

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

BORDILS

Text Refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 29 de juny de 2005.

Incorpora modificació puntual 1/2006.

Incorpora modificació puntual 2, 3, 4, 5, 8 i 9 exp.1/2009 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 15 de juliol de 2009.

Incorpora modificació puntual 1/2013 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 5 de juny de 2014.

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries	7
Art. 2 - Marc legal	7
Art. 3 - Contingut i interpretació	8
Art. 4 - Vigència	8
Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries	8

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 6 - Iniciativa i Competències	9
Art. 7 - Planejament derivat	9
Art. 8 - Desplegament de les Normes en el sòl urbà	9
Art. 9 - Desplegament de les Normes en Sòl urbanitzable programat	10
Art. 10 - Desplegament de les Normes en Sòl no urbanitzable	10
Art. 11 - Desplegament de les Normes respecte als sistemes generals	10
Art. 12 - Desplegament del les Normes respecte a les plantacions forestals	10

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació	10
Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació	10
Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl urbà	11
Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable programat	11

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 17 - Regulació de l'edificació	11
Art. 18 - Tipus d'ordenació de l'edificació	11

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 19 - Planta baixa	12
Art. 20 - Plantes soterrànies	12
Art. 21 - Planta pis	12
Art. 22 - Planta golfes	12
Art. 23 - Planta coberta	12
Art. 24 - Finestres i llucanes sobre la coberta	13
Art. 25 - Entresolat	13
Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers	13
Art. 27 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà	13
Art. 28 - Ventilació i il·luminació	14
Art. 29 - Celoberts	14
Art. 30 - Patis de ventilació	15

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 31 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial	16
Art. 32 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer	16
Art. 33 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer	16
Art. 34 - Regles sobre determinació d'alçades	16
Art. 35 - Regles sobre mitgeres	17
Art. 36 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la	17
Art. 37 - Edificació en el pati d'illa	17
Art. 38 - Cossos sortints	17
Art. 39 - Elements sortints	18

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 40 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	18
Art. 41 - Ocupació màxima de parcel·la	18
Art. 42 - Sòl lliure d'edificació	18
Art. 43 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	18
Art. 44 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	19
Art. 45 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	19
Art. 46 - Separacions mínimes i tanques	19
Art. 47 - Adaptació topogràfica del terreny	19

CAPÍTOL II -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 48 - Classificació general	20
Art. 49 - Classificació i definició dels usos globals.	20
Art. 50 - Classificació i definició dels usos específics.....	21
Art. 51 - Definició d'activitat i criteris de classificació	24
Art. 52 - Regulació específica dels usos i les activitats	25
Art. 53 - Situacions relatives de les activitats	25
Art. 54 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats.....	25
Art. 55 - Usos específics en relació a les situacions relatives.	26
Art. 56 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	26
Art. 57 - Regulació supletòria	27
Art. 58 - Simultaneïtat d'usos.....	27
Art. 59 - Mesures tècniques correctores	27

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 60 - Classificació i qualificació del sòl	28
Art. 61 - Els sistemes	28
Art. 62 - Les zones.....	28

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 63 - Definició dels sistemes generals.....	28
Art. 64 - Desenvolupament dels sistemes generals	29
Art. 65 - Afectació del sòl.....	29

SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 66 - Disposicions generals	29
Art. 67 - Sistema viari (V).....	29
Art. 68 - Sistema ferroviari (F).....	30

SEC. 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 69 - Disposicions generals	30
Art. 70 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)	30
Art. 71 - Sistema hidrogràfic (H)	30

SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 72 - Disposicions generals	31
Art. 73 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)	31
Art. 74 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)	31

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 75 - Definició	32
Art. 76 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	32
Art. 77- Cessions gratuïtes en sòl urbà	32

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 78 - Definició de zones.....	33
Art. 79 - Zona de nucli antic (clau 1).....	33
Art. 80 - Eixampla urbà	37
Art. 81 - Ciutat jardí (clau-3).....	40
Art. 82 - Casal rural (clau -4).....	44
Art. 83 - Cases en camins rurals(clau-5)	47
Art. 84 - Industrial (clau-6)	50
Art. 85 - Verd privat (clau 7).....	52

SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 86 - Unitats d'actuació.....	53
Art. 87 - UA-1 Planters.....	53
Art. 88 - PA-2 Can Clavaguera	54
Art. 89 - UA-3 La Farmàcia	54
Art. 90 - UA-4 Front de Carretera.....	55
Art. 91 - UA-5 Montserrat.....	55
Art. 92 - UA-6 Torrentó.....	56
Art. 92 .2- PA-7 Plaça de l'Estació.....	56
Art. 92 .3- PA-8 Carrer de la Creu.....	57

CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 93 - Definició i tipus	58
Art. 94 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	58
Art. 95 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable programat	58
Art. 96 - Gestió del sòl urbanitzable programat	58

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 97 - Definició de zones.....	58
Art. 98 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1 (S1)	59
Art. 99 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2 (S2,S3,S5)	59
Art.100 - Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 (S4).....	60

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUP

Art.101 - Sectors	60
Art.102 - SAU-1	60
Art.103 - SAU-2	60
Art.104 - SAU-3	61
Art.105 - SAU-4	61
Art.106- SAU-5	62

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 107 - Definició i tipus.....	63
Art. 108 - Desenvolupament del Pla general en SNU	63
Art. 109 - Finques	63
Art. 110 - Camins rurals	63
Art. 111 - Tanques	63
Art. 112 - Conreus.....	64
Art. 113 - Nucli de població.....	64
Art. 114 - Usos permesos i usos prohibits	64

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 115 - Disposicions generals	64
Art. 116 - Construccions ramaderes	64
Art. 117 - Magatzems	65
Art. 118 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social	65
Art. 119 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	66
Art. 120 - Habitatges	66

SEC 3. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE

Art. 121 - Definició de zones.....	66
Art. 122 - Zona agrícola protegida Ap.....	66
Art. 123 - Zona rural protegida RP.....	67
Art. 124 - Zona de protecció El Ban PB.....	67

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 125 - Definició	69
Art. 126 - Pre-catàleg.....	69
Art. 127 - Contingut del Pla especial	70
Art. 128 - Condicions del Pla especial	70

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes	72
Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació	72
Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.....	72
Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni.....	72
Quinta - Edificacions agrícoles anteriors al 1960-68.....	73

Annex 1: Gràfics	1
-------------------------------	---

Annex 2: Definicions

DEFINICIONS:

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS	1
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ	1
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	1
DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ	3

Annex 3: Ordenances de l'edificació

CAP.I INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LICÈNCIES

Actes subjectes a llicència	1
Procediment.....	1
Contingut de les llicències	1
Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències	1
Condicions d'atorgament de llicències	2
Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	2
Seguiment.....	2
Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.....	3
Infraccions urbanístiques.....	3

CAP.II ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

Art. 1 Soroll i vibracions	4
Art 2 Contaminació atmosfèrica.....	5
Art 3 Aigües residuals.....	7
Art. 4 Residus sòlids	8
Art. 5 Càrrega i descàrrega.....	9
Art. 6 Aparcament.....	9
Art. 7 Pudor.....	11
Art. 8 Radiacions electromagnètiques	11
Art. 9 Risc d'incendis	13
Art.10 Risc d'explosió	14

CAP.III REGULACIÓ DELS APARCAMENTS

Condicions tècniques dels aparcaments.....	15
Règim aplicable	15
Superfície computable	15
Superfície de la plaça	15
Llicències	15
Activitat industrial	16
Relació amb la circulació	16
Supòsit especial.....	16
Altura lliure mínima	16
Disposició de les places	16
Passadissos i accessos.....	16
Rampes i accessos.....	17
Pendent de les rampes	17
Aparells muntacotxes	18
Accés i sortida de vianants	18
Prevenició d'incendis i serveis de guarda	18
Ventilació	18
Llavabos	19
Calefacció	19

CAP.IV CONDICIONS D'HABITABILITAT

CAP.V EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició.....	43
Expedient.....	43
Procediment general.....	43
Procediment en altres supòsits.....	44
Ruïna imminent i desperfectes reparables	44
Apuntament de l'edifici.....	44
Enderrocs d'edificis.....	44
Runes	45

Annex 4: Gestió de Runes i Terres	46
Annex 5: Regulació de les plantacions i replantacions forestals	50
Annex 6 : Regulació de les activitats d'extracció d'àrids	52
Annex 7 : Informes diferents organismes	55

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla general

El present Pla general constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Bordils, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquest Pla general està redactat d'acord amb:

- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.
- Llei 6/1998 de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90)..(TR)
- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78)..... (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82)..... (RPL)
- Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm. 557 de 3.7.85).....(RM)

Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquestes Normes estan integrades pels següents documents:
 - Memòria i estudis complementaris
 - Plànols d'informació (- plànols)
 - Plànols d'ordenació urbanística.
 - Estructura general i orgànica del territori, Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (escala 1/5000).
 - Zonificació de sòl urbà i sòl urbanitzable (escala 1/5000).
 - Normes urbanístiques.
2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Bordils i prevalen sobre els restants documents de les Normes Subsidiàries. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.
4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:
 - Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
 - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 - Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes.

1. L'alteració del contingut de les Normes es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes les Normes les següents:
 - El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de les Normes s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II – EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES

Art. 6 - Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de les Normes.

Art. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall, i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos en aquestes Normes.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.
4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.
6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament de les Normes en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits les Normes Subsidiàries determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries, es poden delimitar noves Unitats d'actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del Pla.
2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en les Normes.

Art. 9 - Desplegament de les Normes en Sòl urbanitzable

1. El Sòl urbanitzable en les Normes es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes en els plànols d'ordenació.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 63 TR.

Art. 10 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en Sòl no urbanitzable

Les determinacions de les Normes que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11 - Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals

Les previsions de les Normes respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials

Art. 12 - Desplegament de les Normes Subsidiàries respecte a les plantacions forestals.

Les previsions del pla respecte a les plantacions forestals regulen la totalitat del municipi donada l'especial problemàtica que això implica dins del municipi de Bordils.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament de les Normes Subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquestes Normes es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla. Conservant la coherència del pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla general o en un pla especial.

Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable programat la definirà el pla parcial corresponent.
2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 17 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

Qualsevol construcció, obra o actuació, queda condicionada a que s'hauran de respectar les servituds de pas. Pel que fa a la servitud dels aqüeductes i els projectes de xarxes de reg establiran les amplades de les servituds que s'han d'imposar d'acord amb les característiques de les conduccions i les zones de servei, tenint en compte els articles 18 a 40 del RD. 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic. No obstant això, s'ha de considerar un dret de pas mínim de 3 metres al llarg del recorregut, pel seu manteniment. Pel que fa a les instal·lacions seran gestionades per la Comunitat de Regants de la Sèquia Vinyals.

Art. 18 - Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes Normes Subsidiàries són els següents:

- 1) Edificació alineada a vial:
Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llinde.

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 19 - Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 20 - Plantes soterrànies

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 21 - Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 m. (v.**fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 22 - Planta golfes

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona i la coberta sigui tota ella inclinada sense terrasses . En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1)

Art. 23 - Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 30 cm per sobre de l'últim forjat de coberta de l'última planta pis permesa en la zona. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. **fig. 3** de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. **fig. 2 i 4** de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 40 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30^o aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua, amb una superfície màxima del 5% de la planta coberta.

4.- Totes les aigües de coberta es recolliran amb canals i baixants de forma que no vessin directament sobre el carrer

Art. 24 - Finestres i llucanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 25 - Entresolat

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.(v. **fig. 5** de l'annex 1)

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers

En els casos on el Pla determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure **fig. 6** de l'annex 1).
2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. **fig. 6** de l'annex 1).
3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).
4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).
5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

Art. 27 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:

En carrers d'amplària menor de 8 m.

Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°

3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Art. 28 - Ventilació i il·luminació

1. Els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 29 - Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a 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 llur alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.
5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:
 - 5.1 Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - 5.2 L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
 - 5.3 El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
 - 5.4 Els celoberts podran cobrir-se 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 per 100 superior a la del celobert.

Art. 30 - Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
 - 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir 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 tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 31 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

Art. 32 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 33 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. **fig. 2, 3 i 4** de l'annex 1).

Art. 34 - Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. **fig. 7** de l'annex 1).
- b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. **fig. 8** de l'annex 1).
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. **fig. 9** de l'annex 1).

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

- a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. **fig. 10** de l'annex 1).
3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. **fig. 11** de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.
4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 35 - Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 36 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.
2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.
3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 37 - Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçaria de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. **fig. 12** de l'annex 1).
2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. **fig. 13** de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 38 - Cossos sortints

No s'admeten els cossos sortints tancats.

Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable i com a ocupació.

Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids indesmuntables o ancorats. La seva superfície es computarà com els tancats, excepte la part que estigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que es computarà com els oberts.

Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície no computarà a efectes de sostre edificable, però sí a efectes d'ocupació.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents : (v. **fig.14** de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3.00 metres.
4. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents :
 - el 10% de l'amplària del vial
 - l'amplària de la vorera menys 50 cm.
 - una longitud de vol de 0,60 metres.
5. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 0'75 metres de la paret mitgera.
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.

Art. 39 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regulen a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 40 cm. (v. **fig. 14** de l'annex 1)

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 40 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Art. 41 – Ocupació màxima de parcel·la.

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 42 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 43 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. 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 (v. **fig. 15** de l'annex 1).

Art. 44 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. fig. 16 de l'annex 1).

Art. 45 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 17 i 18 de l'annex 1).

Art. 46 - Separacions mínimes i tanques en sòl urbà.

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació amb una distància màxima de 40 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i acabats amb reixes, tela metàl·lica o material calat, els 0,90 centímetres superiors. En cas de col·locació de vegetació d'arbust al límit de parcel·la aquesta tindrà una alçada màxima de 2,20 metres. A la zona corresponent al casc antic les tanques es podran fer totes elles d'obra, amb una alçada màxima de 1,80 m, i fins a 2,20 m. de tanca vegetal. En cas de construcció de tanques en parcel·les amb adaptació topogràfica del terreny, l'alçada màxima de la part massissa de la tanca serà de 1 metre. En casos en que es construeixi mur de contenció de terres a límit de parcel·la, no es podrà construir mur de tanca massissa sobre el propi mur de contenció.

Les tanques, si aquestes són vegetals, es prohibeix la plantació d'espècies susceptibles al foc bacterià (*erwinia amylovora*),

Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*erwinia amylovora*). També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric, i a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

L'acabat de la tanca serà el mateix que el de l'edificació a la qual delimita. Tots els aparells de comptatge aniran dins d'un armari amb tapa metàl·lica amb clau normalitzada.

Art. 47 - Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,00 metres per damunt o a més de 1.00 metres per sota de la cota natural de la llinda
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depositin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes.
3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 1.00 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1.00 m per sobre ni 1.00 m per sota de la cota natural del terreny.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 48 - Classificació general

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
2. Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els usos específics següents:
 - 1.- Unihabitatge
 - 2.- Plurihabitatge
 - 3.- Comerç
 - 4.- Comerç de gran superfície
 - 5.- Oficines i serveis
 - 6.- Hoteler
 - 7.- Restauració
 - 8.- Recreatiu
 - 9.- Indústria primera categoria
 - 10.- Indústria segona categoria
 - 11.- Indústria tercera categoria
 - 12.- Indústria quarta categoria
 - 13.- Magatzem
 - 14.- Serveis tècnics i mediambientals
 - 15.- Tallers de reparacions de vehicles
 - 16.- Aparcament
 - 17.- Estació de serveis
 - 18.- Educatiu
 - 19.- Sanitari-assistencial
 - 20.- Esportiu
 - 21.- Cultural
 - 22.- Associatiu
 - 23.- Religios

Art. 49 - Classificació i definició dels usos globals.

El present Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la què consisteix a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la què consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

d) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

g) Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

h) Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Art. 50 - Classificació i definició dels usos específics

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1) Unihabitatge.

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

2) Plurihabitatge.

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

3) Ús de comerç.

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

Quan els establiments comercials formen part d'un mateix edifici, recinte o parc comercial se'ls anomena equipaments comercials de caràcter col·lectiu.

Aquests equipaments comercials de caràcter col·lectiu poden ser del tipus següent:

3.1. Centre comercial: conjunt d'establiments situats dins d'un mateix edifici. Segons la seva composició, es poden distingir els següents:

a) Centre comercial unitari: conjunt d'establiments minoristes, entre els quals hi ha un o diversos mitjans i/o grans establiments que serveixen d'atracció al centre, i que estan ubicats en un únic edifici. El centre és concebut, localitzat i gestionat com una unitat, la seva ubicació, dimensions i tipus de botigues depèn de l'àrea a la qual serveix. Normalment, a més de comerços hi ha establiments de serveis, restauració i lleure. Compta amb una important dotació d'aparcament.

b) Mercat municipal: conjunt d'establiments minoristes independents, fonamentalment d'alimentació preferiblement agrupats en un edifici de titularitat pública i normalment d'ús exclusiu, que tenen serveis comuns i que requereixen una gestió de funcionament també comuna, controlada per l'ajuntament o per l'entitat a la qual aquest atorga la concessió.

c) Galeria comercial: conjunt d'establiments minoristes independents que comparteixen un espai comú de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir un equipament comercial independent o formar part d'un altre equipament comercial col·lectiu.

