularitat d'ella fos d'abans de 20/5/85.

En el cas d'ampliacions existents, fora que sigui una masia de les catalogades en aquestes normes, es preveu en el apartat 10 d'aquest article.

- Alçària màxima

L'alçària reguladora de les edificacions serà de nou metres i mig (9,5 m).

- Separació de camins i partions.

Serà de sis metres, (6 m), com a mínim, de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas, excepte altres disposicions més restrictives que li siguin d'aplicació.

Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres, la xarxa hidrogràfica i les fonts.

- Composició arquitectònica

Les noves edificacions i les ampliacions de les existents es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on se situïn, tant pel que fa referència a la seva situació en el territori, com per la composició volumètrica i els materials emprats. En aquest sentit, es prohibeix, de manera especial, l'obra sense

revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca.

Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i, si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es necessitin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional a la comarca.

En els motius decoratius, com a norma general, es recomana la màxima simplicitat, emprant, amb gran moderació, els elements de coronació dels elements dels edificis, i això només on estigui justificat.

No s'admeten els colors vius, (indi, vermell, groc, etc.), per a la pintura de les façanes.

En tot cas, s'utilitzaran els colors neutres segons els tons dominants de l'entorn.

- Condicions sanitàries

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es determinen en cada cas, depuraran en fosses les aigües residuals. Les aigües de la pluja desguassaran fora o després de les fosses.

Les fosses de depuració dels habitatges seran de tipus digestiu de tres cambres, amb relació de volum 2/1/1, rebent la primera cambra les aigües dels sanitaris i cuina, a la segona les aigües dels banys i a la tercera la de les rentadores.

El volum mínim de la fossa serà de 4 m³ (corresponent a una població de 6 persones). El dimensionat es farà en funció de la població total que serveixi. La sortida de la fossa es farà en un pou absorbent o bé a un corrent d'aigua contínua.

- Emplaçament

Les edificacions s'emplaçaran a menys de 50 metres dels camins públics existents, de manera que no calgui obrir noves vies privades d'accés.

- Ampliacions

Fora del cas de masies en el catàleg definit en aquestes Normes subsidiàries, es podrà fer una ampliació de les edificacions destinades a habitatges unifamiliars en una proporció màxima d'un 35% respecte a l'edificació existent, en el moment de l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries presents i sempre complint amb les condicions abans establertes.

SECCIÓ III XARXES VIÀRIES I D'INFRAESTRUCTURA

Article 145.- Objectius

Cal potenciar i millorar l'actual jerarquia de comunicacions i circulació evitant la homogeneïtzació de tractament i ús, per tal d'aconseguir més varietat que enriqueixi l'experiència i percepció del paisatge. Els plans i projectes que es redactin per a la millora o rectificació dels camins veïnals han de tenir en compte l'anterior premissa.

Article 146.- Categories i usos

Es plantegen, en el sòl no urbanitzable, a partir de la xarxa viària bàsica i local esmentada en els articles 36 a 39, diferents nivells de definició de vialitat, segons les seves característiques i a l'ús a les quals són sotmeses

- 1 Vies pavimentades de separació de les àrees agrícoles.
- 2 Vies no pavimentades de separació i ús estrictament agrícoles.
- 3 Vies privades d'accés a la propietat.
- 4 Pistes forestals.
- 5 Vies de passejada dedicades a l'activitat del lleure.

Les vies del tipus 1, 2 i 3 tindran la següent secció:

Tipus 1: amplada màxima de plataforma 5,5 m.

Tipus 2: amplada màxima de plataforma 3,75 m. Amplada de volada del camí per poder accedir amb recol·lectora 5,5 m.

Tipus 3: amplada màxima de plataforma 3,75 m.

Les vies del tipus 4 quedaran regulades per allò que s'ha descrit a l'article 134, punt 4.

Les vies del tipus 5 tenen el paper d'itineraris, no corresponen a una secció uniforme, sinó més aviat al sentit de recorregut. Agruparan, en el seu recorregut, les activitats del lleure que es puguin preveure, passejades, carrils, bicicleta, etc. Caldrà redactar els plans i projectes oportuns per al seu traçat i recorregut.

Article 147.- Obres a la xarxa viària

La traça de nous trams de la xarxa viària bàsica, així com les rectificacions dels existents, s'adaptarà a la morfologia del lloc, de manera que els moviments de terra siguin mínims i procurant que les plataformes dels vials s'excavin sempre en trinxera, terraplenat en casos molt justificats i, en definitiva, tenint en compte les característiques ecològiques i paisatgístiques de l'indret que solquen.

En qualsevol cas, els talussos resultants en les trinxeres o en els terraplens s'hauran de revegetar amb planta autòctona i, en conseqüència, el seu pendent haurà de ser, aproximadament, d'un a dos, perquè es permeti l'estabilitat de la terra vegetal.

No es permetrà la construcció de noves vies privades, tret que es tracti de substituir-ne d'existents i amb la finalitat de millorar-les.

Els plans especials o projectes que es redacten per a la millora o rectificació dels camins veïnals existents hauran d'ajustar-se a les condicions següents

1. Amplada de plataforma màxima total segons tipus establert.
2. Classe de malaltia.
Tipus 1 Bandes asfàltiques amb macadam asfàltic de 20 cm de gruix, amb sec o penetració i amb doble rec superficial.
Els trams de plataforma sense afermat o asfàltic s'aplanaran formant subbase tot-u de 20 cm.
3. Radi mínim de les corbes de 15 cm.
4. Pendent màxim 9%
5. Explanació, les plataformes dels vials s'excaven sempre en trinxera. S'evitaran, sempre que sigui possible, els terraplens. En aquest cas, no podrà

disposar-se en terraplè que en alguna cota de la seva secció transversal sigui més d'un metre d'alçària.

6. Els desguassos seran amb tub de formigó de 0,6, 0,8 i 1 m de diàmetre o grups dels mateixos segons obligui la hidrologia, en pou de recollida i altres de desguàs oficials, disposats en tots els encreuaments de torrenteres, escorrenties i, com a mínim, a cada 500 m per recollir l'aigua de la cuneta.

7. Els murs de contenció hauran de limitar-se a un 5% del nou traçat. Sempre que sigui possible, s'utilitzaran solucions que provinguin de la bioenginyeria, per tal de contenir les terres i els marges necessaris dels talussos, (murs verds, etc..) L'alçària màxima serà de tres metres.

8. No es permet l'obertura de nous camins o vies que no compleixin les condicions assenyalades en els apartats anteriors.

SECCIÓ IV MASIES

Article 148.- Masies

1. Àmbit d'aplicació i justificació

Aquestes normes són aplicables a la selecció de masies que s'adjunta i a les que, pel seu valor arquitectònic o significació especial, a criteri de l'arquitecte municipal, s'hi puguin a afegir, independentment de la qualificació urbanística de la zona en què s'ubiquen.

La finalitat d'aquestes normes és protegir allò més característic de l'arquitectura rural catalana, la masia, i evitar intervencions de nova edificació, ampliació o reforma que puguin malmetre els elements o configuracions pròpies de les masies tradicionals, com ja ha passat en molts casos.

2. Criteris generals

El criteri general que ha de guiar qualsevol intervenció que afecti aquestes masies és el del creixement natural tradicional que ha sofert la masia catalana al llarg del temps, i que s'ha guiat per una sèrie de valors sempre respectats, i que ara es troben en perill (façana principal, espais oberts -- eres --, materials i detalls d'acabats, cobertes inclinades, etc.). Per això, les intervencions sobre aquest patrimoni cultural han de tenir en compte, no només la configuració arquitectònica de les edificacions existents, sinó també els espais oberts, arbrat i vials d'accés que completen la implantació paisatgística de la masia, i que s'han de tenir en compte, en conjunt, a l'hora d'elaborar els projectes.

En concret, com a principi, s'ha d'evitar qualsevol intervenció que modifiqui l'actual aspecte exterior, tant dels elements i materials que componen la façana principal com dels que configuren la percepció visual i la implantació paisatgística (porxos, accessos, basses, arbres, eres, etc.) d'aquestes masies, en el moment d'aprovació inicial d'aquestes normes.

3. Condicions d'edificació i reforma

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millores de les edificacions existents i se sotmeten a restriccions les de noves edificacions i ampliacions.

4. Reforma de les edificacions existents

Es permeten les obres de reforma interior respectant sempre la seva estructura bàsica de totes les edificacions ja construïdes, inclosa la casa principal, tendents a millorar la seva habitabilitat o canviar l'ús.

També es permeten les obres que afectin l'aspecte exterior de les edificacions annexes a la casa principal, sempre que els nous acabats i materials que quedin a la vista no siguin estranys als materials tradicionalment emprats. Els nous pintats, arrebossats o estucats es faran amb colors terrosos i textures adequades. Si cal renovar la coberta, es farà amb la mateixa situació, inclinació i materials existents. No es permetrà però l'enderroc o la modificació de cap element que, a criteri de l'arquitecte municipal, tingui un valor arquitectònic propi o formi part substancial del volum edificat.

No es permeten, en canvi, per cap raó intervencions que modifiquin la forma o els elements (materials, portes i finestres, remats de coberta, acabats) que componen la façana principal. Es prohibeix expressament la modificació de finestres o portes per instal·lar persianes enrotllables i l'arrebossat amb ciment portland de color gris. Només es permet la renovació de la fusteria amb fusta envermellada o materials de color fosc, i la instal·lació de reixes de forja sense pintar. Si cal fer algun arrebossat o pintat, es limitarà a la mínima superfície possible i amb colors terrosos.

5. Ampliació de les edificacions existents

Es permet l'ampliació de les edificacions existents unides al cos principal de la masia fins a un màxim del 25% de la superfície construïda, en el moment d'aprovació inicial d'aquestes normes amb les condicions següents:

- Per dintre del rectangle definits a cada finca de l'annex es permet ampliar les edificacions existents, però sempre, com a mínim, enganxades i a tres (3) metres per darrera de l'alineació de la façana principal. El mas Calderó Nou, per la seva singularitat, només es pot ampliar per la seva façana posterior.
- No es permet l'ampliació en alçària del cos principal de la masia, i en cap cas, les ampliacions superaran els sis (6,5) metres d'alçària màxima (PB+1) ni l'alçària del ràfec del cos principal de la masia.
(veure esquemes que s'acompanyen a aquesta norma).
- Tota edificació no destinada a ús agrícola o industrial es farà sempre com a ampliació, unida a la masia o als annexos units a ella.
- Les cobertes de les ampliacions es faran sempre inclinades de pendent entre 20% i 30% similar a les de la masia, amb teula ceràmica àrab, quan es tracti d'un cos tancat.
- Els materials i acabats emprats en les ampliacions no seran estranys als ja existents i seguiran les determinacions descrites a l'apartat I.
- Entre l'alineació de la façana principal i tres metres per darrera d'ella, es permet construir lateralment només porxos oberts, amb coberta inclinada de teula àrab vella de la mateixa pendent que la coberta de la masia, que sigui continuació seva - en cas de vessants a laterals - o que estigui al menys 2 metres per sota del ràfec de la masia.

6. Nova edificació aïllada

Es permet la nova edificació aïllada del cos principal de la masia només quan es destina a ús agrícola o a ús industrial unit a procés agrícola. No es podran situar - tampoc coberts ni hivernacles - dintre del rectangle abans esmentat. L'alçària màxima que es permet és de 6 metres. En la mida del possible se situaran a darrera de la masia, de manera que quedin en segon terme respecte a la façana principal i l'accés a la finca.

TÍTOL V: NORMES EDIFICATÒRIES

CAPÍTOL I NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 149.- Conceptes

- Parcel·la - És la porció indivisible resultat de la subdivisió del terreny edificable.
 - Solar - Parcel·la que, per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apte per ser edificada immediatament.
 - P. Baixa - Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre el límit que, amb referència a la rasant, assenyalen les Normes.
 - P. soterrània - La situada a sota de la planta baixa.
 - P. Pis - Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - Elements tècnics de les instal·lacions
- Parts integrants dels serveis dels edificis de caràcter comú, com els següents: Filtre d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, màquina d'ascensor i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta, element de suport per estendre i assecar la roba i altres.
- Cossos sortints -
Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats o semitancats o oberts.
 - Elements sortints -
Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables o ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
 - Celobert -
Espai no edificat dintre del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
 - Patis de ventilació -
Amb aquest nom, es designen espais no edificats d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estances, sala o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

Article 150.- Planta Baixa

1. Tipus d'ordenació entre mitgeres

A. En el tipus d'ordenació entre mitgeres, la planta baixa és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m per sobre i per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen

a la parcel·la. En els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Per a aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig d'illa.

B. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,60 m.

C. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

D. Els entresolats es permeten a la planta baixa, quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior.

Els entresòls:

1. Se separen un mínim de tres metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici.

2. La seva alçària mínima, per sobre i per sota, serà de dos coma cinquanta metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta condició.

2. Tipus d'ordenació en edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació constitueixen planta baixa aquella planta o part d'aquestes, el paviment de les quals estigui, com a màxim, a un metre per sobre o per sota de la superfície natural del terreny, en el punt més alt o més baix del paviment respectivament. L'alçària mínima lliure serà de 2,5 metres.

3. Tipus d'ordenació en volumetria específica

En els tipus de l'ordenació en volumetria específica correspondrà la definició del punt 1 i 2 anteriors, segons l'edificació es projecti alineada o separada del vial respectivament.

Article 151.- Planta soterrània

Constitueix planta soterrània aquelles plantes situades sota la planta baixa.

En el tipus d'ordenació en edificació aïllada i en volumetria específica, la part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitatges d'ús residencials o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos.

L'alçària lliure de les plantes soterrànies serà, com a mínim, de 2,20 metres.

Article 152.- Planta pis

Totes les plantes per sobre de la planta baixa seran considerades plantes pis. L'alçària mínima lliure serà de 2,50 metres.

Article 153.- Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, i regularan, com a mínim, 3 m de les alineacions al vial i posteriors de l'edificació.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 154.- Cossos sortints

1. Els cossos sortints, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o d'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars, amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són galeries i similars que reuneixen aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

3.

A. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es comptarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

B. Als cossos sortints semitancats se'ls aplicarà la mateixa regla.

C. Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de comptar-se la part que sigui oberta a tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

D. Els cossos sortints oberts no es comptaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es comptaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa, i en tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més, també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació, es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta, i d'una alçària mínima lliure de 3,60 m sobre la rasant de la voràvia.

6. S'entén per pla límit lateral de volada el pla normal a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de volada se situa a un metre de la paret mitgera.

Article 155.- Condicions generals dels cossos sortints

1. A l'espai lliure interior d'illa, no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la fondària edificable.

2. En qualsevol cas, els cossos sortints se separaran en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de volada, que se situa a un metre de la paret mitgera.

3. En el tipus d'ordenació en edificació aïllada, els cossos sortints, tancats o semitancats vindran limitats per la superfície del sostre edificable màxim, i els oberts per l'ocupació màxima permesa de la parcel·la.

Els cossos sortints respectaran les separacions assenyalades a cada zona per a les edificacions en relació amb els límits de la parcel·la.

4. En el tipus d'ordenació en volumetria específica, els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limiten a una volada màxim d'un desè (1/10) de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti una volada superior a 1,50 m, es reduirà la volada a aquesta dimensió màxima.

Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més d'un terç, respectant però els plans laterals límit de volada.

5. La volada màxima permesa es determina a la normativa específica per a cada zona.

Article 156.- Elements sortints

1. Els elements sortints com ara els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, i d'altres de similars fixos, es limitaran, quant a la volada, a tot allò disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

A. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada a carrer de més de 6 m d'amplada, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè (1/50) de l'amplada del vial, ni de 0,40 m, quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

B. S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçària inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que la seva volada no sigui superior, en cap punt, a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim d'1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

C. Els ràfecs podran volar del pla de la façana fins a un màxim equivalent, a cada façana, a la volada dels cossos sortints permesos a cada zona, amb un mínim de 0,30 m i un màxim absolut de 0,80 cm.

2. Els elements sortints no permanents, com ara les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.

Article 157.- Ventilació i il·luminació

1.

A. En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se, si no reben ventilació i il·luminació, com a mínim, a través d'un celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

B. La ventilació i il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes generals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

C. La ventilació i il·luminació dels locals de treballs i estances destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació, mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

D. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser per ordenances municipals de construcció.

2. Allò disposat en aquest article sobre patis i el que s'estableixi en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en què s'admeti, es requerirà, a més, l'adequació de les característiques i dimensions dels patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificables, a les condicions de mida i forma exigides en aquestes Normes.

Article 158.- Celoberts

1. Els celoberts podran ser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçària. La dimensió del celobert interior serà aquell que permeti d'inscriure, en el seu interior, un cercle de diàmetre igual a un sisè (1/6) de la seva alçària, amb un mínim de tres metres que no produeixi, en cap punt de la seva planta, estrangulació de menys de dos metres i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent

Alçària del celobert (núm. de plantes pis)	Superfície mínima
1	10

2	10
3	10
4	14

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle que es pot inscriure, que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideren com a façana, a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat, quan pertanyi al volum edificable de dues a més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a la seva forma i dimensions, amb allò disposat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes d'allò disposat a aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:

A. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs i anàlegs.

B. L'alçària del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

C. El paviment del celobert estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i a il·luminar.

D. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del celobert.

Article 159.- Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos com els celoberts.

2. La dimensió o superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de la seva alçària. La dimensió del pati serà aquella que permeti inscriure, en el seu interior, un cercle de diàmetre mínim igual a un setè (1/7) de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de dos metres, que no produeixi, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres i amb superfície mínima segons la taula següent

Alçària del pati (núm. de plantes pis inclòs àtic)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	5

4	7
---	---

3. Quant als patis de ventilació, regiran les regles següents

A. No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

B. L'alçària del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta servida pel pati.

C. El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del pati.

Article 160 - Obligacions en solars no edificats

Els propietaris dels solars no edificats tenen l'obligació de mantenir-los tancats i en bones condicions higièniques, i en cas que no ho faci la propietat, l'Ajuntament podrà efectuar subsidiàriament les tasques de neteja i tancament, a càrrec de la propietat.

CAPÍTOL II NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES

Article 161.- Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació entre mitgeres, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són

A Alineació de vial

B Línia de façana

C Amplada del carrer o vial

D Alçària reguladora màxima

E Nombre màxim de plantes

F Parets mitgeres

G Illa

H Profunditat edificable

I Espai lliure interior d'illa

2. Sempre que s'usen aquestes Normes, els conceptes esmentats tenen el significat següent,

A Alineació de vial:

És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.

B Línia de façana:

És el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.

C Amplada del carrer o vial:

És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per determinar l'alçària reguladora i altres característiques de l'edificació.

D Alçària reguladora màxima:

La que poden assolir les edificacions tret de les excepcions.

E Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dintre l'alçària reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçària i nombre de plantes.

F Parets mitgeres:

És la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

G Illa:

La superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

H Profunditat edificable:

És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.

I Espai lliure interior d'illa:

És l'espai lliure d'edificació o només edificable, en la planta baixa i soterrània, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Article 162.- Alineació de vial

En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial.

Article 163.- Amplada de vial

A. Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles, amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

B. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial, per a cada costat d'un tram del carrer comprès entre dos transversals, la amplada mínima puntual en el costat i tram de què es tracti.

C. S'entendrà per amplada puntual de vial, per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

D. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vials diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial la mitjana de l'amplada que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució.

Només, els vials efectivament urbanitzats o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçàries dels edificis o de les volades permeses.

Article 164.- Alçàries

1. L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és el que fixen les normes de cada zona.

2. L'alçària es mesurarà, verticalment, en el Pla de façana a la via pública, a partir de la cota de rasant de la voravia fins al pla horitzontal que conté la línia d'on arranca la coberta o del pla del terrat o coberta plana.

Article 165.- Determinació de les alçàries

1. Edificis o solars amb front a un carrer

A. Si la rasant del carrer presa a la línia de façana dona una diferència de nivells d'un extrem de façana al centre d'aquesta més petita de 0,60 m, l'alçària reguladora es prendrà, en el centre de la façana, per sobre de la rasant de la voravia en aquest lloc.

B. Si la diferència de nivells és més gran de 0,60, l'alçària reguladora màxima es mesurarà 0,60 m per sota del nivell de l'extrem de la façana de nivell més alt.

C. Quan de l'aplicació d'aquestes regles en resulti que en determinats punts de la façana l'alçària de la voravia està a més de 3 m sota del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en segments, de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit. En cada un dels segments, l'alçària es mesurarà segons les regles anteriors, com si es tractés de façanes independents.

2. Edificis amb front a dos o més vies formant cantonada o xamfrà

A. Si l'alçària reguladora màxima és la mateixa per ambdós carrers, s'actuarà com si fos una sola façana desenrotllada.

B. Si les alçàries reguladores fossin diferents, la més alta podrà portar-se al carrer més estret fins al límit que es determina en els plànols d'alineacions.

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

A. Els edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i de manera que l'edificació vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regulen, quant a alçàries, com si fossin edificacions independents.