3.2. Recinte comercial: conjunt d'establiments comercials agrupats en diversos edificis dins un mateix recinte i que comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.

3.3. Parc comercial: conjunt d'establiments localitzats en parcel·les independents i que responen al desenvolupament d'un nou àmbit de planejament urbanístic, amb serveis i imatge comercial comuns. S'entén per nou àmbit de planejament urbanístic el de les modificacions del planejament general i el de l'aprovació o modificació dels plans parcials i dels plans especials.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

4) Ús de comerç de gran establiment.

D'acord amb la Llei d'equipaments comercials que atén a criteris de dimensió i/o grandària en relació amb segments de població, tenen la consideració de gran establiment comercial els següents:

Població	Superfície edificada (m2)	Superfície de venda (m2)
>25.000	>3.500	>2.500
>10.000 <=25.000	>1.800	>1.300
<10.000	>1.400	>1.000

Els recintes i parcs comercials tenen la consideració de grans establiments si llurs superfícies netes de venda són superiors a les assenyalades.

5) Oficines i serveis.

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

6) Hotel·ler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

7) Restauració.

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8) Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, wisqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

9) Indústria de primera categoria.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10) Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 kW.

11) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

12) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han instal·lar en zones industrials sense contigüïtat amb activitats alienes a elles.

13) Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

14) Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

15) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

16) Aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

17) Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- 1 Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- 2 Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- 3 Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

18) Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19) Sanitari-assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

20) Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

21) Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

22) Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

23) Religió

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

Art. 51 Definició d'activitat i criteris de classificació

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Art. 52 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents

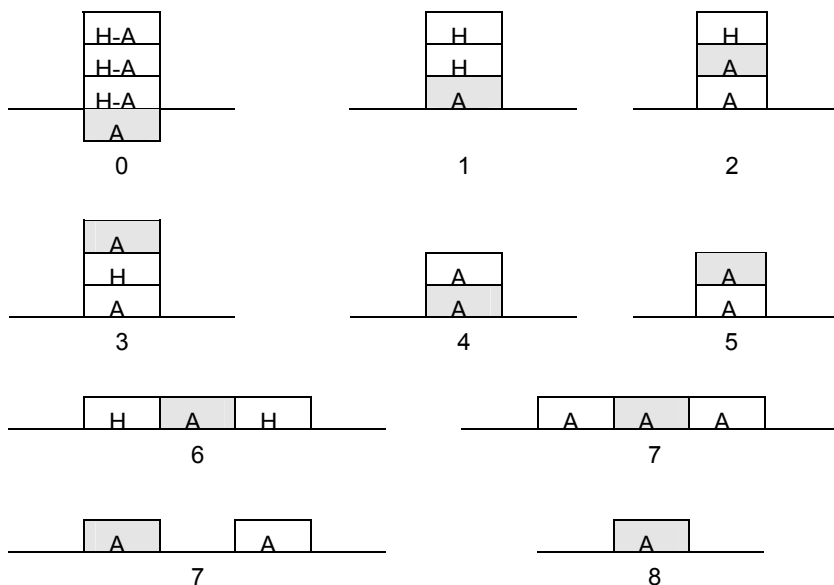
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits.
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de "Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats".)

Art. 53 - Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Art. 54 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge

situació de l'activitat

Art. 55 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m										
	500m2 a 2500m2										
	Galeries Comercials										
Comerç i gran superfície	(>2500m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiós	<120m2										
	>120m2										

Ús no permès Ús permès

Art. 56 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar atenent dos requisits previs:
 - Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
 - Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olors
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 57 - Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 58 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 59 - Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 60 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 23 del TR, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl i art. 7 de la Llei 6/98 de 13 d'abril.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable programat, i sòl protegit, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR i dels articles 19 al 24 del RP. i art. 7 de la Llei 6/98 de 13 d'abril
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

Art. 61 - Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'integrés col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Art. 62 - Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 63 - Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla general no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats per les Normes Subsidiàries a un equipament concret.

Art. 64 - Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 al 126 del TR.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria si se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.
4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 196 del TR.

Art. 65 - Afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 66 - Disposicions generals

El Pla general estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Són els sistemes viari (V), ferroviari (F), portuari (P), aeroportuari (AP).

Art. 67 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - V.1. - Carreteres, autopistes i autopistes subjectes a la seva legislació específica.
 - V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurats assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
 - V.3. - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.
4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.
5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.
7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.
8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. també es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Art. 68 - Sistema ferroviari (F)

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directa i indirectament relacionats amb aquesta modalitat de transport.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de ferrocarrils.

SEC. 3. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 69 - Disposicions generals

El pla general estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), d'hidrogràfic (H), el costaner © i el de protecció de sistemes (P).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Art. 70 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Art. 71 - Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Junta d'Aigües. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Junta d'Aigües.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 72 - Disposicions generals

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

Art. 73 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
 - E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.
 - E.4. Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
 - E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - E.7. Cementiri.
 - E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

Art. 74 - Sistema infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 75 - Definició

Aquestes Normes Subsidiàries delimiten com a SU aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

Art. 76 - Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 77 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.120 del TR.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 78 - Definició de zones

Aquest Pla general estableix les següents zones:

- nucli antic (clau 1)
- eixampla urbà (clau 2)
- ciutat jardí (clau 3)
- casal rural (clau 4)
- cases en camins rurals (clau 5)
- indústria aïllada (clau 6)
- verd privat (clau7)

Art. 79 - Zona de nucli antic (clau 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi i dels agregats, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial i d'edificacions aïllades.

Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació, tot sense canviar substancialment les seves característiques urbanes al ser objectiu del Pla General la conservació dels valors arquitectònics, històrics i paisatgístics del conjunt, així com la tipologia edificatòria i parcel·laria.

2. DENSITAT MÍNIMA

A la subzona 1a, s'estableix en 1 habitatge cada 100 m² de sostre destinat a aquest ús, exclòs el destinat a aparcament vinculat a l'habitatge. No es computarà a efectes de densitat d'habitatges, la superfície edificada a la planta sotacoberta o golfes.

A la subzona 1b, s'estableix en 1 habitatge cada 10ml. de façana a carrer.

3. EDIFICABILITAT

No es fixa edificabilitat concreta per aquesta zona, essent per a cada parcel·la la que resulti d'aplicar els paràmetres d'ocupació previstos en els plànols corresponents i les condicions d'edificació de la zona.

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	1a	1b
-------------------------------	----	----

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>5m.</i>	<i>10m.</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>l'existent abans 1.984 150 m² per noves parcel·la.</i>	<i>l'existent abans 1.984 250 m² per noves parcel·la</i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>lliure</i>	<i>l'existent abans 1.984 25 m per noves parcel·la</i>

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	1a	1b
---------------------------------------	-----------	-----------

Tipus d'ordenació		<i>alineada a vial i aïllada</i>	<i>Alineada a vial i aïllada</i>
Paràmetres referits a l'illa	<i>Fondària edificable</i>	12 m	12 m
	<i>Fondària edificable planta baixa</i>	<i>D'acord amb els plànols màx. 16m.</i>	<i>D'acord amb els plànols màx. 16m.</i>
Paràmetres referits al carrer	<i>Planta baixa</i>	<i>D'acord amb l'art. 32</i>	<i>D'acord amb l'art. 32</i>
	<i>Alçada reguladora</i>	<i>segons art 79.8</i>	<i>segons art 79.8</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>D'acord amb l'art.79.8</i>	<i>D'acord amb l'art.79.8</i>
	<i>Ocupació</i>	<i>d'acord amb els plànols i aplicant la profunditat edificable</i>	<i>d'acord amb els plànols i aplicant la profunditat edificable</i>
	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>1 per parcel·la</i>	<i>1 per parcel·la</i>
Paràmetres referits a l'edificació	a <i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+2PP</i>	<i>PB+2PP</i>
	<i>Alçada màx. edif.</i>	<i>8.60 m</i>	<i>8.60 m</i>
	<i>Alçada lliure soterrani</i>	<i>>= 2,20 m</i>	<i>>= 2,20 m</i>
	<i>Alçada lliure planta baixa</i>	<i>>= 2,50 m resid >= 3,00 m resta</i>	<i>>= 2,50 m resid >= 3,00 m resta</i>
	<i>Alçada lliure planta pis</i>	<i>>= 2,50 m</i>	<i>>= 2,50 m</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>si / art. 25</i>	<i>si / art. 25</i>
	<i>Sotacoberta habitable</i>	<i>si / art. 22</i>	<i>si / art. 22</i>
	<i>Pendent màxim de la coberta</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>si / art.39</i>	<i>si / art.39</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>no s'admeten</i>	<i>no s'admeten</i>
	<i>Porxos</i>	<i>S'admeten</i>	<i>S'admeten</i>
	<i>Tractament façanes existents</i>	<i>Art 79.7.4</i>	<i>Art 79.7.4</i>
	<i>Material i color de la façana</i>	<i>Art 79.7.1</i>	<i>Art 79.7.1</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Art.79.7.2</i>	<i>Art.79.7.2</i>
	<i>Fusteria</i>	<i>Art.79.7.3</i>	<i>Art.79.7.3</i>
	<i>Construccions auxiliars</i>	<i>10 %</i>	<i>10 %</i>

6. CONDICIONS D'ÚS	1a	1b
<i>Usos admesos soterrani</i>	<i>aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici</i>	<i>aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici</i>
<i>Usos admesos planta baixa</i>	<i>habitatge comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant esportiu docent sanitari sociocultural servei tècnic de l'edifici aparcament hoteler taller excepcionalment espectacle excepcionalment.</i>	<i>habitatge comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant esportiu docent sanitari sociocultural servei tècnic de l'edifici aparcament hoteler taller excepcionalment espectacle excepcionalment.</i>
<i>Usos admesos plantes pis</i>	<i>habitatge hoteler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant sanitari docent sociocultural</i>	<i>habitatge hoteler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant sanitari docent sociocultural</i>
<i>Usos admesos a l'espai lliure</i>	<i>lligats a l'activitat principal</i>	<i>lligats a l'activitat principal</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>Un per habitatge.</i>	<i>Un per habitatge.</i>

7. CONDICIONS FORMALS

7.1- Acabats exteriors

- Amb paredat antic o "opus incertum" amb pedres irregulars petites no superiors a 25 cm. amb juntes amples plenes de morter o trossos de teula o pedralla o d'altres materials ceràmics de facturació manual.
- Les cantonades seran de les mateixes característiques i les dovelles, lindars i portes seran de pedra carreuada o fetes amb rajola fina manual o sardinell.

- Amb mur arrebossat amb morter de calç de llenya, que podrà fer gruix o quedar per sobre de llindars o portes o no; si fa gruix només podrà quedar a la vista les pedres carreuades de muntants o llindars i cap més; si l'arrebossat és al mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'arrebossat, així com les cantonades de l'edifici.
- Amb paredat amb pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixt o de revestiment. En aquest cas els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edifici.
- Amb arrebossat amb caparrós o bé pintat amb colors terrosos.

7.2- Coberta :

- Els edificis es cobriran amb teula àrab marró rogenc.
- La pendent màxima serà del 30% a partir de la cornisa o de la barana de remat.
- L'alçada màxima de la coberta serà de 3 m. per sobre de l'últim forjat.
- Els cossos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m. de la línia de façana.
- No s'admeten mansardes en coberta.
- Les terrasses no superaran el 15% de la superfície de la coberta.

7.3- Fusteria :

- Els materials admesos són la fusta, el ferro i l'alumini lacat
- Els colors de la fusteria i serralleria exterior seran :
 - per a les edificacions amb acabat de pedra amb llindars i muntants dels forats amb pedra, els colors seran el negre, gris plom, verd fosc, sèpia o marró rogenc.
 - per a les edificacions amb acabat de color, els colors seran : blanc, blau marí, blau fosc, roig terrós, granat i verd fosc.

7.4- Composició de façanes :

- Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents, havent de reflectir clarament la mateixa divisió parcel·laria actual.
- Prevaldran els ritmes verticals de composició i no es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical.
- Prevaldrà la proporció de massís sobre buit
- Qualsevol modificació de les façanes actuals comportarà un estudi integral de la mateixa.

8.- CONDICIONS PARTICULARS

Alçada reguladora en la Subzona 1 - Nucli antic serà semblant a la de les edificacions existents pròximes, aplicant-se els següents criteris :

Les alineacions a carrer les determina el present planejament general en la seva documentació gràfica. En el cas d'enderroc o reforma important i nova construcció d'edificacions actuals no alineades, els Serveis Tècnics Municipals fixaran la nova alineació atenen a les característiques de carrer amb l'objectiu d'aconseguir alineacions contínues. Abans de l'enderroc d'una façana existent, s'haurà de justificar tècnicament la no viabilitat de conservació de la façana existent. En qualsevol cas s'hauran de conservar i reposar a la nova façana tots aquells elements característics de la façana preexistent.

9.- CONDICIONS TRANSITÒRIES

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.
- Als edificis amb volum disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.
- Als edificis amb volum disconforme es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes que hagin esgotat la edificabilitat permesa, es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyalava el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme, que hagin esgotat la edificabilitat permesa per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.
- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin major nombre d'habitatges que els que seria possible aplicant la normativa vigent. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades afectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art 80 - Zona eixampla urbà (clau 2)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer, es troba ubicada en la zona corresponent a la ctra. Palamós.

2. DENSITAT MÀXIMA

S'estableix en un habitatge cada 90 m² de sostre destinat a aquest ús, exclòs el destinat a aparcament vinculat a l'habitatge. No es computarà a efectes de densitat d'habitatges la superfície edificada a la planta sotacoberta o golfes.

3. SUBZONES

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

- Eixampla urbà intensitat 1, clau 2a
- Eixampla urbà intensitat 2, clau 2b

4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	2a i 2b
-------------------------------	----------------

Front mínim de parcel·la	8 m. o l'existent abans 1.984
Parcel·la mínima	150 m2 o l'existent abans de 1.984
Profunditat mínima de parcel·la	20 m. o l'existent abans 1.984

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	2a	2b	2c
--------------------------------	-----------	-----------	-----------

Tipus d'ordenació		alineada a vial	alineada a vial	alineada a vial
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable pl. pis	16 m.	12 m.	7 m.
	Fondària planta baixa	100% de la parcel·la amb un màxim de 16m	D'acord amb els plànols.	7 m.
Paràmetres referits al carrer	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 32	d'acord amb l'art. 32	d'acord amb l'art. 32
	Alçada reguladora	9.5 m.	9.5 m.	3.5 m.
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'art. 32 y 34	d'acord amb l'art. 32 y 34	d'acord amb l'art. 32 y 34
	Accés a l'edifici	un per parcel·la	un per parcel·la	un per parcel·la
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+2	PB+2	PB
	Alçada lliure:			
	· soterrani	>= 2,20 m.	>= 2,20 m.	>= 2,20 m.
	· planta baixa	>= 2,50 m. resid.	>= 2,50 m. resid.	>= 3.00 m.
		>= 3,00 m. resta	>= 3,00 m. resta	
	· planta pis	>= 2,50 m.	>= 2,50 m	---
Entresolat de PB	Sí. Art. 25.	Sí. Art. 25.	No s'admeten.	
Sotacoberta habitable	Sí. Art. 22.	Sí. Art. 22..	No s'admeten.	
Pendent màx. coberta	30 %	30 %	30 %	
Elements sortints	Art. 39.	Art. 39.	No s'admeten	
Cossos sortints	Art 38.	Art.38.	no s'admeten.	
Tractament de façana	Lliure	Lliure	Lliure	
Porxos	s'admeten	s'admeten	No s'admeten	
Composició de façana	D'acord amb l'entorn	D'acord amb l'entorn	D'acord amb l'entorn	
Material i color façana	Art.80	Art.80	Art.80	

<i>Material i color coberta</i>	<i>teula marró rogenic</i>	<i>teula marró rogenic</i>	<i>teula marró rogenic</i>
<i>Fusteries</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
<i>Aparcament</i>	<i>un per habitatge</i>	<i>Un per habitatge</i>	<i>Un per habitatge</i>

6. CONDICIONS D'ÚS	2a	2b	2c
<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos en plantes pis</i>	habitatge hoteler comercial bar – restaurant sanitari docent sociocultural magatzem recreatiu	habitatge hoteler comercial bar – restaurant sanitari docent sociocultural magatzem recreatiu	-----
<i>Usos admesos en planta baixa</i>	habitatge hoteler comercial oficines magatzems tallers recreatiu bar – restaurant esportiu sanitari sociocultural docent aparcament fins 50% sup. taller artesanal fins 15 KW.	habitatge hoteler comercial oficines magatzems tallers recreatiu bar – restaurant esportiu sanitari sociocultural docent aparcament fins 50% sup. taller artesanal fins 15 KW.	comercial oficines magatzems tallers aparcament taller artesanal fins 20 cv.