B. Quan les modificacions no vinguin separades una de l'altra per l'espai lliure interior d'illa l'alçària reguladora, es mesurarà en el carrer sobre l'alineació del que hi figura grafiada en els plànols l'alçària reguladora.

Article 166.- Regles sobre parets mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçàries, alineacions, fondàries edificables o altres raons quedin parets mitgeres a la vista, aquestes s'acabaran amb materials de façana.

2. Quan quedin parets mitgeres descobertes, per raó de la diferència de la normativa actual amb l'anterior, s'aplicarà allò obligatori en el seu acabament amb materials de façana.

Article 167.- Fondària edificable i partions

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i l'alineació del darrera de l'edificació, a la qual s'anomena alineació interior o posterior.

2. A les zones d'alineació a vial, la fondària que es fixa es mesurarà perpendicularment a l'alineació assenyalada.

3. Quan les partions laterals del solar no siguin perpendiculars a l'alineació de façana, només es permetrà construir si l'angle que aquestes formen, respecte a la perpendicular a l'alineació, és més petit o igual a 25 graus. Quan l'angle sigui més gran no es permetrà construir fins que s'hagi efectuat una reparació, per tal que compleixi les condicions indicades.

4. Els espais interiors d'illa que es projectin en desenvolupament d'aquestes normes, mitjançant plans parcials o especials, hauran d'acomplir la condició de permetre la inscripció d'un cercle el diàmetre del qual està en funció de l'alçària de les edificacions segons la relació següent

Nombre màxim de planta fins a PB+2 PP diàmetre del cercle 8 m.

Nombre màxim de planta PB+3 PP PB+4 PP diàmetre del cercle 12 m.

CAPÍTOL III NORMES APLICABLES AL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 168.- Paràmetres utilitzats en aquests tipus d'ordenació

Els paràmetres utilitzats en aquests tipus d'ordenació en edificació aïllada són

Forma i mida de la parcel·la
Edificabilitat màxima de parcel·la
Ocupació màxima de parcel·la
Alçària reguladora màxima
Nombre màxim de plantes
Separacions mínimes
Edificació auxiliar

Article 169.- Forma i mida de la parcel·la

La superfície de la parcel·la es mesurarà sempre en projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, i es precisarà per a cada zona i categoria.

Article 170.- Edificabilitat màxima de parcel·la

1. L'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la és el resultat de multiplicar l'índex d'edificabilitat establert, per a cada zona, per la superfície de la parcel·la, i equival a la suma en metres quadrats de superfície de sostre

construït corresponent a cadascuna de les plantes de l'edificació superiors a la planta soterrània.

2. En el càlcul de la superfície de sostre construït, comptaran els gruixos de paret, els celoberts, patis de ventilació i els cossos sortints tancats. També, comptarà la dels mig tancats, tret de la corresponent a la part que estigui oberta més enllà d'un pla vertical paral·lela a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no comptaran a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificat.

3. Les plantes baixes porxades no comptaran als efectes del càlcul de la superfície de sostre edificat. No obstant això, els cossos tancats compresos en planta baixa, com ara caixes d'escala o ascensors, porteria, locals per a instal·lacions, etc. sí que comptaran en el càlcul.

Article 171.- Ocupació màxima de parcel·la i espai lliure de parcel·la

1. L'ocupació màxima en superfície de parcel·la per a l'edificació vindrà definida a cada zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i els elements coberts.

Les plantes soterrànies resultants d'excavació i anivellació no podran sobrepassar, en cap cas, l'ocupació màxima de parcel·la permesa o bé haurà de tractar-se amb vegetació la seva superfície superior exterior.

2. Els terrenys lliures d'edificació, com a conseqüència de l'aplicació de la norma d'ocupació màxima de parcel·les, no podran ser objectes de cap altre ús que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

3. Els propietaris de dues o més parcel·les podran mancomunar aquests espais lliures, subjectant-se als requisits formals establerts pels patis mancomunats.

4. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests terrenys, cosa que significarà, per al municipi, el deure de conservar-los amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri d'interès públic o social aquesta cessió.

Article 172.- Alçària reguladora màxima i nombre de plantes

1. L'alçària reguladora màxima de l'edificació es determinarà, en cada punt, a partir de la cota del paviment de la planta baixa. Quan l'edificació per raó del pendent del terreny sigui escalonada, l'alçària es prendrà per a cadascun dels cossos de l'edificació sobre el paviment de les plantes o part de les plantes que tinguin la consideració de baixa.

La cota de referència de la planta baixa es prendrà en el centre geomètric del paviment d'aquesta o del cos d'edificació que es consideri.

2. Els valors de l'alçària màxima i el nombre de plantes es determinen en les normes de cadascuna de les zones.

3. Quan la planta baixa quedi porxada, aquesta no comptarà a efectes de superfície edificada. Els cossos tancats com caixes d'escala, ascensor, porteries o habitacles per a instal·lacions sí que es consideren com a superfície edificada.

Article 173.- Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes entre edificacions o d'aquestes a les partions es regulen a cada zona. Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals pot posar-se l'edificació i els cossos sortints. Entre edificacions, es mesurarà com la distància més curta entre cada edificació i els cossos d'edificació més pròxims i més alts. Entre l'edificació i les partions serà la distància mínima a un pla o superfície regulada vertical, de la qual la directriu és la partió de la parcel·la presa des de cada cos de l'edificació, inclosos els cossos sortints. També s'hi inclouen els elements sortints a partir dels 0,30 m de volada.

2. Les plantes sota terra respectaran, també, aquestes separacions mínimes, excepte en el cas que es destinin a garatge i als seus accessos.

Article 174.- Edificació auxiliar

En determinades categories, es permet l'edificació auxiliar al servei dels edificis principals per ésser utilitzats com a porteria, locals per a dipòsit de materials de jardineria, piscina o d'altres semblants.

La seva superfície comptarà, en qualsevol cas, als efectes de l'ocupació màxima de parcel·la.

També comptarà en el càlcul del sostre total edificat, tret que sigui soterrani.

Article 175.- Adaptació a la topografia i moviments de terres

1. Per a les parcel·les o part de les parcel·les amb pendent superior al 30% regiran les variacions del percentatge d'ocupació següents:

Del 30 al 50 per 100 disminuirà 1/3

Del 50 al 100 per 100 disminuirà 1/2

Superior al 100 per 100 no es permet edificar.

2. En aquelles parcel·les en què sigui imprescindible l'anivellament del terreny en forma de terrasses, caldrà respectar les condicions següents:

A. L'alçària dels murs de contenció de terres, mesurada des del peu fins a la línia de coronació, no serà superior a 1,80 m.

El punt més alt dels murs de contenció no ultrapassarà, en més de 50 cm, la línia de pendent natural, tret d'allò previst en la lletra següent.

La línia de pendent natural es determinarà a partir de les cotes de terreny màxima i mínima per a cada secció perpendicular a l'alineació del carrer.

B. Quan les cotes del terreny a sis metres de l'alineació del carrer, en la direcció ortogonal al front de parcel·la sigui superior en 2 m a la de la rasant del carrer, es permetrà la construcció d'un mur de contenció de terres a tot el

llarg del front de parcel·la en què es doni aquesta circumstància. En cap cas, aquest mur tindrà una alçària total superior a 2,80 m sobre la rasant del carrer. La part de parcel·la situada a cota inferior a la de coronació del mur es podrà terraplenar horitzontalment fins a aquella cota. En la part restant es farà com en la lletra anterior.

La construcció del mur es farà, necessàriament, amb pedra vista del país.

CAPÍTOL IV NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 176.- Objectius en aquest tipus d'ordenació

La composició i ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà, per a cada sector, en el pla parcial o en el pla especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

A aquests plans s'hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona.

Un cop aplicades aquestes condicions i determinat i fixat el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els resultats següents:

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

B. L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació.

C. La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

Article 177.- Distribució de l'edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació, a cada parcel·la destinada a l'edificació privada, de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució d'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

A Forma i mida de la parcel·la

B Ocupació màxima de parcel·la

C Longitud mínima de façana

3. La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana a via pública es regula en les Normes aplicables a cada zona.

Article 178.- Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el pla parcial o en el pla especial, segons el cas, mitjançant una de les modalitats següents

A través de la fixació de:

A Alineacions d'edificació.

- Cotes de referència de la planta baixa.

- Alçària màxima i nombre límit de plantes.

B A través de la determinació dels perímetres, perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents

- A L'alineació d'edificació
- B Les cotes de referència de la planta baixa
- C L'alçària màxima
- D El nombre màxim de plantes
- E El perímetre regulador
- F El perfil regulador

4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els paràmetres següents

- A Separació mínima entre edificacions.
- B Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i els eixos del vial.

Article 179.- Configuració de l'ordenació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les modalitats següents

A. Configuració d'un sol model. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són

- Alineacions d'edificació
- Alçària màxima
- Nombre màxim de plantes

B. Configuració flexible o variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són

- Perímetre regular
- Perfil regulador

2. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

Article 180- Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits, amb caràcter general, per a tots els tipus d'ordenació.

Les normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. Com a excepció a allò disposat en el número anterior, fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és el que s'estableix per les Normes, per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrània del corresponent a l'espai lliure de l'edificació que sigui propietat privada.

Article 181.- Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla parcial o el Pla especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions de les Normes subsidiàries establertes, en tot cas, tot allò que calgués per completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les prescripcions o determinacions següents.

A. Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.

B. Cotes de referència dels plans d'anivellament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plans d'anivellaments i rasants i els d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla d'anivellació, es podrà adoptar la cota natural del terreny si, per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació, calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçària màxima de l'edificació.

3. Les cotes fixades en el pla parcial o en el pla especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un ajustament, dintre d'aquells límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un estudi de detall amb els documents precisos per justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada en el projecte d'edificació establert a l'article 41 de la Llei del sòl. L'aprovació, àdhuc la definitiva, correspondrà a la corporació municipal per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podrà resoldre en unitat d'acte.

Article 182.- Paràmetres en la configuració unívoca

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

1. Alineacions d'edificació: les precisades en el pla parcial o en el pla especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si en el pla parcial o pla especial no hi ha regles determinants sobre reculades, caldrà aplicar, en tot allò compatible amb la regulació específica, les Normes aplicades al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2. Alçària màxima i nombre de plantes

A. L'alçària màxima de l'edificació comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes o parts de planta. L'edificabilitat total no suposarà allò que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

B. Les alçàries màximes, el límit i el nombre límit de plantes, a cada zona, són els indicats en aquestes normes i, si no, les que s'han d'establir, en el pla parcial o en el pla especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes normes.

C. Es tindrà en compte, a determinades zones, la facultat d'edificar, de manera palafítica, i en aquest cas, la planta baixa no comptarà a efectes d'edificabilitat, a la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, així com cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

Article 183.- Paràmetres de la configuració

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entenen per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial o en el pla especial, per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i volades hauran d'ésser compreses dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

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

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçària d'aquest pla.

Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el pla parcial o el pla especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes normes indiquen alçària màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la. En altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçàries que superin més de les tres plantes, que resultaria d'esgotar, a cada planta pis, la superfície compresa dins del perímetre regulador.

Article 184- Localització relativa de l'edificació

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents

A. Separacions mínimes entre edificacions.

B. Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del pla parcial o del pla especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i assegurar convenients nivells il·luminació i assolellament.

A. A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificacions properes és la següent

Edificis de Pb, PB + 1 PP i PB + 2 PP: 4 m.

Article 185.- Disposicions transitòries

Els planejaments de desenvolupament en sòl apte per urbanitzar, ja aprovats i encara no executats, a l'entrada en vigor de les presents Normes subsidiàries, sempre que compleixin les determinacions establertes per aquestes, mantindran la seva vigència, sense perjudici de la seva eventual modificació, amb subjecció a les Normes subsidiàries i de la seva execució, d'acord amb la legislació vigent sobre el règim de cessions.

TÍTOL VI RÈGIM DELS USOS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 186.- Classe dels usos

1. A efectes d'aquestes normes i de les que, en el transcurs d'aquestes Normes subsidiàries, s'inclouguin en els plans parcials i especials, s'estableixen les classes d'usos següents

1.1 Usos permesos

1.2 Usos prohibits

2.1 Usos públics

2.2 Usos privats

2.3 Usos col·lectius

3.1 Usos d'habitatge

3.2 Ús residencial

3.3 Ús comercial

3.4 Ús d'oficines

3.5 Ús industrial

3.6 Ús sanitari

3.7 Ús religiós i cultural

3.8 Ús recreatiu

3.9 Ús esportiu

4.1 Ús estacionament

4.2 Ús de garatge aparcament

2. L'ús corresponent a cases quarters, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

Article 187.- Usos permisos

1. Són usos permisos els expressament admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.

2. Per ser admesos determinants usos requereixen de certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents

A Usos compatibles

B Usos condicionants

C Usos condicionats

D Usos temporals

E Usos provisionals

3. Usos compatibles són els que poden ser simultanis o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.

5. Usos condicionats són els que necessiten de certes limitacions per ser admesos.

6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

7. Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se, amb caràcter provisional, amb els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl.

Article 188.- Usos prohibits

1. Els usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest, les ordenances dels plans parcials o dels plans especials, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permisos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Article 189.- Usos públics, privats i col·lectius

1. Són usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes en els Plans que desenvolupin allò que es disposa en aquestes Normes subsidiàries, els referents als usos o serveis públics realitzats prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota d'un preu o d'alguna contraprestació.

4. En els usos públics s'inclouen, els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Article 190.- Usos d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents

A L'habitatge unifamiliar

És el situat en parcel·la independent en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

B Habitatge plurifamiliar

És l'edifici constituït per l'habitatge amb accés i elements comuns.

Article 191.- Ús residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, hotels apartaments, motels i en general els del ram d'hotellers.

Article 192.- Ús comercial

1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç, a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat o similars.

2. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial.

Article 193.- Ús d'oficines

En aquest ús, s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques professionals.

Article 194.- Ús industrial

1. S'hi comprenen els següents

- A. Les indústries d'obtenció, transformació i transports.
- B. Els magatzems destinats a la conservació guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- C. Els tallers de reparació.
- D. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- E. Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

2. Diferents dels usos industrials, en aquest article són els usos extractius, (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regulen segons allò disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

Article 195.- Ús sanitari

Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanitaris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. L'ús sanitari, també, inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 196.- Ús religiós i cultural

Aquest comprèn l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus religiós, com ara esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Article 197.- Ús recreatiu

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc esportius.

Article 198.- Ús esportiu

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Article 199.- Simultaneïtat d'usos

1. Quan una activitat comprèn diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre ells, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicades.

2. Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran també als usos, per la mateixa naturalesa, no només si són compatibles sinó que també si complementen l'activitat considerada.

Article 200.- Ús de garatge aparcament

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar, de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents

A. Edificis d'habitatges

- 1 Lloc (12-15 m²) d'aparcament per habitatge de més de 130 m².
- 1 Lloc (15 m²) d'aparcament per cada 2 habitatges de 80-130 m².
- 1 Lloc (15 m²) d'aparcament per cada 4 habitatges de menys de 80 m².

B. Edificis públics o privats per oficines, bancs, etc.

- 1 Lloc (15 m²) per cada 100 m².

C. Locals comercials

Si té més de 400 m² i lloc (15 m²) per cada 100 m² de superfície construïda.

D. Indústries

- 1 Lloc per cada 100 m² de superfície útil.

E. Sales d'espectacles

- 1 Lloc per cada 15 localitats.

F. Hotels

- 1 Lloc per cada 10 places.

G. Clíniques i sanatoris.

- 1 Lloc per casa 10 llits.

H. Biblioteques

- 1 Lloc per cada 200 m².

3. Excepcions a les regles anteriors.

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers, (màxim a 50 m), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.

CAPÍTOL II DISPOSICIONS PARTICULARS A L'ÚS INDUSTRIAL

Article 201.- Classificació

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin produir sobre el medi ambient i per l'entorn en què se situen.

2. Pel primer concepte, es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Article 202.- Categories

1. La classificació d'indústries és la següent
 - 1a. -Activitat admesa amb promiscuitat amb l'habitatge.
 - 2a. -Activitat compatible amb l'habitatge.
 - 3a. -Activitat no admesa contigua a habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
 - 4a. - Activitat no admesa contigua a habitatges, però sí contigua a d'altres usos industrials.
 - 5a. - Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
 - 6a. -Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altra activitat o habitatge.

2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança al grau de molèsties.

2.1 La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 kw cada un.

2.2 Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin en desprendiments de gasos, pols, olores, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 kw cadascun.

2.3 Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molèsties per a l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

2.4 Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a altres activitats.

2.5 La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat a elles.

2.6 La sisena categoria comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat i perill, s'hagin instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3. S'entenen, per activitats de serveis, les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprèn bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors i semblants. Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, excepte si la seva envergadura o les molèsties i perill que puguin produir correspon a les que originaria una activitat de determinada categoria.

3.1 S'entenen, per instal·lació auxiliar d'una indústria, els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia.

Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i, en casos especials, per les Normes de serveis tècnics municipals, i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.

3.2 Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment, no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió activitat de determinada categoria.

3.3 Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges o aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

3.4 Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, atès el seu caràcter mixt de servei i activitat industrial, es consideraran de segona categoria.

3.5 Els magatzems definits a l'article 183.1,2 es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

3.6 Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació 3a podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants.

Article 203.- Situació dels locals industrials segons el seu entorn

1. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges, s'entendrà per edifici industrial aquell, les parets de separació del qual amb els llocs confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mig de 15 cm, sense que en cap punt pugui ser inferior a 5 cm, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per junteres de dilatació i en part superior, on es posarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció de deixalles i aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.

2. Els edificis industrials hauran de complir les condicions següents

A. L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.

B. L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal.

- C. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- D. S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

3. A fi de tenir en compte totes les instal·lacions possibles en relació amb el seu entorn, les situacions es classificaran en

Situació 1a

- A. En planta pis, en edificis d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- B. En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

Situació 2a

- A. En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.
- B. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- C. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos A i B, i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3a

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4a

- A. En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
- B. En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu a una única activitat.

Situació 5a

- A. En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais públics.
- B. En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7 m.

Situació 6a

En edificis de zones allunyades de nuclis urbans.

Article 204.- Límits màxims a cada categoria

1. Els límits a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als elements següents
- A. Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
- B. Potència mecànica.
- C. Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.
2. La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill. Dintre d'elles, es consideren els efectes següents

MOLÈSTIES

Soroll, (a l'exterior del propi local i veí més afectat).

Fums, gasos, bafs, olors.

Pols.

Aigües residuals.

Residus industrials.

Transports, càrrega i descàrrega.

Instal·lacions visibles.

Aglomeració del personal.

Calor.

Vibracions.

PERILL

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.

Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments i abocaments d'agressius químics.

Condicionants i aptitud dels accessos.

3. Les indústries de categories superior a 2a no seran tolerades a menys de catorze, (14 m) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2a a menor distància que la indicada.

4. Els límits màxims de cada categoria, per a cada una de les possibles situacions, en Kw/m² i Kw totals per a la potència mecànica són els consignats a la taula del full següent

L'Administració concretarà els nivells de molèsties, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes Normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.

5. Els límits sonors s'amidaran en decibels A i la seva determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dBA sobre el nivell de fons.

La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.

6. S'entendrà per soroll de fons l'ambiental sense els valors punta accidentals.

7. Els límits de potència fixats en el quadre, tant per al total de la instal·lació com per la potència individual de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en què, segons el parer dels serveis tècnics municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat. Per a la posada en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, que acrediti que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Article 205.- Qualificació d'activitats

1. Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961, de 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, i allò que estableixin les Ordenances municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre, aquestes normes.

2. Les ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant, respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment, sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Article 206.- Límit de kw/m² i potència mecànica segons categoria

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en kw/m² i potència total, són els que figuren a la taula adjunta a l'article 193.

2. Per a l'aplicació d'aquest límit es tindran en compte les regles següents

A. La potència comptada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local i per a manteniment.

B. La superfície comptada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

C. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb la taula esmentada en aquest article.

D. Els límits de potència, a què es refereix la taula al·ludida en el paràgraf 1 d'aquest article, es reduiran en un 50/100 per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

E. Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

Article 207.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.

2. Si les mesures correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures, (que no podrà ser superior, mai, a dos mesos), no es garantirà l'eficàcia

funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Article 208.- Modificació de categoria

1. Perquè una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a s'hauran de donar, com a mínim, les condicions indispensables següents

A. Que no utilitzi operacions o procediments en què es necessiti la fosa de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums, boires...

B. Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.

C. Que les primeres matèries no tinguin substàncies volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els bafs que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.

D. Que la instal·lació de la maquinària sigui aquella que, ni als locals de sota ni a cap altre, s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

E. Que la insonorització dels locals de treball sigui aquella que fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.

F. Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats, (200 m²), disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats, (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

G. Que des de les 21 a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes, (càrrega màxima 3.500 kg), i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

H. Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin matèries combustibles, (com poden ser retalls de paper o cartró o plàstic, encenalls de fusta cartró o plàstic combustibles), s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o de ruixadors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat sota habitatges.