7. CONDICIONS FORMALS.

7.1- Acabats exteriors :

- Propis de la zona.
- Els colors d'acabats de façana seran de la gamma dels terrosos.
- El forats de façana tindran una conformació vertical i prevaldrà el massís sobre el buit.

7.2- Coberta :

- Els edificis es cobriran amb teulada àrab marró rogenc.
- La pendent màxima serà del 30% a partir de la cornisa o de la barana de remat.
- L'alçada màxima de la coberta serà de 3 m. per sobre de l'últim forjat.
- Els cossos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m. de la línia de façana.
- No s'admeten mansardes en coberta.
- Les terrasses no superaran el 25% de la superfície de la coberta.

8.- CONDICIONS TRANSITÒRIES :

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.
- Als edificis amb volum disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.
- Als edificis amb volum disconforme es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyala el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.
- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin més de dos habitatges. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades afectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art. 81 - Ciutat jardí (Clau 3)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES.

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí intensitat 1, clau 3a
- Ciutat jardí intensitat 2, clau 3b
- Ciutat jardí intensitat 3, clau 3c

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	3 ^a	3b	3c
<i>Front mínim de parcel·la</i>	12 m.	12 m.	8 m.
<i>Parcel·la mínima</i>	350 m ² o l'existent abans de 1984	350 m ² o l'existent abans de 1984	200m ²
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	20 m.	20 m.	20 m.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	3a	3b	3c
-------------------------------	----	----	----

Tipus d'ordenació	<i>edificació aïllada</i>				
	<i>Edificabilitat</i>	0,60m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	<i>Segons PP les Coromines</i>	
	<i>Sostre màxim</i>	370m ² per edifi	600m ² / edifici	<i>Segons PP les Coromines</i>	
	<i>Densitat</i>	1 hab./parcel·la o 2 hab. per parcel·la major de 500 m ²	1 hab./parcel·la o 2 hab. per parcel·la major de 500 m ²	1 hab./parcel·la o 2 hab. per parcel·la major de 500 m ²	
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Ocupació</i>	40 %	40%	<i>segons P.P.les Coromines</i>	
	<i>Planta Baixa</i>	<i>d'acord amb l'art. 44.</i>	<i>d'acord amb l'art 44.</i>	<i>d'acord amb l'art 44.</i>	
	<i>Alçada reguladora</i>	7 m.	7 m.	7 m.	
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>Planta baixa</i>	<i>Planta baixa</i>	<i>Planta baixa</i>	
	<i>Separacions</i>	<i>· al carrer</i>	<i>Mín2m. Màx.6m.</i>	<i>Mín.2 m.</i>	<i>segons P.P. Les Coromines</i>
		<i>· al fons de parcel·la</i>	<i>6 m. mínim o 1/2 de l'alçada</i>	<i>2 m. mínim o ½ de l'alçada</i>	<i>segons P.P. Les Coromines</i>
		<i>· als laterals de parcel·la</i>	<i>2 m. mínim</i>	<i>2 m. mínim</i>	<i>segons P.P. Les Coromines</i>
		<i>·entre edificacions</i>	<i>½ alçada del més alt</i>	<i>½ alçada del més alt</i>	<i>½ alçada del més alt</i>
<i>Alçada construcció auxiliar</i>	<i>Màx.3m.</i>	<i>Màx.3m.</i>	<i>no s'admet</i>		
<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	<i>5% Preferentment situada a fons de parcel·la</i>	<i>5% Preferentment situada a fons de parcel·la</i>	<i>no s'admet</i>		

	<i>Tanques</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>
Paràmetres	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>Màx. un per fracció de parcel·la de 350 m2</i>	<i>Màx. un per fracció de parcel·la de 350 m2</i>	<i>Màx. un per fracció de parcel·la de 200 m2</i>
referits al carrer	<i>Tanques</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>

Paràmetres	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1PP</i>	<i>PB+1PP</i>	<i>PB+1PP</i>
referits a	<i>Alçada lliure:</i>			
l'edificació	· soterrani	<i>2,20 m</i>	<i>2,20 m.</i>	<i>2,20 m.</i>
	· planta baixa	<i>2.50 m.</i>	<i>2,50 m.</i>	<i>2,50 m.</i>
	· planta primera	<i>2.50 m.</i>	<i>2.50 m.</i>	<i>2.50 m.</i>
	· sotacoberta	<i>Si. Art.22.</i>	<i>Sí. Art.22</i>	<i>Sí. Art.22.</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30 %</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>Art. 39</i>	<i>Art. 39</i>	<i>Art. 39</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Art .38</i>	<i>Art .38</i>	<i>Art .38</i>
	<i>Tanques</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>	<i>Art. 46</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Art. 81 6.1</i>	<i>Art. 81 6.1</i>	<i>Art.81 6.1</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Teula de color marró rogenc</i>	<i>Teula de color marró rogenc</i>	<i>Teula de color marró rogenc</i>
	<i>Fusteria</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
	<i>Façana màxima</i>	<i>20 m.</i>	<i>20 m.</i>	<i>20 m.</i>

5. CONDICIONS D'ÚS	3a,3b,3c,
---------------------------	------------------

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa</i>	habitatge hoteler oficina artesanal en una superfície inferior al 50% edificat
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatge hoteler
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	mínim una plaça per habitatge

6. CONDICIONS FORMALS.

6.1- Acabats exteriors :

-Propis de la zona.

- Els colors de les façanes, seran de la gamma dels colors terrosos, admetent-se el color blanc i gris clar en casos excepcionals.

6.2- Coberta :

- Els edificis amb cobertes en pendent, estaran acabats amb teula àrab, aquesta serà de color marró rogenc, i la pendent màxima serà del 30% a partir de la cornisa o de la barana de remat. S'admeten cobertes planeres acabades amb graves o rajola tradicional.
- L'alçada màxima de la coberta inclinada serà de 3 m. per sobre de l'últim forjat.
- Els cossos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m. de la línia de façana.
- No s'admeten mansardes en coberta, ni teules de color negre no tradicionals

7.- CONDICIONS PARTICULARS :

- 7.1 Les construccions auxiliars es poden situar al fons de parcel·la respectant les separacions als laterals. En cas d'existència de mitgeres d'edificacions veïnes, es podrà adossar l'edificació en aquestes mitgeres sense superar l'alçada d'aquestes, amb una alçada màxima de 3 metres.
- 7.2 A les edificacions situades entre la carretera de Palamós i la via del ferrocarril, els paràmetres urbanístic s'aplicaran sobre la carretera de Palamós, de forma que totes les parcel·les tinguin façana a les dues vies, i l'entrada de vehicles s'efectuarà per el vial de servei paral·lel a la via del ferrocarril.

8.- CONDICIONS TRANSITÒRIES :

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, sempre que hagin esgotat l'edificabilitat permesa, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.
- Als edificis amb volum disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.
- Als edificis amb volum disconforme, es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes que hagin esgotat la edificabilitat permesa, es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyalava el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme, que hagin esgotat la edificabilitat permesa per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.

- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin major nombre d'habitatges que els que seria possible aplicant la normativa vigent. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades afectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art. 82 Casal Rural - (Clau 4)

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones situades sobre carrers amb tradició d'activitats agrícoles amb parcel·les de tamany mitjà, amb habitatges i dependències annexes.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	4
<i>Front mínim de parcel·la</i>	18 m.
<i>Parcel·la mínima</i>	600 m2 o l'existent abans de 1985
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	30m. o l'existent abans de 1985

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	4
--------------------------------------	----------

Tipus d'ordenació		<i>edificació aïllada</i>
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Edificabilitat</i>	0,60 m2/m2
	<i>Sostre màxim</i>	600m2 per edifici
	<i>Densitat</i>	1 hab./parcel·la o 2 habitatges per parcel·les superiors als 1.000 m2
	<i>Ocupació</i>	50 %
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb l'art.44
	<i>Alçada reguladora</i>	7 m.
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Planta baixa
	<i>Separacions</i>	
	· al carrer	Mín. 3m. Màx. 9m.
	· al fons de parcel·la	6 m. mínim
· als laterals de parcel·la	3 m. mínim	
· entre edificacions	½ alçada del més alt	
<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3m.	
<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	10%	
<i>Tanques</i>	Art. 46	

Paràmetres referits al carrer	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>un per fracció de parcel·la de 600 m2</i>
	<i>Tanques</i>	
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Nombre màx. plantes</i>	<i>PB+1PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i> · <i>soterrani</i> · <i>planta baixa</i>	<i>Mín.2,20 m</i> <i>Mín 2.50 m.</i>
	· <i>planta pis</i> · <i>sotacoberta</i>	<i>Mín.2,50 m</i> <i>si Art. 22.</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure</i>
	<i>Pendent màx. coberta</i>	<i>30 %</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>Art. 39</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Art .38</i>
	<i>Tanques</i>	<i>Art. 46</i>
	<i>Material i color façana</i>	<i>Art 82 5.1</i>
	<i>Material i color coberta</i>	<i>Art. 82 5.2</i>
	<i>Fusteria</i>	<i>Art.82 5.3</i>
	<i>Façana màxima</i>	<i>25 m.</i>

4. CONDICIONS D'ÚS	4
---------------------------	----------

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa</i>	aparcament habitatge hoteler oficina artesanal en una superfície inferior al 40% edificat magatzem agrícola
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatge hoteler
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	una plaça per habitatge/ mín. un per c. 150 m2 cont.

5. CONDICIONS FORMALS.

5.1- Acabats exteriors :

- Amb paredat antic o "opus incertum" amb pedres irregulars petites no superiors a 25 cm. amb juntes amples plenes de morter o trossos de teula o pedralla o d'altres materials ceràmics de facturació manual.

Les cantonades seran de les mateixes característiques i les dovelles, llindars i portes seran de pedra carreuada o fetes amb rajola fina manual o sardinell.

- Amb mur arrebossat amb morter de calç de llenya, que podrà fer gruix o quedar per sobre de llindars o portes o no; si fa gruix només podrà quedar a la vista les pedres carreuades de muntants o llindars i cap més; si l'arrebossat es al mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'arrebossat, així com les cantonades de l'edifici.
- Amb paredat amb pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixt o de revestiment. En aquest cas els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edifici.
- Amb arrebossat amb caparrós o bé pintat amb colors terrosos.

5.2- Coberta :

- Els edificis es cobriran amb teulada àrab marró rogenc.
- La pendent màxima serà del 30% a partir de la cornisa o de la barana de remat.
- L'alçada màxima de la coberta serà de 3 m per sobre de l'últim forjat.
- Els cossos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m de la línia de façana.
- No s'admeten mandres en coberta.
- Les terrasses no superaran el 25% de la superfície de la coberta.

5.3- Fusteria :

- Els materials admesos son la fusta, el ferro i l'alumini lacat
- Els colors de la fusteria i serralleria exterior seran :
 - per a les edificacions amb acabat de pedra amb llindars i muntants dels forats amb pedra, els colors seran el negre, gris plom, verd fosc, sèpia o marró rogenc.
 - per a les edificacions amb acabat de color, els colors seran : blanc, blau marí, blau fosc, roig terrós, granat i verd fosc.

5.4- Composició de façanes :

- Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents.
- Prevaldran els ritmes verticals de composició i no es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical.
- Prevaldrà la proporció de massís sobre buit
- Qualsevol modificació de les façanes actuals comportarà un estudi integral de la mateixa.

6.- CONDICIONS TRANSITÒRIES :

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.
- Als edificis amb volum disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.

- Als edificis amb volum disconforme es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyala el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.
- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin més de dos habitatges. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades afectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art. 83 Cases en camins rurals - (Clau 5)

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones situades sobre carrers amb forta tradició agrícola, que no tenen un especial interès ni valor paisatgístic, amb parcel·les de tamany gran.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	5
-------------------------------	----------

<i>Front mínim de parcel·la</i>	30 m. O l'existent abans del 1.984
<i>Parcel·la mínima</i>	1.500 m ²
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	5
-------------------------------	----------

Tipus d'ordenació		<i>edificació aïllada</i>
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Edificabilitat</i>	0.20 m ² /m ²
	<i>Sostre màxim</i>	600m ² per edifi
	<i>Densitat</i>	1 hab./parcel·la o 2 hab. En parcel·les superiors als 3.000 m ²
	<i>Ocupació</i>	20 %
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb l'art.44
	<i>Alçada reguladora</i>	7 m.

	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>Planta baixa</i>
	<i>Separacions</i>	<i>Les assenyalades als plànols</i>
	<i>Separacions en parcel·les no assenyalades</i>	
	· <i>al carrer</i>	<i>Mín 6m. Màx. 10m.</i>
	· <i>al fons de parcel·la</i>	<i>6 m. mínim</i>
	· <i>als laterals de parcel·la</i>	<i>3 m. mínim</i>
	· <i>entre edificacions</i>	<i>l'alçada del més alt</i>
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	<i>4m.</i>
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	<i>5%</i>
	<i>Profunditat edificable</i>	<i>Màx. 25 mts.</i>
Paràmetres	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>un per fracció de parcel·la de 1.500 m2</i>
referits al carrer	<i>Tanques</i>	<i>Art.46</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i>	
	· <i>soterrani</i>	<i>Mín.2,20 m</i>
	· <i>planta baixa</i>	<i>Mín 2.50 m.</i>
	· <i>planta pis</i>	<i>Mín.2,50 m.</i>
	· <i>sotacoberta</i>	<i>Sí. Art.22</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>lliure</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30 %</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>Art. 39</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Art .38</i>
	<i>Tanques</i>	<i>Art. 46</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Art. 83 5.1</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Art. 83 5.2</i>
<i>Fusteria</i>	<i>Art.83 5.3</i>	
<i>Façana màxima</i>	<i>25 m.</i>	

4. CONDICIONS D'ÚS	5
---------------------------	----------

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament serveis tècnics de l'edifici
--------------------------------------	--

<i>Usos admesos planta baixa</i>	aparcament habitatge hoteler oficina artesanal magatzem agrícola
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatge hoteler oficina
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	una plaça per habitatge/ mín. un per c. 150 m2 cont.

5. CONDICIONS FORMALS.

5.1- Acabats exteriors :

- Amb paredat antic o "opus incertum" amb pedres irregulars petites no superiors a 25 cm. amb juntes amples plenes de morter o trossos de teula o pedralla o d'altres materials ceràmics de facturació manual.

Les cantonades seran de les mateixes característiques i les dovelles, llindars i portes seran de pedra carreuada o fetes amb rajola fina manual o sardinell.

- Amb mur arrebossat amb morter de calç de llenya, que podrà fer gruix o quedar per sobre de llindars o portes o no; si fa gruix només podrà quedar a la vista les pedres carreuades de muntants o llindars i cap més; si l'arrebossat es al mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'arrebossat, així com les cantonades de l'edifici.

- Amb paredat amb pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixt o de revestiment. En aquest cas els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edifici.

- Amb arrebossat amb caparrós o bé pintat amb colors terrosos.

5.2- Coberta :

- Els edificis es cobriran amb teulada àrab marró rogenc.

- La pendent màxima serà del 30% a partir de la cornisa o de la barana de remat.

- L'alçada màxima de la coberta serà de 3 m. per sobre de l'últim forjat.

- Els cossos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m. de la línia de façana.

- No s'admeten mandres en coberta.

- Les terrasses no superaran el 25% de la superfície de la coberta.

5.3- Fusteria :

- Els materials admesos són la fusta, el ferro i l'alumini lacat

- Els colors de la fusteria i serralleria exterior seran :

- per a les edificacions amb acabat de pedra amb llindars i muntants dels forats amb pedra, els colors seran el negre, gris plom, verd fosc, sèpia o marró rogenc.

- per a les edificacions amb acabat de color, els colors seran : blanc, blau marí, blau fosc, roig terrós, granat i verd fosc.

5.4- Composició de façanes :

- Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents.
- Prevaldran els ritmes verticals de composició i no es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical.
- Prevaldrà la proporció de massís sobre buit.
- Qualsevol modificació de les façanes actuals comportarà un estudi integral de la mateixa.

6.- CONDICIONS TRANSITÒRIES :

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.
- Als edificis amb volum disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.
- Als edificis amb volum disconforme es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyala el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.
- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin més de dos habitatges. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades afectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art. 84 Industrial- (Clau 6)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada situades dins de l'àmbit del Pla Parcial anomenat les Foses.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	6
-------------------------------	---

Front mínim de parcel·la	30 m.
Parcel·la mínima	1.200 m2
Profunditat mínima de parcel·la	

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	6
-------------------------------	---

Tipus d'ordenació		edificació aïllada
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0.70 m2/m2
	Sostre màxim	1.200m2 per edifi
	Ocupació	60%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art.
	Alçada reguladora	7.5 m.
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Separacions	
	· al carrer	Mín 5m
	· al fons de parcel·la	3 m. mínim h/2
	· als laterals de parcel·la	3 m. mínim
	· entre edificacions	l'alçada del més alt
	Alçada construcció auxiliar	4m.
	Ocupació construcció auxiliar	5%
	Tanques	Art. 46
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	un per fracció de parcel·la de 600 m2
	Tanques	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màx. plantes	PB+1PP
	Alçada lliure:	
	· soterrani	Mín.2,20 m
	· planta baixa	Mín. 2.50 m.
	Composició de façana	Acabats propis de la zona
	Pendent màxim de coberta	30 %
	Elements sortints	Art. 39
	Cossos sortints	Art .38
	Tanques	Art. 46
Material i color de façana	lliure	
Façana màxima	50 m.	