3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

ANNEX 1 MASIES EXISTENTS

Fitxa núm. 1

- Nom de la casa: mas Arbosser

- Tipus de masia: vessants a laterals

- Conservació: bé

- Entorn: rural

- Núm. plantes: 2

- Observacions: camí d'accés arbrat. Proximitat a N-II

Fitxa núm. 2

- Nom de la casa: hostal Nou

- Tipus de masia: vessant a façana
- Conservació: regular
- Entorn: rural
- Núm. plantes: 2
- Observacions: coberta reformada

Fitxa núm. 3

- Nom de la casa: mas Fàbregas
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural però en zona molt afectada per nusos de carreteres.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: part de la coberta resta deformada. Explotació agrícola.

Fitxa núm. 4

- Nom de la casa: mas Serra
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: per la seva proximitat al casc urbà, aviat quedarà en zona urbanitzable.
- Núm. plantes: 2
- Observacions:

Fitxa núm. 5

- Nom de la casa: mas Provençal
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural, proper a zona de serveis.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: Arrebossada totalment. Amb explotació agrícola.

Fitxa núm. 6

- Nom de la casa: can Seguer
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: regular
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: el seu aspecte és descuidat, sembla desallotjada.

Fitxa núm. 7

- Nom de la casa: can Bohils
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: arreglada per vacances. Sense explotació.

Fitxa núm. 8

- Nom de la casa: can Pla
- Tipus de masia: vessant a laterals

- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2+6
- Observacions: conjunt d'annexos interessant. Explotació agrícola.

Fitxa núm. 9

- Nom de la casa: mas Morell
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació:
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: camí encadenat.

Fitxa núm. 10

- Nom de la casa: mas Calderó Nou
- Tipus de masia: vessant a 4 aigües.
- Conservació: bé. En obres
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: masia senyorial. Arcades a llevant i a ponent.

Fitxa núm. 11

- Nom de la casa: mas Calderó Vell
- Tipus de masia: vessant a façana
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: finestres gòtiques. Sembla lligat a explotació agrícola.

Fitxa núm. 12

- Nom de la casa: mas Rufí
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: explotació agrícola.

Fitxa núm. 13

- Nom de la casa: mas Grau
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural però aviat urbanitzable
- Núm. plantes: 2
- Observacions: torre de defensa.

Fitxa núm. 14

- Nom de la casa: --
- Tipus de masia: vessant a façana
- Conservació: regular
- Entorn: zona urbanitzable.

- Núm. plantes: 2
- Observacions: molt primitiva.

Fitxa núm. 15

- Nom de la casa:
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: polígon industrial.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: crugia central aixecada.

Fitxa núm. 17

- Nom de la casa: mas Riurola
- Tipus de masia: vessant a façana.
- Conservació: bé
- Entorn: rural. Explotació agrícola.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: planta tercera reformada. Arbre a façana principal.

Fitxa núm. 18

- Nom de la casa: can Ros
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: sembla arreglada per vacances. Torre interessant.

Fitxa núm. 19

- Nom de la casa: mas Agnès
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: porxo lateral.

Fitxa núm. 20

- Nom de la casa: mas Galí
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: sembla lligada a explotació agrícola. Finestra gòtica. Pendent de coberta canviada.

Fitxa núm. 21

- Nom de la casa:
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: urbanització residencial
- Núm. plantes: 2+G

- Observacions: arreglada per vacances.

Fitxa núm. 22

- Nom de la casa: can Morat
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: reformada interiorment. Diferents habitatges.

Fitxa núm. 23

- Nom de la casa: mas Siurana
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural. Explotació agrícola.
- Núm. plantes: 2+G
- Observacions: finestra gòtica.

Fitxa núm. 24

- Nom de la casa: can Cleyes
- Tipus de masia: vessant a façana.
- Conservació: bé
- Entorn: rural.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: molt primitiva. Arrebossada recentment. No és habitatge estable.

Fitxa núm. 25

- Nom de la casa: mas Vidal
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural pròxima a casc urbà.
- Núm. plantes: 2+G
- Observacions: sembla ben conservada però deshabitada.

Fitxa núm. 26

- Nom de la casa: can Bellaguarda
- Tipus de masia: vessant a façana
- Conservació: bé
- Entorn: rural. Explotació agrícola. Proximitat casc urbà.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: finestres parcialment malmeses. Arc d'entrada singular.

Fitxa núm. 27

- Nom de la casa: torre Ponça
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural. Explotació agrícola.
- Núm. plantes: 2+G
- Observacions: torre singular. Annexos molt interessants.

Fitxa núm. 28

- Nom de la casa: mas Mestres.
- Tipus de masia: vessant a laterals
- Conservació: bé
- Entorn: rural, proper a urbanitzar.
- Núm. plantes: 2
- Observacions: pintada de blanc.

Fitxa núm. A

- Nom de la casa: Rectoria
- Tipus de masia: entre mitgeres
- Conservació: bé
- Entorn: casc antic
- Núm. plantes: 2
- Observacions: qualsevol actuació que comporti una modificació de l'estructura de la casa cal que tingui l'aprovació del Departament de Cultura de la Generalitat.

Fitxa núm. B

- Nom de la casa: can Fabregas
- Tipus de masia: vessants a laterals.
- Conservació: en bon estat.
- Entorn: zona verda privada.
- Núm. plantes: 3
- Observacions: qualsevol actuació que comporti una modificació de l'estructura de la casa cal que tingui l'aprovació del Departament de Cultura de la Generalitat.

Fitxa núm. C

- Nom de la casa: església parroquial
- Tipus d'edificació: singular
- Conservació: en bon estat de conservació.
- Entorn: plaça principal de Riudellots.
- Observacions: qualsevol actuació d'obres necessita l'aprovació del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

ANNEX 2 NORMATIVA ESPECÍFICA PER AL POLÍGON DE RIUDELLOTS

2.1.- POLÍGON CENTRAL UA 8

2.1.1.- Àmbit d'aplicació

Afecta l'antic Sector Central del Polígon industrial de Riudellots, avui UA 8, de les Normes subsidiàries de planejament.

2.1.2.- Zonificació

Es divideix el sector en les zones següents:

- Zona industrial
- Zona verda
- Zona de serveis

Zona cultural i docent
Zona cultural
Zona ciutat jardí intensitat -1-
Zona ciutat jardí intensitat -2-
Zona especial d'usos afins a la carretera

2.1.2.1.- Zona industrial

2.1.2.1.1.- Condicions d'edificació

- Façana i parcel·la mínima:
Les longituds de façana a via pública seran de 10 metres. Les superfícies mínimes de cada parcel·la seran 500 m² al carrer anomenat "A", 1.500 m² en l'eix principal, 800 m² a la resta, excepte les de 1.000 m² classificats en els plànols.

- Ocupació i volum

Per tal d'acomodar-se a les necessitats de totes les indústries, independentment de les Ordenances d'alineacions de l'edificació i de les alçàries reguladores màximes, s'estableixen, per a les parcel·les de 500 m², 800 m², 1.500 m², una ocupació i volum íntimament lligats, per al millor aprofitament de la parcel·la. Així doncs, variarà entre dos màxims, permetent solucions intermèdies.

Una ocupació màxima del 80% permet un volum màxim de 5 m³/m² i una ocupació del 60% permet un volum màxim de 7 m³/m² de parcel·la. Als efectes que interessin, es pot utilitzar la solució intermèdia del 70% d'ocupació i el coeficient d'edificabilitat de 6 m³/m² de parcel·la. Els màxims són de 80% en l'ocupació o de 7 m³/m² en el volum.

Per a les parcel·les de 1000 m², derivades de l'ampliació del polígon central sector -A-, l'ocupació màxima serà del 70%, amb un aprofitament màxim d'1 m²/m² de superfície de parcel·la.

2.1.2.1.2.- Condicions de les franges obligatòries de zona no edificable en els límits amb la zona rústica.

La vegetació serà autòctona plantades de manera irregular i alternant les espècies. S'utilitzaran les barreges següents:

ARBRAT	%		
	Dimensió	Àrea relativa	Densitat
Quercus ilex 35% de l'àrea	1,25-1,50 m	40%	15/100 m ²
	12-14 cm	35%	10/100 m ²
	18-20 cm	25%	5/100 m ²
Quercus robur 20% de l'àrea	16-18 cm		5/100 m ²
Acer campestre 15% de l'àrea	10-12 cm		5/100 m ²
Pinus pinea 30% de l'àrea	1,50-2,00 m	30%	10/100 m ²
	3,00-3,5 m	70%	5/100 m ²

Aquestes densitats representen, aproximadament, un arbre de mida gran cada 25 m² i en total un arbre cada 15 m².

ARBUSTIVA

Viburnum tip.	0,4-0,6 m	20%	50/100 m ²
Arbutus uned.	0,6-0,8 m	15%	50/100 m ²
Erica arbore	0,2-0,4 m	15%	50/100 m ²
Rhamnus alat.	0,4-0,6 m	10%	50/100 m ²
Pistacea len.	0,4-0,6 m	5%	50/100 m ²
Crataegues m.	0,6-0,8 m	15%	50/100 m ²
Prunus espin.	0,4-0,6 m	10%	50/100 m ²
Rosa semperv.	0,4-0,6 m	10%	50/100 m ²

2.1.2.1.3.- Condicions d'ús

- Ús d'habitatge

Aquestes Ordenances estableixen que es permetrà un habitatge per al guarda o similar per unitat industrial. Si la indústria ho requereix, es podrà sol·licitar a l'Ajuntament la ubicació d'un altre habitatge a la mateixa indústria.

- Ús industrial

Es permet la implantació de tot tipus d'indústries, en general, si bé respectant les limitacions imposades a les Ordenances específiques per a Sectors concrets:

A la zona industrial de tercera categoria derivada del PP mas Joals, s'admetran usos industrials però d'indústries admeses contigües a l'habitatge i sempre en edificacions independents i amb un límit màxim de soroll de 45 decibels, mesurats en la part exterior de l'edifici propi i a l'interior de l'edifici veí més afectat per les molèsties.

- Ús públic

Com es desprèn de les condicions generals d'ús, serà el lligat a la funció industrial i com a conseqüència de les relacions socials derivades d'aquestes activitats. Així, es permet que hi hagi locals de reunió, (economats, menjadors, bars, etc.), grans comerços de venda al major o al detall, amb caràcter no urbà residencial, dispensaris o consultoris no convenients a la zona comercial i oficines particulars de cada indústria, que comportarà un ús públic límit pel seu mateix emplaçament.

L'Ajuntament resta facultat, expressament, per autoritzar o no, al seu criteri, l'ús públic en aquesta zona.

S'admet l'autorització puntual per oficines de venda.

2.1.2.1.4.- Condicions generals d'edificació

- Alçària de l'edificació

A tot el polígon Industrial en estudi, l'alçària màxima permesa és de 12 m, que es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui.

Serà excepció d'aquesta alçària, les edificacions ubicades a les parcel·les de 1.000 m² derivades de l'ampliació del Polígon Central, les quals tindran una alçària màxima fins a la cornisa de la coberta de 9 metres.

Es permetrà elevar sobre aquesta alçària reguladora màxima la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior a 30°, les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació que no superaran mai els 15 m, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'Ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat.

L'alçària reguladora es comptarà en la rasant de la vorera, a la qual doni front la parcel·la o en el terreny natural mesurada amb la resultant de fer la mitjana de l'envoltant de l'edifici en el projecte. Comptarà l'alçària presa partint dels moviments de terra.

Per als edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer, presa en l'alineació oficial, és aquella que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat de l'esmentada rasant, en el tros corresponent a l'esmentada façana, és menor de 0,60 m; l'alçària reguladora màxima es prendrà en l'eix de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m, l'alçària esmentada es prendrà a partir de 0,60 m per sota del punt de cota més alt de la rasant, en la porció abans assenyalada. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a diferències d'elevació d'alçària reguladora màxima, sobre la rasant de la vorera, entre determinats punts de la façana, superiors a 3 metres, es considerarà tal façana dividida en els trams necessaris, perquè això no succeeixi.

Quan les parcel·les donin a dos o tres carrers, es comptarà l'alçària reguladora màxima pel carrer més favorable en una profunditat d'edificació mínima de la meitat de l'eix del solar, o bé que pugui passar en tres metres la superfície regulada definida per la directriu recta recolzada en les alçàries reguladores màximes, comptades en els llindars d'edificació.

Es permetrà dividir una parcel·la en mínimes, a efectes d'aplicar ordenances d'alçària de cada carrer.

A les parcel·les al voltant de la zona cultural de Mas Vilà, definida en el Pla general, no es permetrà en un perímetre distant 30 m del llindar de zones, construcció que sobrepassi tres metres en més de la cota de l'entrada de la masia, independentment de l'alçària total de la construcció.

- Alineacions i reculades

L'alineació oficial de carrer serà la que resulti definida per aquesta normativa, assenyalant el límit entre espai d'ús públic i les parcel·les o solars, que pertanyeran a entitats o persones privades.

Tota construcció de nova planta o de reforma o ampliació de les existents s'haurà de separar 10 m de la línia oficial del carrer, tant a les vies públiques com a les privades. Es permetran separacions superiors a aquests 10 m, sempre que l'edifici projectat sigui del tipus aïllat.

Només serà necessària una separació de 5 m de la línia oficial del carrer a les parcel·les a les quals per ser contigües amb el límit del polígon se les obligui a una fixa no edificable de 10 m en el fons, tret de les que donen a l'eix principal, les que tot i això hauran de guardar la distància de 10 m de la línia del carrer per edificar. Així mateix, n'hi haurà prou amb una separació de 5 m de la línia oficial del carrer a les parcel·les que es trobin en els casos següents:

A) Que limitin amb una que només hagi de separar-se 5 m i s'edifiquin conjuntament, sense que per aquest motiu es pugui incrementar el volum que resultaria en altre cas.

B) Aquelles que, per la seva especial ubicació o configuració, especialment com a resultat de modificació del traçat inicial de carrers, no arribarien ni tan sols al 50% de possible ocupació, si hagués de quedar la línia d'edificació als 10 m de carrer. En aquests casos, només es podrà arribar a una ocupació del 60%.

També bastarà una faixa no edificable de 5 m del límit lateral del polígon, quan aquest límit afecti el fons de la parcel·la i, a més a més, a la totalitat d'un dels seus costats, de manera que d'altra forma no arribaria ni al 50% de possible ocupació. Igualment no podrà arribar-se, en aquest cas, a una ocupació superior del 60%.

Es permetrà que aquest espai de 10 o 5 m sigui utilitzat com a aparcament de vehicles, moll de càrrega descàrrega i jardí. No es permetrà que sigui utilitzat com a dipòsit de materials ni com a abocador de deixalles, havent de ser tractat amb cura del seu bon aspecte.

Edificis auxiliars com ara consergeries, bàscules, casetes d'estació transformadora, es podran construir sempre que no ocupin més del 10% de la faixa i el seu volum no es tindrà en compte.

Els fons de parcel·la, restaran lliures d'edificació en els seus tres primers metres, com a mínim, i seran 10 m, quan el llindar del fons coincideixi amb el límit del polígon en estudi, amb l'obligació de plantar arbrat en l'esmentada faixa, per a aïllament dels predis veïns.

Aquesta normativa permet edificació adossada a mitgeres i aïllada. Les parets mitgeres hauran de tractar-se amb acabat de façana per permetre sense perjudicis la separació del veí immediat.

La distància mínima de tota construcció al llindar lateral, en cas de separar-se d'aquest, serà de tres metres.

A les parcel·les on està previst, pel Pla parcial aprovat en el seu dia, que el pas del ferrocarril o que els projectes d'urbanització marquin la línia oficial de carrer, a efectes d'alineació de la construcció, es comptarà des dels dos metres de l'eix del traçat de la línia fèrria, si està projectada o construïda i serà de 14 m des del límit de parcel·la, si encara no està concretada. Tot això

sense menyscapte de la propietat de la parcel·la i de les condicions de volum i d'ocupació d'aquesta.

- Façanes i volades sortints

Els voladissos que envaeixin les franges ordenades com a lliures d'edificació estaran a l'alçària que convingui, a partir del primer metre, sense sobrepassar una volada d'1,50 m respecte a l'alineació de façana. Aquest voladís, en cas de ser tancat, es comptarà el triple del seu volum real, a efectes d'Ordenances.

No es permetran voladissos a les franges laterals de tres metres de separació de llindars.

A la façana principal, el volum màxim permès correspon a considerar volada un metre les 2/3 de la superfície de façana.

Els balcons o terrasses cobertes comptaran, a efectes de volum, la meitat que si estiguessin tancats.

A edificis adossats o entre mitgeres, els voladissos no sobresortiran d'un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana, formant amb aquesta un angle de 45°, a menys que sigui un bloc de diversos edificis amb façana unificada.

Les arestes de les finestres i balcons no podran apropar-se a menys de 0,60 m de l'eix de les parets mitgeres.

- Tanques

Als llindars de les parcel·les es construiran tanques opaques, amb una alçària màxima d'un metre complementada fins a dos amb element translúcid de fusta, reixa, tela metàl·lica, gelosia o element anàleg, limitant-se l'alçària de la vegetació igualment a dos metres.

Si hi ha desnivell al carrer es dividirà perquè la tanca, en el seu punt més baix, tingui un mínim d'1,30 m.

Es permetrà que sigui opaca, en la part superior, el 10% de la seva superfície, per poder incloure-hi pilars o elements anàlegs.

2.1.2.1.5.- Condicions generals d'ús

A efectes d'allò que es disposa en aquestes ordenances, els usos a què és susceptible l'edificació en el Polígon, es classifiquen en:

1. Ús d'habitatge
2. Ús industrial.
3. Ús públic

1. Ús d'habitatges

En tot el perímetre comprès en el sòl industrial, es tolerarà l'ús d'habitatges unifamiliars, com a complement de l'específic ús industrial a què es dedica l'ordenació.

2. Ús industrial

Es permet, a la zona industrial, tot tipus d'indústries que compleixin amb aquestes Ordenances. S'anomena indústria, a efectes d'aquest articulat, tant a l'emmagatzematge de productes a l'engròs com a la producció pròpiament industrial i casos intermedis, garatges i tallers mecànics. Es respectaran, no obstant això, les limitacions imposades a les Ordenances específiques per a sectors concrets.

3. Ús públic

Estan previstos els usos públics següents, recollits del Pla general en la seva majoria:

a) Espectacles

Permès a la zona comercial, encara que restringit a un fi social.

b) Sales de reunió

Locals de relació social o econòmica. Previst a la zona comercial i permès a la zona industrial, sempre que sigui justificada i d'ús particular, (economats, restaurants, bars, etc.).

c) Comercial

Encara que està inclòs pel Pla general en el grup d'indústria, comprèn tot tipus de comerços que ocupin total o parcialment un edifici. Permès a la zona comercial i industrial.

d) Cultural i beneficosanitari

Edificis dedicats a museus, sales de conferències, biblioteques, dispensaris, consultoris i similars.

Permesos a la zona comercial i industrial.

e) Esportiu

Inclou l'ús de la zona verda, en el seu aspecte esportiu, amb la implantació de camps i locals d'esports, etc.

f) Oficines

Situades a la zona comercial, correspon a locals amb aquest destí per al servei de totes les indústries, (entitats bancàries, centre d'exportacions, centre de càlcul, assessoria laboral i fiscal, etc.) i a les indústries com a despatxos adjunts a aquestes.

2.1.2.1.6.- Condicions generals d'higiene

1 - Habitatges

Tota edificació destinada a habitatge s'ajustarà a les condicions higièniques mínimes que assenyalen el Decret sobre habitabilitat 274/95 i 314/96.

Tot habitatge projectat per ser ubicat dins dels límits d'aquest Pla parcial tindrà una superfície útil superior a 65 m² i tindrà accés independent de la indústria.

2 - Indústries

Les construccions que es dediquin a emmagatzematge o a indústria acompliran amb les normatives que s'assenyalen a continuació:

a) Emissions a l'atmosfera

Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decret 833/1975",

de 6 de febrer, de desplegament de la "Llei 38/1972 de protecció de l'ambient atmosfèric i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

b) Sorolls i vibracions

Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, cal complir amb les ordenances aplicables a tot el municipi, l'Ordenança municipal tipus reguladora dels sorolls i les vibracions, aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient, de data 30 d'octubre de 1995. (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Aigües residuals

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si és necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Caldrà complir amb els paràmetres fixats per l'Ajuntament en l'Ordenança municipal sobre l'ús del sistema de sanejament a Riudellots, aprovada en data 9/9/91.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

c) Hidrants

Cada parcel·la haurà de tenir, en el pati anterior, una boca de reg capaç de ser utilitzada en cas d'incendi.

Es disposaran les boques interiors necessàries per cobrir totalment, juntament amb l'exterior, tots els punts construïts amb radis màxims de 50 metres.

Totes aquestes preses d'aigua tindran un cabdal mínim de cinc litres per segon.

d) Seguretat i serveis

S'acomplirà la legislació vigent, en matèria de seguretat i higiene en el treball.

Pel que fa als serveis sanitaris, tindran ventilació directa i hauran de ser proporcionats al cens laboral de la fàbrica o taller, exigint-se, com a mínim, que per cada vint individus existeixi un vàter i una dutxa. Si es tracta d'homes podrà reduir-se a la meitat el número de vàters, sempre que els que se suprimeixin es converteixin en urinaris.