4. CONDICIONS D'ÚS	6
--------------------	---

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa</i>	Habitatge (màx. 1 per parcel·la) aparcament industrial hoteler oficina artesanal comercial bar-rest. Sociocultural Magatzem Recreatiu esportiu
<i>Usos admesos plantes pis</i>	Oficina Magatzem Industrial Comercial Sociocultural Recreatiu Bar-restaurant
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	una plaça per habitatge/ mín. un per c. 150 m2 cont.

5. CONDICIONS FORMALS.

5.1- Acabats exteriors :

- Propis de la zona.

5.2 Espai lliure de la parcel·la.

- L'espai lliure de la parcel·la s'enjardinarà amb espècies pròpies de la zona.

Art. 85 - Verd Privat (Clau 7 o VP)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena els sòls privats lliures d'edificació, on el Pla General determina la conservació dels elements vegetals existents o l'obligatorietat d'enjardinar-los.

2. SUBZONES.

D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dues subzones, 7a. i 7b

L'edificabilitat prevista a la subzona 7a és de 0,05m2/m2 i a la subzona 7b de 0,10 m2/m2.

3. CONDICIONS D'ÚS I MILLORA PER LA SUBZONA DE VERD PRIVAT (subzona b)

1.-En els edificis existents s'admeten les obres de consolidació, conservació, reparació modernització i millora, no alterant aquestes últimes l'aparença exterior de l'edifici i preservaran els ambients interiors i la decoració en el cas que tingui valor històric. Les ampliacions de l'edificació s'efectuaran d'acord amb la qualificació de les zones limítrofs.

2.-S'admet qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans limítrofs.

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

4.- Qualsevol alteració de l'estat de l'edificació i del seu ús que no se subjecti a llicències, a més de les sancions normals previstes per Llei en situacions d'actes sense llicència, donarà lloc a les sancions i ordres d'execució de caràcter estètic previstes en la Llei, que obliguen a restablir l'obra originària.

SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art 86 - Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla general en el sòl urbà són les següents:

Art. 87 – POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-1 - PLANTÉS

1. OBJECTIUS.

Completar les actuacions derivades d'anteriors planejaments, urbanitzar i garantir la justa distribució de càrregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes.

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. 1 mod. és de 64.485 m²
- La superfície afectada per cessions del 10% aprof. urb. 13.826 m²
- La superfície NO afectada per cessions del 10% 50.659 m²
- Sòl públic : 31.359 m²
Espais lliures: 13.758 m²
Vials : 16.761 m²
- Sòl privatitzable : 33.126 m².

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Ciutat Jardí

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció, equipaments públics i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

Art. 88 - PA. 2 – CAN CLAVAGUERA.

1. OBJECTIUS.

Ordenar un espai d'una evident centralitat, per permetre la creació d'un espai lliure, entre el sector de nucli antic i la zona de Casal Rural, urbanitzar l'àmbit garantint una distribució justa de càrregues i beneficis que es desprenen del Planejament.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total del P.A. és de 11.776 m2
- Sòl públic :
 - Vials: 943 m2
 - Espais lliures: 1.541 m2
- Sòl privat: 9.292 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema d'espais lliures
- Zona de Casal Rural.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Cooperació.

Art. 89 - UA. 3 – LA FARMÀCIA

1. OBJECTIUS.

Ordenar un espai edificat en part amb una tipologia edificatòria equivocada permetent l'eliminació d'una mitgera a l'entrada de la població amb la creació d'un espai enjardinat entre el sector de nucli antic i la zona eixampla urbà i la zona de cuitat jardí.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. és de 4.290 m2
- Sòl públic : 2.024 m2
 - Espais lliures :1.392 m2
 - Vials: 632 m2
- Sòl privat : 2.266 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona eixampla urbà.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 90 - UA. 4 – FRONT DE CARRETERA.

1. OBJECTIUS.

Completar l'ordenació d'una zona situada junt al carrer Ctra. de Palamós, en front d'un espai urbanitzat recentment. El tipus d'ordenació proposat és el corresponent a habitatges unifamiliars situats sobre el vial existent actualment.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. es de 16.200 m²
- Sòl públic : 5.398 m²
Espais lliures : 3.273 m²
Vials: 2.125 m²
- Sòl privat : 10.802 m².

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Ciutat Jardí.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Cooperació.

Art. 91 - UA. 5 – MONTSERRAT.

1. OBJECTIUS.

Obertura d'un vial de nova creació per completar la xarxa viària. El tipus d'ordenació proposat és el corresponent a habitatges unifamiliars situats sobre el vial existent actualment.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. és de 4.764 m²
- Sòl públic : 698 m²
Vials: 698 m²
- Sòl privat : L'assenyalat en els plànols.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Ciutat Jardí.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 92 - UA. 6 – TORRENTÓ.

1. OBJECTIUS.

Obertura d'un vial de nova creació per completar la xarxa viària.

El tipus d'ordenació proposat és el corresponent a habitatges unifamiliars situats sobre el vial existent actualment.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. és de 4.472 m2
- Sòl públic : 1.020 m2
Vials: 1.020 m2
- Sòl privat : L'assenyalat en els plànols.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Ciutat Jardí.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 92-2 - PA. 7 – PLAÇA DE L'ESTACIÓ.

1. OBJECTIUS.

Ordenar un espai edificat en part amb una tipologia edificatòria poc adient permetent la urbanització d'una plaça en una zona d'edificacions molt consolidades de la Ctra. Palamós i que actua com a punt central de tot un barri.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total del P.A. és de 2.096 m2
- Sòl públic :
 - Vials: 276 m2
 - Espais lliures: 974 m2
- Sòl privat : 846 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona d'eixampla urbà.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Cooperació.

Art. 92-3 - PA. 8 – CARRER DE LA CREU.

1. OBJECTIUS.

Ordenar un espai no edificat situat al límit nord del nucli històric de la població de Bordils, amb l'objectiu de crear una àmplia zona verda al servei de tota aquest zona de la població, permetent un petit augment de la superfície edificable de la part de la finca privatitzable de forma que permet una justa compensació a la única propietat actual.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquestes Normes

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. és de 2.219 m2
- Sòl públic :
 - Vials: 712,28 m2
 - Espais lliures: 822,72 m2
- Sòl privat : 684 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona d'eixampla urbà.

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Cooperació.

CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 93 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que el pla general declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix una sola categoria de sòl urbanitzable
3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable programat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 94 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 25 del TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Art. 95 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

Art. 96 - Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 63 del TR.
3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 97 - Definició de zones

Per als sectors de sòl urbanitzable, aquest Pla general, s'estableix la següent zonificació:

- Desenvolupament residencial d'intensitat 1
S1
- Desenvolupament residencial d'intensitat 2
S2 i S3
- Desenvolupament industrial d'intensitat 1
S4

Art. 98 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1 - S1

<i>Definició</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Edificabilitat bruta màxima</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Densitat màxima bruta d'habitatges</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Condic. de parcel·lació, edificació i us</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Cessions mínimes obligatòries per a sistemes</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Condicions de vialitat</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Condicions de parcel·lació i edificació</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Coeficient de valoració de la zona:-</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>- coeficient de rigidesa de la demanda</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>- coeficient de repercussió de costos</i>	Pla Parcial aprovat definitivament
<i>Us principal i usos complementaris</i>	Pla Parcial aprovat definitivament

Art. 99- Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2 – S2 , S3 i S4

<i>Definició</i>	Article 102,103,104, 105
<i>Edificabilitat bruta màxima</i>	0.40 m2/m2
<i>Densitat màxima bruta d'habitatges</i>	20 habitatges / hectàrea
<i>Condic. de parcel·lació, edificació i us</i>	Article 102, 103, 104, 105
<i>Cessions mínimes obligatòries per a sistemes</i>	Article 101,103, 104, 105
<i>Condicions de vialitat</i>	Fixades en la documentació gràfica
<i>Condicions de parcel·lació i edificació</i>	article 102,103,104, 105
<i>Coeficient de valoració de la zona:-</i>	1
<i>- coeficient de rigidesa de la demanda</i>	1
<i>- coeficient de repercussió de costos</i>	1
<i>Us principal i usos complementaris</i>	article 102,103,105, 105

Art. 100- Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 – S5

<i>Definició</i>	Article 106
<i>Edificabilitat bruta màxima</i>	0.4 m2/m2
<i>Condic. de parcel·lació, edificació i us</i>	Article 106
<i>Cessions mínimes obligatòries per a sistemes</i>	Article 106
<i>Condicions de vialitat</i>	Fixades en la documentació gràfica
<i>Condicions de parcel·lació i edificació</i>	article 106
<i>Coeficient de valoració de la zona:-</i>	
- coeficient de rigidesa de la demanda	1
- coeficient de repercussió de costos	1
<i>Us principal i usos complementaris</i>	article 106

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.

Art. 101- Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable programat que s'estableixen des d'aquest Pla general són els següents:

Art. 102- SAU-1 EL PADRÓ

1. OBJECTIUS

Sector del sòl urbanitzable residencial en execució, amb planejament parcial aprovat definitivament.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del sector es la fixada pel planejament parcial.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús són les fixades pel Pla Parcial vigent.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR. El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Cooperació.

Es fixa una etapa de dos anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.

Art. 103 - SAU-2 LES COROMINES- 2

1. OBJECTIUS

L'ordenació urbanística del subsector-2 del Pla parcial Les Coromines

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície del sector es de 16.596 m2

4. **CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**
L'ordenació del sector es fixarà mitjançant un Pla Parcial.
El tipus d'ordenació serà amb edificació aïllada i aparellada
Els usos admesos seran els següents : residencial, comercial, oficines, docent, aparcament, sanitari, assistencial.
5. **APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR**
Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0,40 m²/m² i una densitat màxima de 20 habitatges per hectàrea.
6. **CONDICIONS DE GESTIÓ**
El sistema d'actuació serà el de Compensació i es preveu desenvolupar-lo en els propers quatre anys.
7. **DENSITAT D'HABITATGES**
La densitat màxima admesa serà de 20 habitatges per hectàrea del sector.
8. **CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES**
Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :
 - a. Per a vials i estacionaments : 15%
 - b. Per a espais lliures, places o parcs i equipaments comunitaris: 16%

Art. 104- SAU- 3 EL PLA

1. **OBJECTIUS**
L'ordenació urbanística del sector situat entre el camí del Pla i el carrer Almeda per permetre un creixement del teixit urbà amb habitatges unifamiliars.
2. **ÀMBIT.** L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.
3. **SUPERFÍCIE**
La superfície del sector és de 44.600 m²
4. **CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**
L'ordenació del sector es fixarà mitjançant un Pla Parcial.
El tipus d'ordenació serà amb edificació aïllada i aparellada.
Els usos admesos seran els següents : residencial, comercial, oficines, docent, aparcament, sanitari, assistencial.
5. **APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR**
Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0,40 m²/m² i una densitat màxima de 20 habitatges per hectàrea.
6. **CONDICIONS DE GESTIÓ**
El sistema d'actuació serà el de Cooperació i es preveu desenvolupar-lo en els propers quatre anys.
7. **DENSITAT D'HABITATGES**
La densitat màxima admesa serà de 20 habitatges per hectàrea del sector.
8. **CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES**
Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :
 - a. Per a vials i estacionaments : 15%
 - b. Per a espais lliures, places o parcs i equipaments comunitaris: 16%

Art. 105- S.A.U.- 4 COROMINES-3

1. **OBJECTIUS**
L'ordenació urbanística del sector situat entre la zona esportiva i el camí de les hortes a la part oest del Carrer Montserrat, per permetre un creixement del teixit urbà amb habitatges unifamiliars
2. **ÀMBIT.**

- L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.
3. SUPERFÍCIE
La superfície del sector és de 72.733 m²
 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS
L'ordenació del sector es fixarà mitjançant un Pla Parcial.
El tipus d'ordenació serà amb edificació aïllada i aparellada.
Els usos admesos seran els següents :residencial, comercial, oficines, docent, aparcament, sanitari, assistencial.
 5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR
Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0,40 m²/m² i una densitat màxima de 20 habitatges per hectàrea.
 6. CONDICIONS DE GESTIÓ
El sistema d'actuació serà el de Cooperació i es preveu desenvolupar-lo en els propers quatre anys.
 7. DENSITAT D'HABITATGES
La densitat màxima admesa serà de 20 habitatges per hectàrea del sector.
 8. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES
Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :
 - a. Per a vials i estacionaments : 18%
 - b. Per a espais lliures, places o parcs i equipaments comunitaris: 16%

Art. 106- SAU- 5 Terciari

1. OBJECTIUS
L'ordenació urbanística del sector situat junt a la Cooperativa anomenada Girona Fruits, entre la carretera de Palamós i la prolongació del vial anomenat Narcís Aliu. Aquesta zona industrial ha de permetre la instal·lació de totes les petites indústries i tallers existents actualment dins del municipi. Està previst que cap vehicle pesant pugui penetrar dins de la xarxa viària del municipi.
2. ÀMBIT. L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.
3. SUPERFÍCIE. La superfície del sector és de 67.878 m²
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS
L'ordenació del sector es fixarà mitjançant un Pla Parcial.
El tipus d'ordenació serà amb edificació aïllada.
Els usos admesos seran els següents :Industrial, comercial, restauració, oficines, magatzem, recreatiu, bars, tallers de reparació de vehicles, i habitatge amb caràcter restringit.
5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR
Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0,50 m²/m² .
6. CONDICIONS DE GESTIÓ,
El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de Compensació i es preveu desenvolupar-lo en els propers quatre anys.
7. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES
Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :
 - a. Per a vials i estacionaments : 24%
 - b. Per a espais lliures, places o parcs i equipaments comunitaris: 14%

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 107 - Definició i tipus

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 108 - Desenvolupament del Pla general en SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla general, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 109 - Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.
2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.
3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 144 del TR.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

Art. 110 - Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla general, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Art. 111 – Tanques

1. Es prohibeixen les tanques de tot tipus, llevat que responguin a motivacions d'ús agrícola o ramader propi de la finca. En aquests casos, les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural a on s'emplacen. En aquests casos les tanques seran d'obra amb una alçada màxima de 0.60 m,i vegetals o amb xarxa metàl·lica protegida per elements vegetals fins a una alçada de 2 metres
2. Les tanques autoritzades es situaran a un mínim de 6 metres de l'eix del camí.
3. L'Ajuntament, no podrà autoritzar tanques que dificultin les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i en especial la lliure circulació de la fauna.

Art. 112 - Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 113 - Nucli de població

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

Art. 114 - Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
 - b) ús comercial.
 - c) ús d'oficines.
 - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
 - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
 - f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 115- Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 116 - Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla general determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

- (a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- (b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha.

- (c) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents, excepte que es tracti de l'habitatge del promotor. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació i 500 m en el cas d'explotacions porcines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació ramadera.
- (d) El sostre màxim és de 0,10 m²/m²s. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m.
- (e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacta visual de la construcció.
- (f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

Art. 117 - Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest Pla general determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b. Cal acreditar una propietat mínima d'1,2 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c. No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.
- d. La superfície màxima edificable serà de 0.05m²/m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m, excepte per les instal·lacions per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.
- e. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacta visual de la construcció
- f. En cas de tramitació, d'un magatzem per part d'una cooperativa agrícola o d'una empresa destinada a la comercialització de productes agraris tipus viveristes, l'edificabilitat podrà augmentar-se fins a 0.4 m²/m². Aquests casos s'hauran de tramitar d'acord amb el previst en l'article 115 d'aquestes Normes.

Art. 118 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La consideració de l'integrés social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

La regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a) L'impacta paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.

b) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 119 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Art. 120 - Habitatges

Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sens perjudici del que aquest Pla general determina per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i els límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

SEC 3. ZONIFICACIÓ EN SL NO URBANITZABLE

Art. 121 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable el Pla general estableix les següents zones:

- 1- zona agrícola protegida.
- 2- zona rural protegida.
- 3- zona de protecció "El Ban".

Art. 122 - Zona agrícola protegida. AP

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.
3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola, exclòs l'ús forestal. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes a l'article que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (secció 2). A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids.
4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles, amb les limitacions estètiques pròpies de la zona d'habitatges en camins rurals.