Aquests serveis hauran d'estar disposats de manera que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball, sinó que existeixi un local o habitació interposat, el qual podrà utilitzar-se per a la col·locació de lavabos.

El número de lavabos mínim per a qualsevol indústria serà un per cada deu individus. En el cas d'instal·lar-se aquests en forma de pica continua, serà necessària una longitud mínima de 0,50 m per plaça.

3 - Oficines

Tota oficina, sigui particular d'una indústria o d'ús públic, tindrà com a mínim 6 m² de superfície i d'alçària mínima 2,30 m, amb un volum mínim de 15 m³. Disposarà d'un lavabo compostat de lavabo i vàter per cada 100 m² o fracció, d'1,20 m² de superfície mínima, i amb una ventilació igual a la requerida a lavabo d'habitages.

2.1.2.1.7.- Condicions generals estètiques

1 - Composició dels edificis

La composició dels edificis serà lliure, però apropiada al caràcter netament utilitari o industrial de la zona, amb línia i materials adequats als edificis.

Les dependències representatives es construiran, preferentment, a la façana a la via pública, (despatxos, oficines, sales de recepció o conferències, laboratoris, etc.) restant prohibida la seva construcció a l'interior de les parcel·les.

Si es pretenen construir només naus industrials, hauran de ser tractades en les façanes principals amb la noblesa deguda, com si es tractés de blocs representatius, en els 10 m més pròxims al carrer, com a mínim.

2 - Espais lliures

Els espais lliures d'ús privat, visibles des de la via pública, es mantindran inexcusablement amb neteja i decor, amb jardí o arbrat que doni ombra a l'aparcament, a als molls de càrrega i descàrrega, que estaran pavimentats amb un acabat digne.

2.1.2.1.8.- Prohibició de construccions de pous particulars

En tot l'àmbit del sòl industrial delimitat pel Pla parcial del Polígon Industrial sectors central, ponent i llevant, no es permetrà la construcció de captacions d'aigua particulars, de manera que els propietaris de finques hauran de servir-se amb caràcter forçós de la xarxa municipal d'abastament d'aigua potable, que per les seves dimensions i estructura garanteix el subministrament domèstic, industrial i de seguretat contra incendis en el municipi de Riudellots de la Selva.

2.1.2.2.- Zona verda

La zona verda no té prevista edificació, tolerant-se només edificacions esportives i d'ús públic lligat al fi de la zona verda. Es permetrà, en aquesta zona, una construcció per a habitatge de 90 m² com a màxim, per cada 5.000 m² de zona verda dedicada a ús esportiu.

2.1.2.3.- Zona de serveis

A la parcel·lació de la zona de serveis, s'atendrà a les necessitats previstes i a les seves ampliacions, sense estar subjecte a cap limitació.

A la zona de serveis, es preveu una ocupació inferior al 60% amb el volum que es necessiti.

2.1.2.4.- Zona cultural i docent

Es permetrà, a la parcel·la assenyalada com a tal, la ubicació d'un parvulari, guarderia o edifici anàleg, segons assenyala la Llei del Sòl i les Normes posteriors que la desenvolupen.

Els diferents paràmetres edificatoris són:

Ocupació: 30 % i + 5% de construccions auxiliars.

Alçària màxima: PB + 1 PP (7 metres)

Separació a l'indars: 5 metres (entre edificis ½ h)

Edificabilitat màxima: 0,60 m²/m²

2.1.2.5.- Zona cultural

Es preveu qualsevol ús que l'Ajuntament consideri idoni per al Municipi, (biblioteca, centre cívic, local de reunió, església, museu, etc.)

Els diferents paràmetres edificatoris són:

Ocupació: 40%.

Alçària màxima: PB + 2 PP (9,20 metres)

Separació a l'indars: 3 metres (entre edificis ½ h)

Edificabilitat màxima: 0,50 m²/m²

Separació a carrers i fons: 5 metres.

2.1.2.6.- Zona ciutat jardí: Intensitat 1 i 2; usos

Els usos a considerar, en aquestes edificacions dins del present estudi, són els que es relacionen a continuació:

Ús d'habitages

Comprèn, únicament, la categoria d'unifamiliar aïllada, o en el seu cas d'aparellada, sempre que es respecti la parcel·la mínima indicada en aquestes Ordenances i no s'augmenti el número d'habitages per parcel·la.

Ús de garatge

Obligatori per parcel·la a les zones ciutat jardí per poder donar cabuda a un mínim d'un vehicle per habitatge.

Ús comercial o d'oficines

Permès a totes les zones Ciutat Jardí, ja que està qualificat, en part, com a ús comercial en el Pla parcial que es modifica; sense altra limitació actualment que la nova edificabilitat i les distàncies de l'edificació a l'indars, fins i tot ajuntant diverses parcel·les. Comprèn l'ús de l'edificació per a magatzems comercials, perruqueries, salons de bellesa, bugaderies, restaurants, bars, activitats burocràtiques privades, oficines bancàries, assegurances, despatxos professionals, i en general, tots els usos que no originin molèsties o generin riscos per a la salubritat o seguretat de les persones.

Ús sanitari, cultural, religiós i recreatiu
Permesos al costat dels habitatges amb les limitacions de l'edificabilitat.

Ús industrial
Es permetran activitats compatibles amb l'habitatge, com ara tallers de reparació de vehicles, garatges comunitaris, petites indústries que no molestin amb despreniment de gasos, pols, olors, i no ocasionin vibracions o sorolls que puguin ser causa de molèsties per al veïnatge.

Inclou indústries de menys de vuit treballadors i motors de potència inferior a 5 kw cadascun.

Permès en situació de planta baixa i soterrània, i amb accés independent de l'habitatge.

2.1.2.7.- Zona ciutat jardí Intensitat 1. Paràmetres edificatoris

1) Tipus d'ordenació
Correspon a edificis aïllats envoltats de vegetació, amb poca intensitat d'edificació.

Es permet un habitatge per parcel·la, podent-se agrupar dos parcel·les per construir habitatges aparellats. En aquest cas, s'exigirà projecte conjunt per salvaguardar la unitat de composició.

2) Superfície mínima de parcel·la
Serà de 400 m²

3) Ocupació
Es permetrà ocupar el 35% de la superfície de la parcel·la per a l'edificació principal i un 5% per a la construcció auxiliar. Els soterranis podran ocupar, a més a més, el 30% de la resta del solar lliure.

4) Façana mínima
S'estableix en 14 m la longitud mínima que ha de tenir el l'indar del solar en contacte amb la via pública.

5) Alçària màxima permesa i número de plantes
El número de plantes serà de planta baixa i pis, equivalent a set metres. La construcció auxiliar tindrà una alçària màxima de 3,60 metres.

Per sobre de l'alçària reguladora, es podrà construir la coberta de l'edifici amb pendent màxim del 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat amb una alçària de 60 cm, els cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius. Partint de l'alçària reguladora màxima a línies de façana anterior i posterior de l'edifici, es podrà construir, sota el pla de coberta, una edificació amb una ocupació màxima del 50% de les plantes inferiors.

6) Edificabilitat màxima
L'índex d'edificabilitat aplicat sobre la superfície de la parcel·la és de 0,80 m² de sostre per m² de parcel·la. La construcció auxiliar compta, als efectes d'edificabilitat.

7) Separació dels edificis a alineacions i altres l'indars
Les distàncies mínimes de l'alineació, fins i tot cossos volats oberts o tancats, a la línia de façana seran de 3 metres. Als l'indars laterals de 3 metres, i al l'indar posterior també. En cas de construir diversos edificis a la mateixa parcel·la, se separaran la meitat de l'alçària major.

2.1.2.8.- Zona Ciutat Jardí, Intensitat 2. Paràmetres edificatoris

1) Tipus d'ordenació
Correspon a edificis aïllats envoltats de vegetació, amb poca intensitat d'edificació.
Es permet un habitatge per parcel·la, podent-se agrupar dos parcel·les per construir habitatges aparellats. En aquest cas, s'exigirà un projecte conjunt per salvaguardar la unitat de composició.

2) Superfície mínima de parcel·la
Serà de 600 m²

3) Ocupació
Es permetrà ocupar el 30% de la superfície de la parcel·la per a l'edificació principal, i un 4% per a la construcció auxiliar. Els soterranis podran ocupar, a més a més, el 30% de la resta del solar lliure.

4) Façana mínima
S'estableix en 16 m la longitud mínima que ha de tenir el l'indar del solar en contacte amb la via pública.

5) Alçària màxima permesa i número de plantes
El número de plantes serà de planta baixa i pis, equivalent a set metres. La construcció auxiliar tindrà una alçària màxima de 3,60 metres.
Per sobre de l'alçària reguladora, es podrà construir la coberta de l'edifici amb pendent màxim del 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat amb una alçària de 60 cm, els cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius. Partint de l'alçària reguladora màxima a línies de façana anterior i posterior de l'edifici, es podrà construir, sota el pla de coberta, una edificació amb una ocupació màxima del 50% de les plantes inferiors.

6) Edificabilitat màxima

L'índex d'edificabilitat aplicat sobre la superfície de la parcel·la és de 0,60 m² de sostre per m² de parcel·la. La construcció auxiliar compta, als efectes d'edificabilitat.

7) Separació dels edificis a alineacions i altres l·lindars

Les distàncies mínimes de l'alineació, fins i tot cossos volats oberts o tancats, a la línia de façana seran de 5 metres. Als l·lindars laterals de 3 metres, i al l·lindar posterior serà de 10 m, encara que quan la profunditat mínima edificable sigui de 15 m, es podrà reduir fins a tres metres al l·lindar nord, quan el l·lindar del fons correspongui a parcel·la industrial, la separació mínima d'aquest augmentarà a 40 m, restant la separació a carrer de 3 m.

Si es construeixen diversos edificis a la mateixa parcel·la, la separació entre ells serà, com a mínim, la meitat de l'alçària del major.

2.1.2.9.- Zona especial usos i paràmetres edificatoris

Usos

Permès l'ús de estació de servei, benzina, túnel de rentat de cotxes, bàscules públiques, aparcament, exposició i venda de productes; altres usos possibles pel seu singular emplaçament.

1) Tipus d'ordenació

Lliure, subjecte a la forma de la parcel·la definida per la nova i vella carretera.

2) Superfície mínima de parcel·la

Fixada en 500 m²

3) Ocupació del 30% de la parcel·la

4) Alçària màxima de 8 metres

5) Alineacions segons Reglament de Carreteres i seguint la línia de l'antic traçat de la carretera, per l'altre costat. Del nou vial, se separarà 5 metres, i en cas de separar-se en diverses parcel·les, 3 m dels l·lindars.

6) Edificabilitat màxima

Sobre el total de la parcel·la 0,50 m²/m²

2.1.2.10.- Zona d'equipaments privats. Paràmetres edificatoris. (9)

Definició

Comprèn la superfície que ocupa la casa de Mas Joals i els seus voltants i que s'ha extret de la zona anomenada cultural del Sector Central de Polígon Industrial de Girona.

Paràmetres edificatoris

Només s'admet l'edificació pròpia de la casa i aquella complementària, que permeten les Normes subsidiàries per a les masies.

Usos

Pot destinar-se a equipaments o serveis, sempre que aquests siguin compatibles amb els usos de la zona de la qual s'ha extret.

2.2.- POLÍGON INDUSTRIAL DE PONENT UA 4

2.2.1.- Àmbit d'aplicació

Afecta el sector Ponent del Polígon Industrial de Riudellots, avui UA 4 de les Normes subsidiàries de Planejament, amb tres zones:

Zona industrial

Zona ciutat jardí intensiva

Zona d'equipaments

2.2.2.- Zonificació

2.2.1.1.- Zona industrial

- Tipologia de l'edificació

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada per a les indústries de primera categoria i en filera per a les de segona categoria.

- Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima en què podrà dividir-se el sòl serà de 2.500 m² per a les indústries de primera categoria i 1.500 m² per a les de segona categoria. S'exceptuen els casos de finques de superfície inferior, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del primer planejament d'aquest sector (any 1990), que en podran mantenir, sempre que la superfície resultant del projecte de compensació no sigui inferior en més d'un 10% de la de les parcel·les mínimes.

(9) Epígraf afegit per la modificació de Normes subsidiàries per a la requalificació, com a aprofitament privat, d'un terreny situat a la masia MAS JOALS de Riudellots de la Selva, aprovada per la CUG, el dia 11/07/2001 (DOGC núm. 3493, de 16/10/2001)

- Façana mínima

La longitud mínima de façana admesa és la de 35 metres i 25 metres, respectivament, per a les parcel·les per a indústries de primera i segona categoria.

- Edificabilitat

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és d'un metre quadrat sostre per metres quadrat de sòl (1 m²/m²), amb independència del tipus d'indústria a ubicar-hi.

Les plantes soterrànies no es consideren a efectes del còmput de l'edificabilitat.

- Volum màxim

El volum màxim complimentat en el sostre edificable esmentat no podrà ultrapassar els nou metres cúbics per metre quadrat de solar (9 m³/m²)

- Ocupació màxima

L'ocupació de l'edificació en planta serà, com a màxim, del 75% de la superfície de la parcel·la, pel que fa a les indústries de primera categoria.

L'espai lliure que en resulta podrà ocupar-se en planta soterrània fins a un màxim d'un 30% de la seva superfície.

- Alçària màxima

L'alçària màxima admesa per a l'edificació és la de dotze metres (12 m), sense fixació especificada del número de plantes. Aquesta alçària es compte sobre la cota de referència de la planta baixa.

- Cota de referència de la planta baixa

S'entendrà per planta baixa aquella, el paviment de la qual es situï en una cota compresa entre un metres per damunt i 0,60 m per sota de la cota de la rasant de la vorera, en el punt mig de la façana de cada parcel·la. Aquesta consideració de planta baixa es mantindrà en els terrenys amb façanes amb desnivell fins que el terra de la planta tingui la consideració de soterrani, on es convertirà en planta baixa o bé fins que els sostres de la planta baixa se situïn a un metre per damunt de la rasant del carrer on es convertirà en planta soterrània.

- Aparcament

S'haurà de preveure, a l'interior de la parcel·la, la possibilitat d'aparcament per a un nombre de vehicles no inferior a una plaça per cada 150 m² construïts.

- Separacions

Les edificacions se separaran un mínim de cinc metres de l'alineació del vial. Si per raons del procés de producció aquesta distància s'hagués d'augmentar i, en conseqüència en resultarien mitgeres vistes, la propietat que les provoca, la de major separació, acceptarà l'obligació de donar-los el mateix tractament de la façana, en el moment que es formin.

Pel que fa al llinard posterior, les edificacions es recularan un mínim de quatre metres (4 m).

Les edificacions aïllades de les indústries de primera categoria mantindran una separació mínima de quatre metres als laterals de la parcel·la.

- Agrupacions de parcel·les

Es permetrà l'agrupació de parcel·les de diferent categoria, sempre que:

En el cas de preveure una edificació aïllada, aquesta es regularà per les condicions corresponents als sòls de primera categoria i es tractin com a façanes les mitgeres existents o futures que en resultin vistes a les parcel·les de sòls de segona categoria immediats.

També es podran mantenir les condicions d'edificació dins dels àmbits de cada un dels diferents tipus de sòl, aïllada en el de primera categoria i entre mitgeres per a la segona categoria, prescindint de les reculades a fons en ambdós tipus, sí que caldrà mantenir l'edificació i l'ocupació màxima que en resulta de la consideració separada de cada parcel·la agrupada.

Per a aquestes dues possibilitats, i als efectes del càlcul de l'edificació màxima admesa, en el cas que, per raons de pendent del terreny, una planta pugui tenir la consideració de soterrani per una façana i de planta baixa per l'oposada, aquella es considerarà com a tal fins al límit que assenyala la partició entre els dos tipus de sòl.

- Tanques

Les tanques podran tenir una alçària màxima de dos metres dels quals solament un metre podrà executar-se amb material opac. La resta es realitzarà amb reixa metàl·lica.

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

- Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona industrial són les següents:

1) Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

2) Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

3) Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial

4) Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.

5) Religios i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

6) Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.

7) Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

8) A la façana de la carretera nacional II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que, dins d'aquelles categories, es dediquin a l'elaboració de productes acabats o a la venda, que necessitin espais per a exposició per situar a façana.

Es mantenen la resta de condicions d'ús que es deriven de les vigents Normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles Normes subsidiàries.

2.2.1.2.- Zona ciutat jardí intensiva

1) Tipus d'ordenació

Correspon a edificis aïllats envoltats de vegetació, amb poca intensitat d'edificació.

Es permet un habitatge per parcel·la, podent-se agrupar dos parcel·les per construir habitatges aparellats. En aquest cas, s'exigirà projecte conjunt per salvaguardar la unitat de composició.

2) Superfície mínima de parcel·la

Serà de 475 m²

3) Ocupació

Es permetrà ocupar el 35% de la superfície de la parcel·la per a l'edificació principal i un 5% per a la construcció auxiliar. Els soterranis podran ocupar a més a més el 30% de la resta del solar lliure.

4) Façana mínima

S'estableix en 14 m la longitud mínima que ha de tenir el llinard del solar en contacte amb la via pública.

5) Alçària màxima permesa i número de plantes

El número de plantes serà de planta baixa i pis, equivalent a set metres.

La construcció auxiliar tindrà una alçària màxima de 3,60 metres.

Per sobre de l'alçària reguladora, es podrà construir la coberta de l'edifici amb pendent màxim del 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat amb una alçària de 60 cm, els cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius. Partint de l'alçària reguladora màxima a línies de façana anterior i posterior de l'edifici, es podrà construir, sota el pla de coberta, una edificació amb una ocupació màxima del 50% de les plantes inferiors.

6) Edificabilitat màxima

L'índex d'edificabilitat aplicat sobre la superfície de la parcel·la és de 0,80 m² de sostre per m² de parcel·la. La construcció auxiliar compta, als efectes d'edificabilitat

7) Separació dels edificis a alineacions i altres l·lindars

Les distàncies mínimes de l'alineació, fins i tot cossos volats oberts o tancats a la línia de façana serà de 3 metres. Als l·lindars laterals de 3 metres i al l·lindar posterior també. En cas de construir diversos edificis a la mateixa parcel·la, se separaran la meitat de l'alçària major.

2.2.1.3.- Zona Ciutat Jardí, Intensitat 2. Paràmetres edificatoris

Condicions d'ús

- Habitatge

S'admet, únicament, l'habitatge unifamiliar amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

- Residencial

S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable, corresponent a quatre parcel·les mínimes.

- Comercial

Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m², podent-se agrupar fins a ocupar una superfície de 500 m², els quals donen façana al sòl industrial.

- Oficines

S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

- Sanitaris

S'admet amb un màxim de 50 llits per establiment

- Religiosos i cultural

S'admet.

- Recreatiu

S'admet amb un límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació.

- Esportiu

S'admet

2.2.1.4.- Zona d'equipaments

1) Tipus d'ordenació

L'edificabilitat a la zona d'equipaments s'ajustarà al tipus d'ordenació aïllada.

2) Edificabilitat

La intensitat neta d'edificació no podrà ultrapassar d'un metre quadrat el sostre per metre quadrat de sòl (1 m²/m²).

3) Ocupació

L'ocupació màxima admesa per a l'edificació serà del 60%. La forma i distribució de l'edificació hauran de permetre la sistematització d'espais per a jardins i patis.

4) Separacions

L'edificació se separarà un mínim de cinc metres (5 m) de les partions.

En el cas que es realitzin diverses edificacions aïllades, la separació mínima entre elles serà igual a l'alçària de la més alta, amb un mínim també de cinc metres.

5) Alçària màxima permesa

L'alçària màxima admesa per a l'edificació serà de 12 metres.

Per a l'edificació secundària, s'admet una alçària màxima de 3 metres.

EDICTE

de 22 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Fortià.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 16 de març de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2006/021421/G

Modificació de les Normes subsidiàries per a la correcció d'errades, al terme municipal de Fortià

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació de les Normes subsidiàries de Fortià per a la correcció d'errades, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Fortià.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà

de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 22 de maig de 2006

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de la modificació de les Normes subsidiàries per a la correcció d'errades, de Fortià

Annex	
Normes urbanístiques de la modificació de les Normes subsidiàries per a la correcció d'errades, al terme municipal de Fortià	
Art. 108 Unitat d'actuació núm. 4	
- Descripció:	Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià.
- Objectius:	Completar el creixement residencial del buit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves, possibilitant una superfície destinada a equipaments al costat de l'escola, que permeti l'ampliació i la millora de les instal·lacions.
- Superfícies:	
Superfície total:	17.002,33 m ²
Vialitat:	2.227,86 m ²
Equipaments:	2.550,22 m ²
Total sòl públic (vialitat i equipaments):	4.778,08 m ²
Total sòl privat:	12.224,25 m ²
Tipologia:	
- Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3b).	
Gestió:	
- Sistema d'actuació:	compensació.
Per al desenvolupament caldrà aprovar els projectes d'estudi de detall, d'urbanització i de compensació corresponent.	