5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
6. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
 - a) L'impacta paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 123 - Zona rural protegida. RP

1. Definició: Sòls destinats tradicionalment a cultius agrícoles propis del municipi, (vivers, fruiters, hortalisses i jardineria).
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.
3. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'agrícola i ramader
4. extensiu. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes a l'article que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (secció 2). A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids.
5. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles.
6. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
7. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
 - a) L'impacta paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació
 - b) Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població
 - c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 124 - Zona protecció "El Ban".

1. Definició : Comprèn el sòl no urbanitzable de l'ecosistema del riu Ter que per les seves característiques naturals, geològiques, paisatgístiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals d'espai de ribera.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril.
3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la destrucció de la vegetació de ribera i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn. S'admeten edificacions de caràcter públic destinades a l'estudi o millora de la zona.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola, admetent-se, amb la finalitat de millorar els rendiments agraris o forestals de les finques l'extracció d'àrids. La tramitació de l'extracció d'àrids seguirà les indicacions previstes en l'ANNEX VI referent a la regulació de les activitats d'extracció d'àrids.
5. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social, excepte les vinculades a la preservació dels valors propis de la zona.
6. Avaluacions d'impacte ambiental: Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees protegides per aquest Pla general, els projectes d'obres, instal·lacions i activitats que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.
- 7 Els elements del Sistema Hidrogràfic existents venen regulats per l'article 71 d'aquestes Normes Urbanístiques.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 125 - Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, el Pla general defineix un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Art. 126 - Pre-catàleg

El pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Nivell 1- Béns culturals d'interès nacional: tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni cultural català i que correspon amb la dels béns d'interès cultural definida a la Llei del patrimoni històric espanyol.

- Nivell 2- Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre-catàleg.

- Nivell 3- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b) Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

1. Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir:

En tots els casos l'element a protegir és el cos principal de l'edificació.

- 1- Església de St. Esteva
- 2- Can Tallada
- 3- Can Bosch
- 4- Can Viader
- 5- Can Claveguera (El Convent)
- 6- Can Xapa
- 7- Can Prim
- 8- Can Torra
- 9- Can Almeda
- 10- Ca Les Batistes
- 11- Ca L'Estevanet
- 12- Can Pou
- 13- Ca l'Avellí

- 14- Can Bosch
- 15- Can Sureda
- 16- Can Morrongo
- 17- Mas Riera
- 18- Cal Peix
- 19- Mas Sant Dionís
- 20- Malhivern.
- 21- Mas Ros del Pla
- 22- Can Baldiret
- 23- Mas Bosch(Can Cua)
- 24- Can Coll
- 25- Mas La Canova
- 26- Cal Conill
- 27- Cal Paraire
- 28- El Molí
- 29- Can Maureta
- 30- Cal Tet
- 31- Rentador c/ de la Creu
- 32- Rentador c/ Almeda

ARBRES D'INTERÈS LOCAL

- 1- Alzina del Mas la Canova.
- 2- Roure de les Arenes.
- 3- Saula de les Arenes
- 4- Freixe de Can Cuní
- 5- Alzina del Molí
- 6- Arbres blancs
- 7- Pollancre "Bordils" (davant ajuntament)
- 8- Pollancre de Can Riera
- 9- Lledoner de Can Prat
- 10- Freixe del Pla de Mollet

Art. 127 - Contingut del Pla especial

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements pre-catalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès :
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 128 - Condicions del Pla especial

1. Condicions d'edificabilitat.
 - (a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

(b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

(a) El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

(b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de d'immoble protegit.

a) Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla especial.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

(a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent i el trasllat dels dos rentadors.

(b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius d'elements bàsics de les característiques formals de l'edifici. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats, amb aportació d'un reportatge fotogràfic, a on quedi clarament reflectit l'abast de d'intervenció.

La concessió de la llicència d'obres que representin una modificació de l'estructura o dels elements bàsics de les característiques de l'edifici estarà sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes

1. Es consideraran com a usos disconforme tot aquells que es desenvolupin en una zona on no estiguin contemplats en la normativa urbanística o que tinguin una categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.
2. En els edificis consolidats, situats en sòl urbà, amb llicència urbanística i d'activitats concedida per l'Ajuntament es permetran les obres de consolidació i reforma per tal d'adaptar els usos disconformes amb la Normativa vigent, sempre que l'activitat que s'hi desenvolupa no esdevingui incompatible amb l'entorn i les infraestructures que la suporten.
3. En els edificis consolidats, situats en sòl no urbanitzable, amb llicència urbanística i d'activitats concedida per l'Ajuntament, es permetran les obres de consolidació i reforma per tal d'adaptar aquest usos disconformes amb la Normativa urbanística vigent, excepte en l'activitat ramadera porcina, sempre que l'activitat que s'hi desenvolupa no esdevingui incompatible amb l'entorn i les infraestructures que la suporten.

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla general, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.

Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen, es consideraran edificables, sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries.

Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni

En tant no sigui vigent el Pla especial, es podran redactar Plans especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del pre-catàleg.

Quinta.- Edificacions agrícoles anteriors al 1960.

Les edificacions agrícoles construïdes amb anterioritat al 1960 podran ser reutilitzades o rehabilitades amb finalitats residencials, sempre que no suposi un augment d'alçada o volum edificat, superior en un 10 %. En aquest casos no caldrà tramitar la llicència d'obres per el procediment previst en l'art.117.

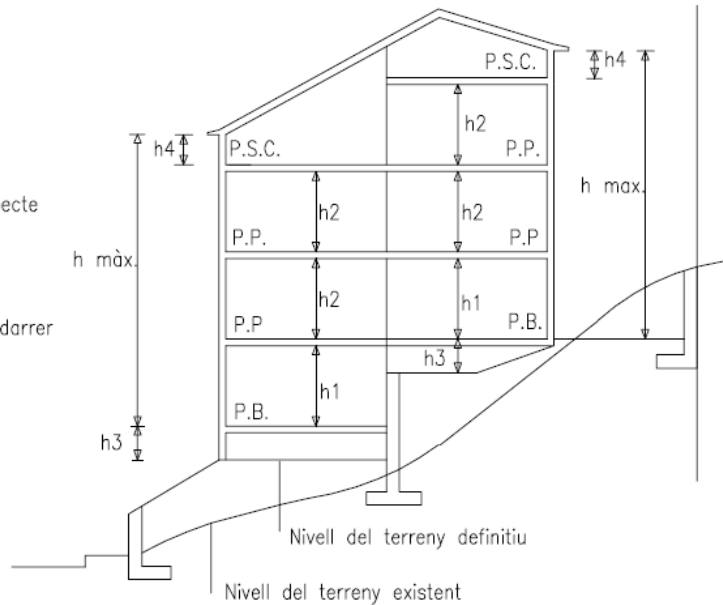
Annex 1: Gràfics

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 1 | ARTICLE 20,21,22,23,24

Regulació d' alçades

- h 1: Alçada lliure mínima de P.B.
2,50 = h1 en edifici no comercial
3,00 = h1 en edifici comercial
- h 2: Alçada lliure mínima de plantes pis
2,50 = h2
- h 3: Alçada màx. de la Planta baixa respecte
la rasant definitiva del terreny
1,00 = h3
- h màx : Alçada reguladora màxima
- h 4 : Alçada de la coberta per sobre del darrer
element resistent
0,30 = h4
- P.B. : Planta baixa
- P.P. : Planta pis
- P.S.C. : Planta sota coberta (golfes)

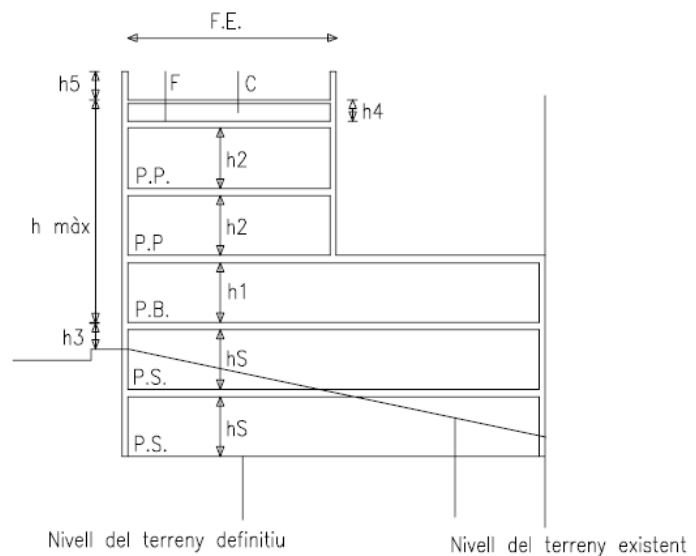


NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 2 | ARTICLE

Regulació d' alçades

- h 5: Alçada lliure mínima de la planta soterrani
2,20 = h5
- h 1: Alçada lliure mínima de P.B.
2,50 = h1 en edifici no comercial
3,00 = h1 en edifici comercial
- h 2: Alçada lliure mínima de planta pis
2,50 = h2
- h 3: Alçada de la Planta baixa respecte
la rasant del carrer
h màx. : Alcada reguladora maxima
- h 4: Alçada de la coberta per sobre del darrer
element resistent
0,60 = h4
- h 5: Alçada de la barana per damunt de la
coberta plana.
1,00 = h 5
- P.B. : Planta baixa
- P.P. : Planta pis
- P.S. : Planta soterrani

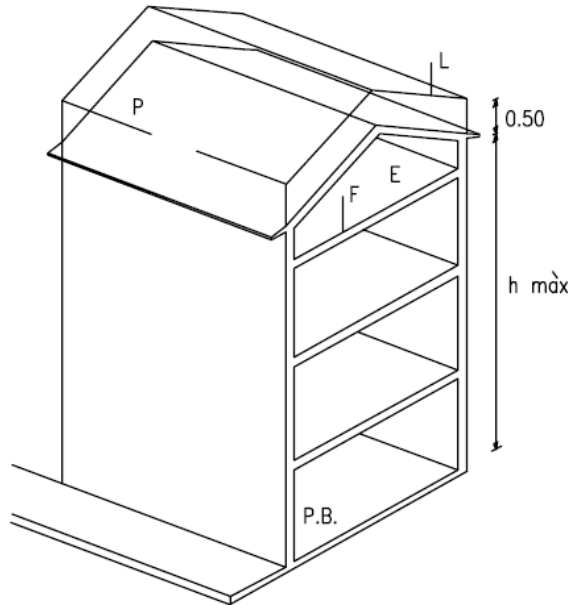


NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 3

ARTICLE 23,24,34

Planta coberta



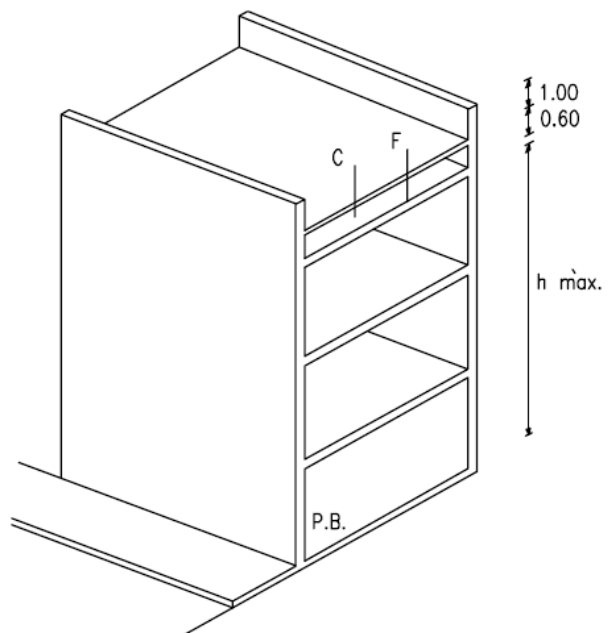
- E : Golfes. Espai sotacoberta d' us comunitari o espai vinculat als habitatges de la planta immediatament inferior
- F : Cara superior del darrer forjat o element resistent
- P.B. : Planta Baixa
- P : Pendent de la coberta
- L : Línea límit que les claraboies no poden sobrepassar
- h max: Alcada reguladora màxima

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 4

ARTICLE 24,34

Planta coberta



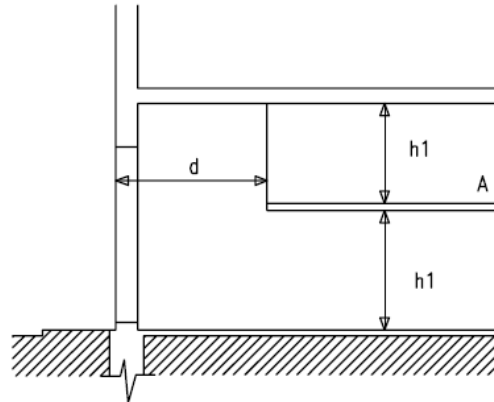
- F : Cara superior del darrer forjat o element resistent
- C : Càmera d' aire
- h max : Alcada reguladora màxima
Alçada de la barana per damunt de la coberta plana : 1m

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 5

ARTICLE 26

Entresolat



$h1$: Alçada lliure mínima per sobre
i per sota de l' entresolat A

$h1 \approx 2.20$ m

$d \approx 3.00$ m

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 6

ARTICLE 27

Regles per a, tracar l' alineació en cantonades de carrers

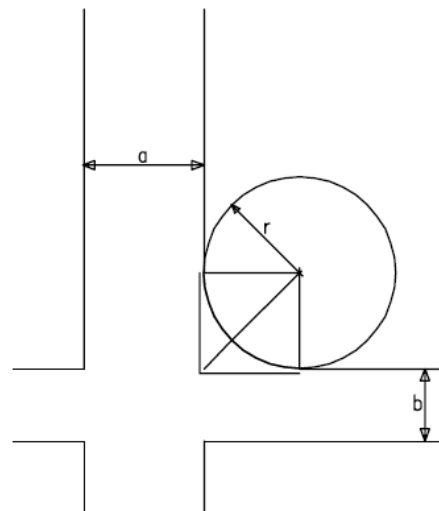
r : Radi de circumferència
inscrita entre les dues façanes

si $(a+b) < 8m$ } $r=2m$
o $b < 3m$

si $8 < (a+b) < 12$ } $r=4m$

si $12 < (a+b) < 20$ } $r=6m$

si $20 < (a+b)$ } $r=8m$
o $a > 12m$



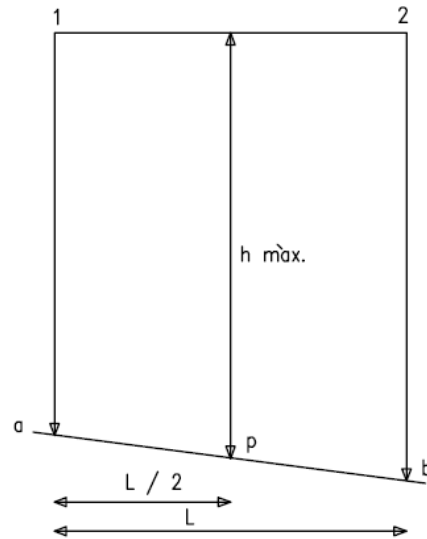
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 7 | ARTICLE 35.1.a

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alcades

Suposit 1.a : diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la ,facana menor o igual a 0,60m

$$h \leq 0.60$$



- h. màx: Alcada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la ,facana
- b : Extrem inferior de la rasant de la ,facana
- L : Longitud de ,facana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora
- 1 - 2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

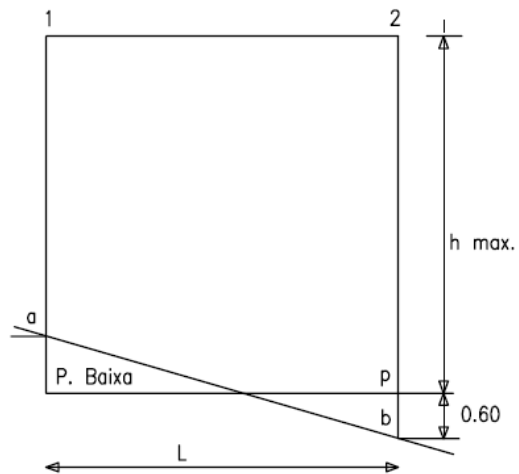
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 8 | ARTICLE 35.1.b

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alcades

Suposit 1.b : diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la ,facana superior a 0,60m.

$$h > 0.60$$



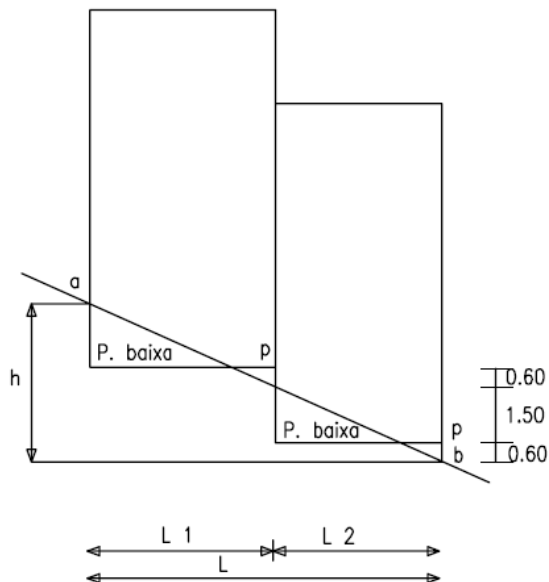
- h. màx: Alcada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la ,facana
- b : Extrem inferior de la rasant de la ,facana
- l : Longitud de ,facana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora
- 1 - 2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 9 | ARTICLE 35.1.c

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alcades

Suposit 1c : la rasant de la voravia es situa a 1.5 metres per sobre del punt de l'aplicació de l'alcada reguladora, com a conseqüència d' aplicar la regla 1b.



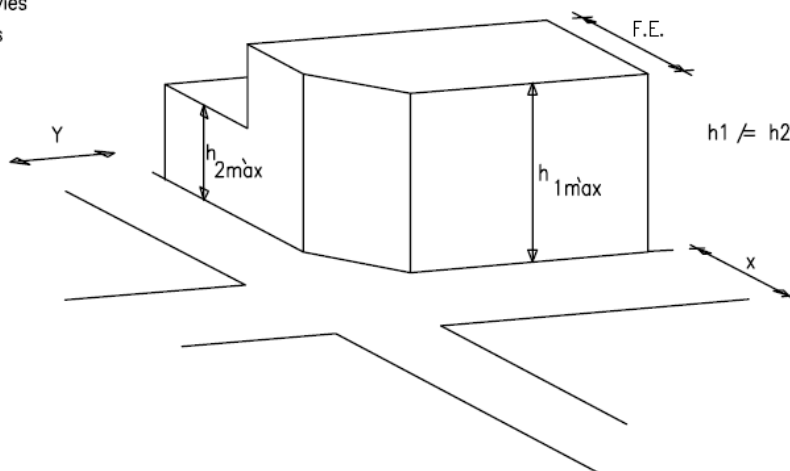
- h. màx: Alcada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- h : Desnivell entre a i b
- L : Longitud de façana
- L1,L2 : Longitud dels trams de façana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora
- 1 - 2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 10 | ARTICLE 35.2.b

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alcades

Suposit 2b :Edificis amb façana a dues vies que fan cantonada o xanfra amb alcades reguladores diferents



- h. màx: Alcada màxima reguladora
- x,y : Amplades carrer
- F.E : Fondaria edificable

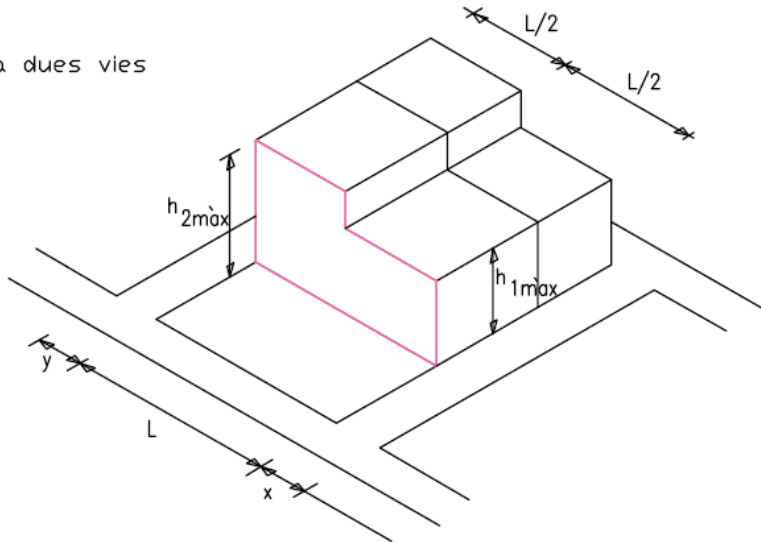
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 11

ARTICLE 35.3

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alcades

Suposit 3 : Edificis amb facana a dues vies
que no facin cantonada o xanfra



$x \neq y$
 $h1 \neq h2$
h. màx: Alcada màxima reguladora

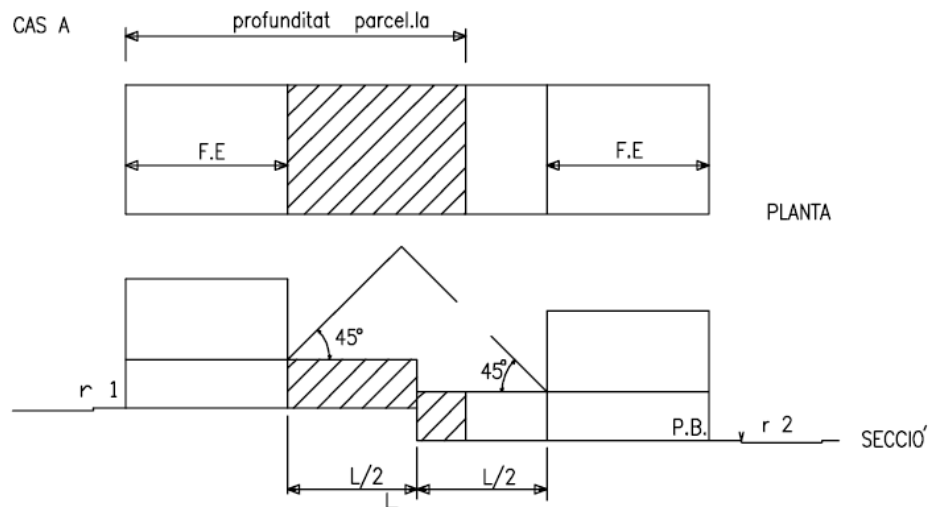
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 12

ARTICLE 38.1

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Edificació en el pati interior d' illa

Suposit 1 :sense limitació per rao del desnivell



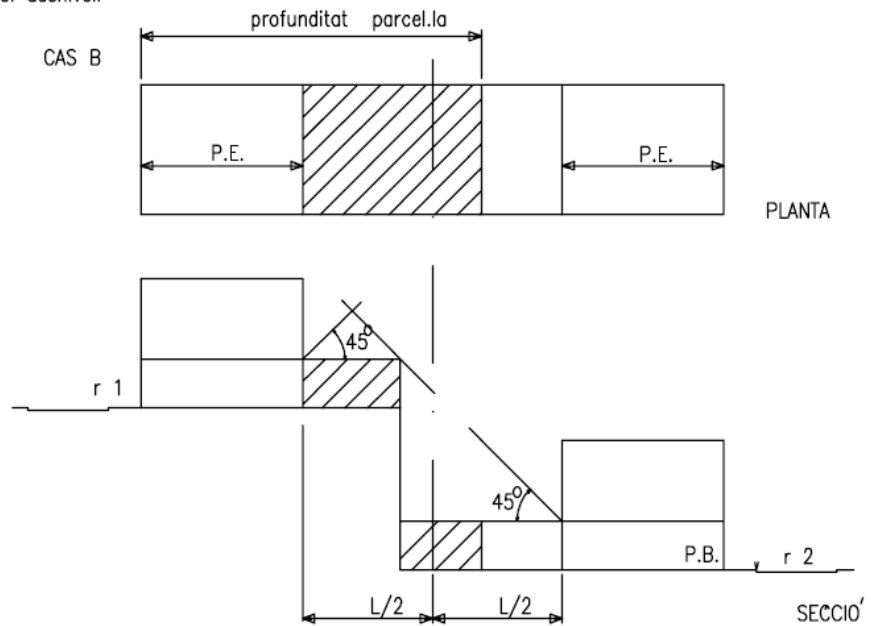
r 1 : Rasant del carrer 1
r 2 : Rasant del carrer 2
F.E. : Fondaria edificable
L : Espai lliure d'edificació de l' interior d' illa

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 13 | ARTICLE 38.2

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Edificació en el pati interior d' illa

Suposit 2 : Amb limitació per'rao del desnivell

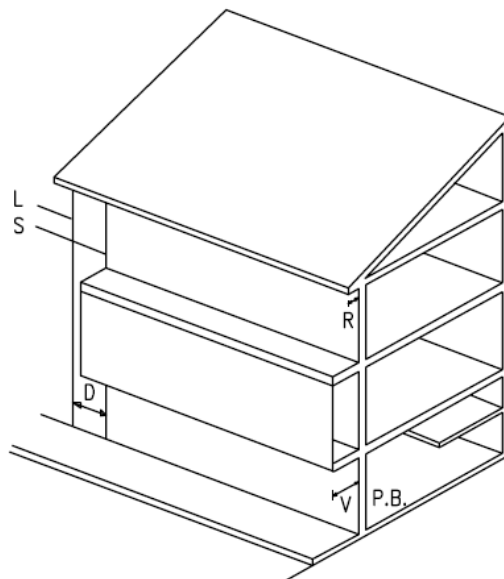


- r 1 : Rasant del carrer 1
- r 2 : Rasant del carrer 2
- P.E. : Fondaria edificable
- L : Espai Lliure d' edificació de l' interior d' illa

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 14 | ARTICLE 39,40

COSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS



- L : Línia de la façana coincident amb la paret mitjera
- S : Línia de separació de mitjera dels elements i cossos sortints
- $D \geq 1m$
- R = Rafec de la coberta
- V = Volada del cos sortint

NORMES URBANÍSTIQUES

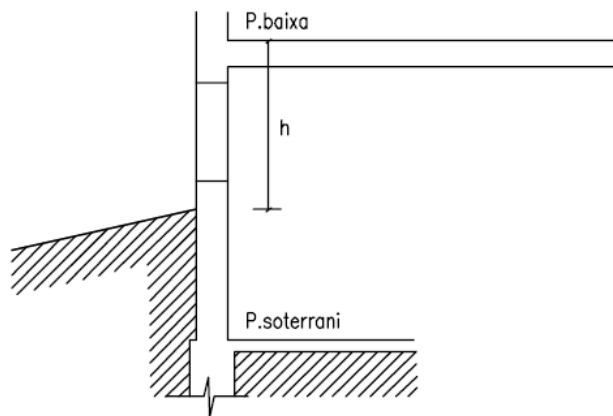
FIGURA 15

ARTICLE 44

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Planta soterrani d' un edifici referida a la cota del terreny

$h \leq 1m$



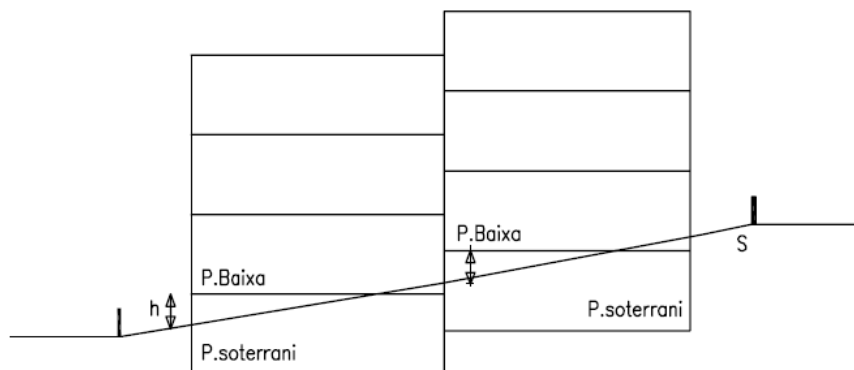
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 16

ARTICLE 45

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Planta soterrani i planta baixa d' un edifici referida a la cota del terreny



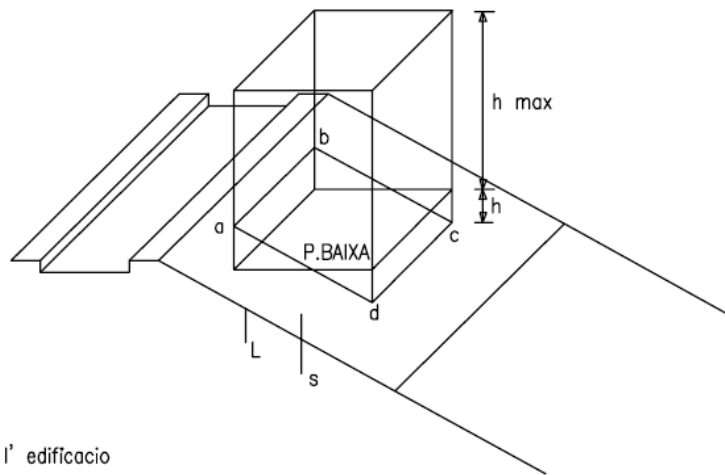
S : Sòl exterior definitiu
 $h \leq 1m$

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 17 | ARTICLE 45,46

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Ambit d'ocupació de l'edificació

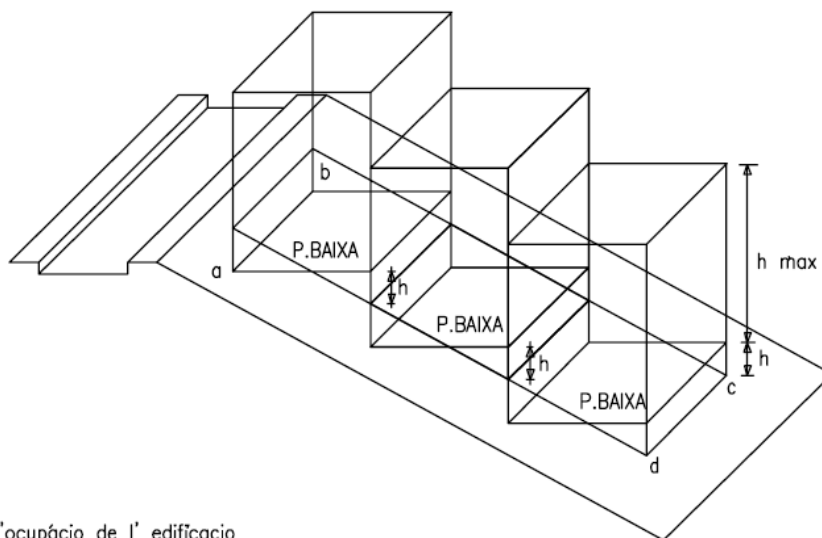
h max : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 18 | ARTICLE 46

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Ambit d'ocupació de l'edificació

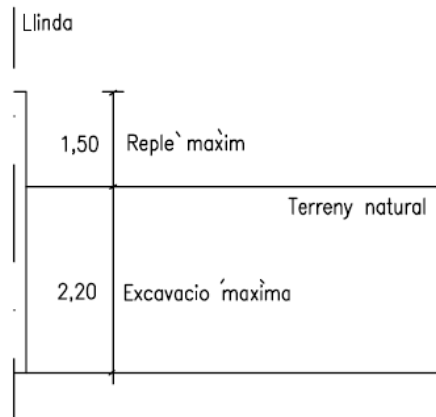
h max : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 19 | ARTICLE 48.1

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : Plataformes d'anivellament tocant a les llandes

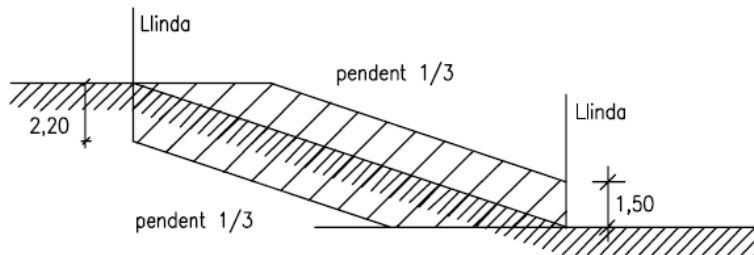


NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 20 | ARTICLE 48.2

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d' anivellament interior i talussos



Pona on es podran disposar les plataformes d'anivellament

DEFINICIONS:

- * **Edificació alineada a vial:** correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.
- * **Edificació aïllada:** Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les llinde de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

- * **Coeficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- * **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

- * **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- * **Parcel·la mínima:** És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)
- * **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- * **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla general es apta per a ésser edificada immediatament.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

- * **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- * **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- * **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.
- * **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

- * **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquest Pla general.
- * **Plantes soterrànies:** Són les situades a sota de la planta baixa.
- * **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- * **Planta golfes:** És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
- * **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- * **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- * **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- * **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- * **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- * **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- * **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- * **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- * **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- * **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- * **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- * **Celoberts:** Espai no edificat situat dins del volum d'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 diferents de les peces principals dels habitatges.

DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

Criteris de classificació

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons el seu domini.
- b. Segons la seva funció urbanística.
- c. Segons la seva funció específica.

Classificació d'usos segons el domini

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

Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals.
S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.
2. S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.
3. Usos compatibles.
S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
4. Usos incompatibles.
S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

Classificació i Definició dels usos globals.

El present Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

d) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

g) Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

h) Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Classificació i definició dels usos específics.

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1) Unihabitatge.

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

2) Plurihabitatge

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

3) Ús de comerç

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

Quan els establiments comercials formen part d'un mateix edifici, recinte o parc comercial se'ls anomena equipaments comercials de caràcter col·lectiu.

Aquests equipaments comercials de caràcter col·lectiu poden ser del tipus següent:

3.1. Centre comercial: conjunt d'establiments situats dins d'un mateix edifici. Segons la seva composició, es poden distingir els següents:

- a) Centre comercial unitari: conjunt d'establiments minoristes, entre els quals hi ha un o diversos mitjans i/o grans establiments que serveixen d'atracció al centre, i que estan ubicats en un únic edifici. El centre és concebut, localitzat i gestionat com una unitat, la seva ubicació, dimensions i tipus de botigues depèn de l'àrea a la qual serveix. Normalment, a més de comerços hi ha establiments de serveis, restauració i lleure. Compta amb una important dotació d'aparcament.

b) Mercat municipal: conjunt d'establiments minoristes independents, fonamentalment d'alimentació, previsiblement agrupats en un edifici de titularitat pública i normalment d'ús exclusiu, que tenen serveis comuns i que requereixen una gestió de funcionament també comuna, controlada per l'ajuntament o per l'entitat a la qual aquest a atorgat la concessió.

c) Galeria comercial: conjunt d'establiments minoristes independents que comparteixen un espai comú de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir un equipament comercial independent o formar part d'un altre equipament comercial col·lectiu.

3.2. Recinte comercial: conjunt d'establiments comercials agrupats en diversos edificis dins un mateix recinte i que comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.

3.3. Parc comercial: conjunt d'establiments localitzats en parcel·les independents i que responen al desenvolupament d'un nou àmbit de planejament urbanístic, amb serveis i imatge comercial comuns. S'entén per nou àmbit de planejament urbanístic el de les modificacions del planejament general i el de l'aprovació o modificació dels plans parcials i dels plans especials.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

4) Ús de comerç de gran establiment.

D'acord amb la Llei d'equipaments comercials que atén a criteris de dimensió i/o grandària en relació amb segments de població, tenen la consideració de gran establiment comercial els següents:

Població	Superfície edificada (m2)	Superfície de venda (m2)
>25.000	>3.500	>2.500
>10.000 <=25.000	>1.800	>1.300
<10.000	>1.400	>1.000

Els recintes i parcs comercials tenen la consideració de grans establiments si llurs superfícies netes de venda són superiors a les assenyalades.

5) Oficines i serveis.

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

6) Hoteler.

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel-apartament és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

7) Restauració.

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8) Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, wisqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

9) Indústria de primera categoria.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10) Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kv. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 Kv.

11) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprèn la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admesos en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

12) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

13) Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

14) Serveis tècnics i mediambientals.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient

15) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

16) Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

17) Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors per el subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c) Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

18) Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19) Sanitari-assistencial.

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, corresponent a les incloses dintre de l'agrupació 94.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a us residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

20) Esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

21) Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

22) Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

23) Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

24) Agrícola.

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

25) Pecuari.

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

26) Forestal.

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

27) Activitats extractives.

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

Annex 3: Ordenances de l'edificació

CAPÍTOL 1 :INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i . 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

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

Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Contingut de les llicències

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

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

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

Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

1. Als efectes de l'art. 75 del d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- la col·locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'estintolament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.
- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen els art. 40-43 del RG

Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 249 del TR.

Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a d'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 al 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el Reglament de la Llei 9/1981.

CAPÍTOL 2 ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

SECCIÓ 1: SOROLL I VIBRACIONS

Definicions

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-B1", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen.
2. Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Projecte acústic

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.
2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.
3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.
4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Nivells màxims

1. Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS SONORS	
		INTERIORS	EXTERIORS
H Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	Dia	35	55
	Nit	25	45
M Zones plurifamiliars, equipaments educatius	Dia	35	55
	Nit	25	50
I Zones industrials i altres zones	Dia	45	65
	Nit	40	60

2. Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i I.
3. Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

Regulació de les vibracions.

1. Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

2.

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS DE VIBRACIONS
		LA màxim, dB
H i M Zones unifamiliars i plurifamiliars	Dia	60
	Nit	55
I Zones industrials	Dia	65
	Nit	60

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüïtat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
H Zones unifamiliars	8 - 21	21 - 8
M Zones plurifamiliars	7 - 21	22 - 7

SECCIÓ 2 : CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Definicions

1. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminants de l'atmosfera que s'han instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminants de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminants de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafos, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Alçada de xemeneies.

1. L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Alçada superior en 1 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

SECCIÓ 3 : AIGÜES RESIDUALS

Definicions

1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:

a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.

b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:

01 - producció agrícola

02 - producció ramadera

03 - serveis agrícoles i ramaders

04 - caça i repoblació cinegètica

05 - silvicultura

06 - pesca

11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i conques

12 - extracció de petroli i gas natural

13 - refinament de petroli

14 - extracció i transformació de minerals radioactius

15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.

16 - captació, depuració i distribució d'aigua

21 - extracció i preparació de minerals metàl·lics

22 - producció i primera transformació de metalls

23 - extracció de minerals no metàl·lics ni energètics. Torberes

24 - indústries de productes minerals no metàl·lics

25 - indústria química

31 - fabricació de productes metàl·lics (excepte maquinàries i material de transport)

32 - construcció de maquinària i equip mecànic

33 - construcció de màquines d'oficina i ordinadors

34 - construcció de maquinària i material elèctric

35 - fabricació de material electrònic

36 - construcció de vehicles automòbils i peces de recanvi

37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells

38 - construcció d'altre material de transport

39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars

41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs

43 - indústria tèxtil

44 - indústria del cuir

45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils

46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta

47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició

48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques

49 - altres indústries manufactureres

- c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m³/any.
2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.

Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals

En funció dels possibles abocaments d'aigües residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.

Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Condicions dels abocaments

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.

2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

SECCIÓ 4 : RESIDUS SÒLIDS

Definicions

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.

2. Residu industrial especial és aquell que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o pel seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials.

3. Residu industrial inert i assimilable a urbà és aquell que no és tòxic o perillós i no té efectes nocius, i no requereix un tractament específic per eliminar-lo.

4. Els tipus de residus que es classifiquen en un o altre grup vénen donats per l'Ordre de 17 d'octubre de 1984 de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunten com a annex IV, o de les normes que en el futur la substitueixin o modifiquin.

Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids

En funció dels residus sòlids produïts, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup R: Activitats que produeixen residus industrials inerts i assimilables a urbans.

Grup S: Activitats que produeixen residus industrials especials.

Tractament de residus

1. Totes les empreses productores de residus industrials especials estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent.

2. La recollida, el transport, l'eliminació i el reciclatge dels residus industrials, principalment els especials, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa de la Generalitat de Catalunya següent:

a) Llei 6/83, del 7 d'abril, modificada per les següents Disposicions: Llei 15/87, del 9 de juliol, i Decret Legislatiu, 2/86, del 4 d'agost.

- b) Decret 142/84, de l'11 d'abril.
- c) Ordre del 17 d'octubre de 1984.
- d) Ordre de 6 de setembre de 1988.
- e) Decret 2/91, del 26.09.91, DOGC 2498 de 27.9.91, pel qual s'aprova la Refosa de Textos Legals vigents en matèria de Residus Industrials,
- f) I d'altres normes que les substitueixin o complementin

SECCIÓ 5 : CÀRREGA I DESCÀRREGA

Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - a) Comerç de superfície total superior a 500 m².
 - b) Comerç de gran superfície.
 - c) Indústria segona categoria de superfície superior a 500 m²
 - d) Indústria de tercera categoria.
 - e) Indústria de quarta categoria.
 - f) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Condicions de la càrrega i descàrrega

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ 6 : APARCAMENT

Regulació general de l'aparcament

- 1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altre causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m²:

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m ²)	Places/100 m ² Sup. de venda
Supermercats o hipermercats	400<m ² <1.500	10
	1.501<m ² <2.500	12
	2.501<m ² <5.000	14
	5001<m ² <10.000	16
	>10.001	18
Superfícies especialitzades	>1.000	5
Galeria comercial		3

b) Ús hoteler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.

- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.

- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

- Una plaça per cada 100 m² o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2.- Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

SECCIÓ 7 : PUDOR

Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

SECCIÓ 8 : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
 - a) Radiacions no ionitzants.
 - b) Radiacions ionitzants.
2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal·lacions radioactives
 - a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
 - b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
 - c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
 - a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - b) Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tal que els nuclis emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:

- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
 - Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
 - Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.
 - d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.
 - e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.
6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:
- a) Primera categoria:
 - Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
 - Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
 - Les instal·lacions industrials d'irradiació.
 - b) Segona categoria:
 - Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
 - Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
 - Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.
 - c) Tercera categoria:
 - Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
 - Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

-RADIACIONS NO IONITZANTS

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.
- 2.-No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

Control i autorització d'instal·lacions radioactives

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.
2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:
 - a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.

b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

SECCIÓ 9 : RISC D'INCENDI

Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91)

Definicions i unitats

1. Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protecció contra incendis en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1.-Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 > Qp

2.-En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	x	x
8	x	x	x	x	x	x	x	x
9	x	x	x	x	x	x	x	x

3.- Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

Prevençió i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

SECCIÓ 10 : RISC D'EXPLOSIÓ

Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).

- a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)

- a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecat, etc.)

- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevençió contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament mentre no s'aprovi una "Ordenança Municipal sobre conduccions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles", serà la següent:

Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

Llicències

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

Activitat industrial

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla general, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m²) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

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

Relació amb la circulació

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

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

Supòsit especial

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

Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïdors de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

Accés i sortida de vianants

L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

Prevenió d'incendis i serveis de guarda

En matèria de prevenió d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim, d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície menor a la indicada en el quadre següent:

número de plantes de l'edifici	Superfície
fins a tres	5 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a cinc	7 m ² pe cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a set	9 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
més de 7	11 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

4. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un wàter i lavabo com a mínim.

Calefacció

La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-ne, es realitzarà de forma que en cap moment hagi perill d'inflamació de les mescles carburants.

Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

CAPÍTOL IV .- CONDICIONS D'HABITABILITAT

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, dels habitatges a construir o reformar seran les que estableix el Decret 141/2012 o la legislació sectorial que en un futur s'estableixi al respecte.

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte

1.1 Aquest Decret regula les condicions mínimes d'habitabilitat que han de tenir tots els habitatges en el territori de Catalunya, diferenciant:

- a) Habitatges de nova construcció, per als quals s'aplica l'annex 1
- b) Habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica l'annex 2
- c) Habitatges preexistents, construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica la disposició transitòria primera.
- d) Habitatges dotacionals públics, per als quals s'aplica l'annex 3.

1.2 En el cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació descrits a l'annex 4, s'aplicarà l'annex 1 o el 2, amb les excepcions que es determinen a l'annex 4 esmentat.

Article 2

Coordinació amb les ordenances de l'edificació municipals i les llicències urbanístiques

2.1 Les ordenances de l'edificació municipals han de respectar les determinacions d'aquest Decret, sens perjudici que puguin contenir normes de qualitat més exigents que les normes d'habitabilitat que s'hi contenen.

2.2 Amb caràcter previ a l'atorgament de les llicències urbanístiques de construcció i d'edificació de nova planta i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'habitatges o edificis amb habitatges, o qualsevol altra prevista a la legislació urbanística aplicable, els ens locals han de vetllar perquè els projectes presentats compleixin les determinacions d'aquest Decret.

Article 3

Dades per incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de la llicència d'obres d'edificació

3.1 En els plànols dels projectes d'habitatges de nova construcció o dels que hagin tingut modificacions a la superfície o alterin les condicions d'habitabilitat, s'hi ha de fer constar, per a cada habitatge, la superfície útil i el nombre d'estances i espais que conté, que han de complir les condicions d'habitabilitat previstes, que es classifiquen com a espais d'ús comú: sala d'estar (E), menjador (M) i cuina (C); com a habitacions (H); cambra higiènica (CH), espai destinat a l'emmagatzematge personal (EP), espai destinat a l'emmagatzematge general (EG), espais intermedis amb l'exterior (EI) i altres estances i espais interiors inclosos passadissos o distribuïdors (AP), així com la demostració gràfica de tots els paràmetres d'accessibilitat dels espais practicables

Els plànols del projecte han de definir els elements que, segons el criteri de flexibilitat que preveu l'apartat 3.3 de l'annex 1 d'aquest Decret, siguin susceptibles de ser efectivament executats o no. En el mateix sentit, la memòria del projecte ha de justificar la viabilitat dels criteris de flexibilitat emprats.

3.2 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els ens locals poden delegar en els col·legis professionals competents per raó de la matèria les funcions públiques relatives a la comprovació documental i tècnica dels treballs realitzats pels professionals que certifiquen les condicions d'habitabilitat dels projectes d'habitatges esmentats a l'apartat anterior, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 10.8 de la Llei de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Article 4

Estàndard de superfície per persona i llimitar màxim d'ocupació dels habitatges

4.1 Amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del dret a l'habitatge, es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:

1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$

2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$

3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$

2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C).

Aquest estàndard determina el llimitar màxim d'ocupació d'un habitatge i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei del dret a l'habitatge. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Als efectes d'aquest Decret, s'entén que hi ha parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

4.2 Quan en les noves altes d'empadronament es detecti que es pot produir un excés d'ocupació sobre el límit màxim establert en aquest Decret, les corporacions locals podran demanar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les dades relatives a la cèdula d'habitabilitat dels habitatges que presumptament estan sobreocupats. L'Agència facilitarà la consulta per mitjans telemàtics, amb la finalitat que l'Administració local pugui iniciar, si escau, expedient sancionador d'acord amb el que estableix la Llei per al dret a l'habitatge.

Article 5

Manteniment de les condicions d'habitabilitat

Els habitatges que obtinguin la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb algun dels nivells que exigeix aquest Decret, hauran de mantenir al llarg del temps les condicions mínimes establertes per a aquest nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Article 6

Principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge

6.1 Els requisits que s'estableixen als quadres de condicions exposats a l'annex 4, per als diferents tipus d'intervenció en edificis existents, poden ser exceptuats motivadament per l'ens que ha d'atorgar la llicència d'obres, atenent els principis següents:

- a) Principi de no-empitjorament, pel qual la reforma que es proposa no pot empitjorar les condicions i requisits d'habitabilitat preexistents, inclòs quan la reforma que es proposa comporta la divisió de l'habitatge existent.
- b) Principi de proporcionalitat, atenent la relació entre l'abast de la intervenció exigida i la millora que aquesta comporta sobre les condicions mínimes d'habitabilitat, sense que el requisit establert pugui suposar un cost no proporcionat a la millora en l'habitabilitat o bé que la faci inviable econòmicament.
- c) Principi de no-intervenció, pel qual la intervenció parcial sobre l'edifici o l'habitatge no ha de comportar la intervenció sobre la totalitat.
- d) Principi d'incompatibilitat, quan el requisit establert és d'impossible compliment perquè una part o la totalitat de l'edifici està protegit.
- e) Principi de millora, pel qual qualsevol criteri de flexibilitat només es pot aplicar parcialment i en la mesura que sigui totalment justificat que no cal aplicar íntegrament el requisit d'habitabilitat exigít.

6.2 Quan s'apliquin els criteris de flexibilitat que exigeixin totalment o parcialment d'alguns requisits d'habitabilitat, s'haurà de justificar en un apartat específic del projecte cada un dels requisits d'habitabilitat afectat. L'aplicació dels criteris de flexibilitat no pot suposar una disminució per sota del nivell mínim exigít a l'annex 2, o del nivell superior que sigui exigible, de conformitat amb les previsions de l'annex 4.

6.3 L'ens local competent per atorgar la llicència d'obres ha de ponderar la justificació dels criteris de flexibilitat emprats en el projecte a l'hora d'atorgar-la o denegar-la, i ha de fer menció expressa en la resolució de l'acceptació dels requisits d'habitabilitat afectats de l'exempció total o parcial, i en el cas que no sigui acceptat algun dels criteris de flexibilitat emprat en el projecte, o en el cas de denegació de la llicència per aquest motiu, caldrà que es justifiquin raonadament els motius pels quals no s'accepta la proposta de cada un dels requisits d'habitabilitat afectats. L'aplicació d'aquestes exempcions s'ha de posar en coneixement de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Article 7

Activitat d'inspecció

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els ens locals i les altres administracions competents poden procedir a la inspecció dels habitatges per comprovar-ne les condicions d'habitabilitat que exigeix aquest Decret.

CAPÍTOL II

LA CÈDULA D'HABITABILITAT

Article 8

Definició

8.1 La cèdula d'habitabilitat és l'acte administratiu en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions mínimes d'habitabilitat que preveuen la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret i que, per tant, és apte per ser destinat a residència humana, sense perjudici que s'hi desenvolupin altres activitats degudament autoritzades.

8.2 La cèdula s'anomena de primera ocupació quan es refereix a habitatges de nova construcció; de segona ocupació si es refereix a habitatges preexistents i de primera ocupació de rehabilitació quan s'atorga per a aquells habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació.

Article 9

Vigència i obligatorietat de la cèdula d'habitabilitat

9.1 Tots els habitatges han de disposar de cèdula d'habitabilitat, de conformitat amb aquest Decret. Aquesta cèdula té una vigència de 25 anys per als habitatges de nova construcció i de 15 anys per a les cèdules de segones ocupacions i de primera ocupació de rehabilitació.

9.2 Els habitatges de nova construcció, els que hagin tingut modificacions en la superfície o s'hi alterin les condicions d'habitabilitat i els que hagin estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació com a conseqüència d'haver sofert danys derivats de riscos col·lectius amb afectació catastròfica han de disposar de cèdula prèviament a la seva ocupació.

En la resta de supòsits, i per tal que les persones transmissors puguin lliurar la cèdula als adquirents, de conformitat amb el que preveu l'article 26.2 de la Llei

18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, cal que els habitatges disposin de cèdula d'habitabilitat en el moment en què es produeixi la seva transmissió entre vius, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i posteriors transmissions.

9.3 En cas d'habitatges promoguts sota qualsevol règim de protecció pública, la qualificació definitiva substitueix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació durant el mateix període de 25 anys. Un cop transcorregut aquest període des de l'expedició de la qualificació definitiva, les segones i posteriors transmissions requeriran l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Article 10

Supòsits d'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula

En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, d'acord amb el que disposa la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa les persones transmissors de l'obligació de lliurar-los la cèdula d'habitabilitat en els supòsits següents:

Primer. Quan l'habitatge usat o preexistent hagi de ser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per una persona tècnica competent, en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat. En aquests supòsits els registradors han de fer constar, en una nota marginal a la inscripció, que l'habitatge transmès resta subjecte a l'execució de les obres de rehabilitació o d'enderrocament. Aquesta nota marginal es cancel·la amb la presentació de la cèdula d'habitabilitat un cop finalitzades les obres de rehabilitació o, en el cas d'enderrocament, amb la certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat amb un informe emès per una persona tècnica competent que confirmi l'enderrocament.

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissor i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.

Tercer. Quan per causes excepcionals i degudament motivades les persones transmissors i adquirents acordin davant d'un fedatari públic el lliurament de la cèdula d'habitabilitat en un moment posterior a la data en què es produeixi l'acte de transmissió de l'habitatge, sempre que presentin al fedatari la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat registrada, amb el certificat d'habitabilitat emès per una persona tècnica competent, que acrediti que l'habitatge reuneix les condicions necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat de segona ocupació.

Article 11

Exigència de la cèdula d'habitabilitat per part de les empreses subministradores

De conformitat amb la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis han d'exigir la cèdula d'habitabilitat vigent als usuaris finals perquè aquests puguin contractar els serveis, i n'han d'incorporar una còpia al seu expedient de contractació, tot això sense perjudici del compliment d'altres normes sectorials aplicables.

En el cas d'habitatges amb protecció oficial destinats a primera ocupació, s'ha d'incorporar una còpia de la qualificació definitiva.

Article 12

Contingut de la cèdula

La cèdula i en el cas d'habitatges amb protecció oficial, la qualificació definitiva, han d'especificar com a mínim les dades següents:

- _les dades identificadores de l'adreça i ubicació de l'habitatge
- _la superfície útil de l'habitatge i de les habitacions
- _les estances i els espais que componen l'habitatge
- _el lliindar màxim d'ocupació
- _la identificació i titulació de la persona tècnica que certifica l'habitabilitat

Article 13

Competència per a l'atorgament de la cèdula

13.1 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya atorga la cèdula d'habitabilitat per mitjà dels serveis que tenen atribuïda la competència en cada demarcació territorial.

També és atorgada pels ens locals interessats quan s'hagi produït una delegació de la competència d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat a favor seu. L'efectivitat de la delegació requerirà que aquesta sigui acceptada expressament per cada ens local interessat.

L'acord de delegació determinarà l'abast, la durada de la delegació i les facultats de direcció i control de competències que es reserva l'Agència.

13.2 Els ens locals que s'acullin a la delegació han de mantenir la comunicació per via telemàtica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tal que aquesta disposi de la informació actualitzada sobre l'estat de tramitació de les cèdules d'habitabilitat i poder fer el seguiment de les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges de Catalunya. Per facilitar aquesta informació l'Agència de l'Habitatge ha d'elaborar un model de comunicació amb el contingut de les dades que l'ens local haurà de completar.

13.3 Els ens locals que s'acullin a la delegació han de mantenir l'arxiu corresponent amb el contingut íntegre dels expedients d'atorgament, denegació i revocació de les cèdules d'habitabilitat. Sens perjudici d'això, mensualment han de remetre a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, preferentment en suport informàtic, una còpia dels expedients finalitzats.

Article 14

Tramitació de la cèdula de primera ocupació per als habitatges de nova construcció i per als habitatges nous procedents d'una intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents

14.1 La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació que s'atorga amb els paràmetres de l'annex 1 i la que correspon als habitatges procedents d'una intervenció de l'annex 4 s'ha de sol·licitar amb posterioritat a la comunicació prèvia a l'ajuntament de la primera utilització i ocupació de l'edifici, llevat d'aquells supòsits exempts, perquè es tracta de processos de rehabilitació o d'intervenció de l'annex 4 que no comporten modificacions de les condicions d'habitabilitat de què disposa l'habitatge.

14.2 La sol·licitud s'ha de formular per via telemàtica o, si no pot ser, mitjançant l'imprès normalitzat i s'hi ha d'adjuntar el certificat final d'obra i d'habitabilitat amb els seus annexos, signat pel personal tècnic competent i amb el visat, només quan sigui preceptiu, del col·legi professional respectiu. També s'ha d'aportar còpia de la comunicació prèvia de primera ocupació als efectes d'acreditar la data de presentació davant l'ajuntament.

14.3 En els casos en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la cèdula de primera ocupació la tramiten i atorguen els ajuntaments que hagin acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

14.4 En el cas que no s'aporti el certificat final d'obra i d'habitabilitat, els serveis de l'Agència de l'Habitatge o de l'ens local corresponent poden certificar, excepcionalment, l'habitabilitat, sempre que concorrin circumstàncies justificades que ho aconsellin, i ho hauran de posar en coneixement dels agents intervinents.

Article 15

Tramitació de la cèdula per a segona i posteriors ocupacions

15.1 La cèdula d'habitabilitat per a segona i posteriors ocupacions se sol·licita per via telemàtica o, si no pot ser, mitjançant l'imprès normalitzat.

15.2 En el cas en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la cèdula per a segona i posteriors ocupacions la tramiten i atorguen els ajuntaments que hagin acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

15.3 Per sol·licitar la cèdula s'ha de presentar un certificat d'habitabilitat, subscrit per un tècnic o tècnica competent, en el qual cal expressar que l'habitatge té les condicions d'habitabilitat exigides per aquest Decret.

15.4 En el cas d'habitatges construïts posteriorment al 1984 que no hagin obtingut anteriorment la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, han de sol·licitar la cèdula i aportar un certificat d'idoneïtat acreditatiu de les condicions d'habitabilitat vigents en la data de finalització de la construcció i de les condicions de solidesa i seguretat actuals.

Article 16

Termini de resolució

16.1 El termini per notificar l'atorgament o la denegació de la cèdula d'habitabilitat és de 30 dies hàbils des de la data de recepció en el Registre de la sol·licitud amb la documentació completa.

16.2 Si en el termini fixat a l'apartat anterior no s'ha notificat resolució expressa, les persones interessades poden entendre estimada la sol·licitud d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat per silenci administratiu positiu, circumstància que es pot acreditar de conformitat amb el que preveu l'article 43.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 17

Denegació de la cèdula d'habitabilitat

17.1 L'incompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat dóna lloc a la denegació de la cèdula d'habitabilitat. També és motiu de denegació l'incompliment de les normes tècniques o les exigències bàsiques de compliment obligatori per als habitatges de nova construcció o per als sotmesos a una

intervenció de rehabilitació o de gran rehabilitació.

17.2 La no-adequació als requeriments urbanístics no és causa de denegació de la cèdula d'habitabilitat. Només en el cas que l'Administració atorgant tingui coneixement d'aquesta circumstància, es farà constar la no-adequació en el document d'atorgament de la cèdula sens perjudici d'iniciar el procediment que habiliti la legislació urbanística a l'efecte de restaurar, si s'escau, la legalitat infringida.

17.3 La denegació ha de ser motivada, amb les raons de fet i la fonamentació jurídica.

Article 18

Revocació de la cèdula d'habitabilitat

18.1 La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, mitjançant el procediment corresponent amb audiència de la persona interessada, de conformitat amb el que estableix la normativa de procediment administratiu comú.

18.2 La cèdula pot ser revocada per l'òrgan que la va concedir o, en els casos en què s'hagi produït la delegació, per l'ens local que hagi assumit la competència.

En aquest darrer cas, l'ens local ha de posar en coneixement de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'expedient de revocació, de conformitat amb el que disposa l'article 13 d'aquest Decret.

18.3 La revocació de la cèdula es pot dur a terme sens perjudici de les mesures dirigides a la conservació i a la rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que siguin aplicables.

Article 19

Registre de cèdules d'habitabilitat

19.1 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de disposar d'un registre amb la base de dades relativa a les cèdules d'habitabilitat atorgades a Catalunya. De conformitat amb les dades d'aquest registre, es poden emetre certificats en què consti si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat i, en cas afirmatiu, el seu contingut. L'accés a les dades del registre i l'emissió de les certificacions s'han de dur a terme d'acord amb el procediment que estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

19.2 Els ens locals que s'acullin a la delegació prevista a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, també poden emetre certificacions sobre les cèdules d'habitabilitat corresponents als habitatges del seu terme municipal, de conformitat amb el que preveu l'apartat anterior.

Article 20

Informes del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge

De conformitat amb les funcions d'assessorament que la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu per al Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació, aquest òrgan consultiu ha d'emetre un informe a petició dels òrgans competents per a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat en relació amb les discrepàncies que puguin aparèixer, quant a la interpretació i el compliment de les previsions tècniques d'habitabilitat. Els informes, amb els acords adoptats, s'han de fer públics per mitjans electrònics a través de la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim d'habitabilitat dels habitatges anteriors a la vigència d'aquest Decret

1. Les cèdules d'habitabilitat vàlidament obtingudes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret mantenen la seva eficàcia durant el termini previst a la normativa vigent en el moment en què van ser concedides. Per a les renovacions successives de la cèdula, s'han d'aplicar les disposicions que preveu aquest Decret.

Les cèdules d'habitabilitat vigents a l'entrada en vigor d'aquest Decret no produeixen efectes respecte al nombre màxim d'ocupants que s'indica a la cèdula atorgada.

El lílindar màxim d'ocupació dels habitatges es determina, en tot cas, amb els paràmetres que es regulen a l'article 4.

2. Els habitatges construïts o que hagin obtingut cèdula abans de l'11 d'agost de 1984, poden obtenir-la o renovar-la si s'acredita que les entitats per a les quals es demana compleixen les condicions d'habitabilitat de l'annex 2 d'aquest Decret.

3. Els habitatges construïts o que hagin obtingut la cèdula a partir de l'11 d'agost de 1984, fins a la data d'entrada en vigor d'aquest Decret, poden obtenir-la o renovar-la de conformitat amb el procediment establert a l'article 15, si es compleixen els requisits següents:

Que es reuneixin i s'acreditin els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'obtenció de la llicència d'obres o, si s'escau, en la data de finalització de les obres de construcció, amb qualsevol mitjà probatori admès en dret per a la primera concessió de la cèdula.

Que es reuneixin i s'acreditin els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'expedició de la primera cèdula d'habitabilitat, en el cas que es tracti de renovació.

En aquest cas, també es pot atorgar o renovar la cèdula d'habitabilitat si es compleixen els nivells exigits per als habitatges de nova construcció, a l'annex 1 d'aquest Decret.

Segona. Cèdules sol·licitades amb anterioritat a la vigència d'aquest Decret

Les sol·licituds de cèdula d'habitabilitat presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret es resoldran de conformitat amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, llevat que el sol·licitant manifesti expressament la voluntat que s'apliqui el règim jurídic establert en aquest Decret.

Tercera. Condicions d'habitabilitat aplicables a construccions de noves edificacions iniciades amb anterioritat a la vigència del present Decret

1. En el cas d'habitatges construïts en una data anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret, seran aplicables les condicions d'habitabilitat regulades pel decret d'habitabilitat vigent en la data de finalització de la construcció dels habitatges, llevat que el promotor manifesti expressament la voluntat que s'apliquin les condicions d'habitabilitat que regula aquest Decret. En aquests supòsits, el procediment d'atorgament i el règim jurídic de la cèdula d'habitabilitat, que inclou el termini de vigència, seran els d'aquest Decret.

2. En el cas de projectes visats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, i sempre que es demani llicència d'obres per iniciar la construcció abans d'un any des de la data del visat, les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles als habitatges són les que estableix el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Quarta. Adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions d'aquest Decret

Tots els instruments de planejament urbanístic i ordenances que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret s'han d'adequar als requeriments mínims d'habitabilitat que s'hi estableixen.

Cinquena. Adequació del model de la cèdula d'habitabilitat

Fins a l'entrada en vigor del nou model de cèdula d'habitabilitat que ha d'aprovar el departament competent en matèria d'habitatge, la cèdula s'atorgarà segons el model que regula l'annex 3 del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Es deroga el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de la seva aplicació en els supòsits que preveuen les disposicions transitòries d'aquest Decret.

2. Es deroga l'article 6 del Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació, relatiu al certificat de compliment del programa de control de qualitat.

3. Es deroguen les ordres de 25 de gener de 1989, de desplegament del Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació; l'Ordre de 13 de setembre de 1989, per la qual es desplega el Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA

Es faculta el departament competent en matèria d'habitatge per:

a) Adaptar el procediment d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat a les disposicions que permetin simplificar i agilitar la tramitació de les sol·licituds, amb mitjans electrònics o similars.

b) Aprovar l'adaptació i actualització dels requisits tècnics no substancials continguts en els annexos 1, 2, 3 i 4 a la normativa tècnica vigent en cada moment. A aquests efectes, es consideren substancials la superfície útil de l'habitatge i de les habitacions i el nombre d'habitacions, estances i espais.

c) Aprovar el model de la cèdula d'habitabilitat.

Segona

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

ANNEX 1

CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

APARTAT 1

Definicions

A l'efecte del que preveu aquest annex, s'entén com a:

Habitatge practicable: l'habitatge que, sense ajustar-se a tots els requeriments de l'habitatge accessible, permet, a les persones amb mobilitat reduïda, l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides a l'apartat 3.4.

Habitatge flexible: l'habitatge concebut de manera que faciliti la seva adaptabilitat a les necessitats canviants dels ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.

Espais intermedis amb l'exterior: els que, situats fora de l'envolupant tèrmic de la superfície habitable interior i que no disposin de calefacció ni refrigeració, puguin oferir una resposta versàtil i eficaç davant dels condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren espais intermedis amb l'exterior les galeries, les tribunes, els porxos i les terrasses cobertes.

Dotació higiènica obligatòria: és el conjunt d'aparells higiènics que correspon a un habitatge, segons el nombre d'habitacions.

Longitud de façana: la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge.

Perímetre de façana de l'habitatge: el que resulta de la suma de les longituds de cada una de les façanes que donin a un espai obert, pati d'illa o de parcel·la que definides pel planejament vigent en cada cas siguin aptes per complir les condicions exigides de ventilació i il·luminació. Per considerar porcions de façanes diferents, les longituds d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60° i 120°, sense tenir en compte els cossos sortints, i en cas d'una façana a pati de parcel·la, la longitud de façana és el màxim polígon còncau que es pot inscriure en planta.

Superfície útil interior: és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, encara que hi hagi mitjans de circulació mecànica, aquests s'hauran de comunicar sempre per una escala interior i la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

Llums directes: en els espais d'ús comú (excepte cuines) i les habitacions, qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dins d'un angle de 90° la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 m. S'exclouen d'aquesta exigència els edificis que s'implanten en nuclis urbans antics amb carrers d'amplada inferior als 3 m. En aquest cas s'ha de justificar la llum directa resultant.

APARTAT 2

Requisits d'habitabilitat exigibles als edificis d'habitatges

2.1 Accessibilitat

Tots els edificis plurifamiliars d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici existent i d'obres de gran rehabilitació que afectin el conjunt de l'edifici han de disposar d'un itinerari accessible per accedir a cada un dels habitatges. Excepcionalment, en els casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, s'haurà de garantir l'itinerari practicable o preveure espais suficients per poder instal·lar en el futur els productes de suport necessaris per disposar d'aquests itineraris.

2.2 Accés i espais comuns de circulació

2.2.1 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai d'ús públic, un espai comú o un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa forma.

2.2.2 Els espais comuns situats davant de la porta de l'ascensor han de permetre la inscripció d'un cercle d'1,50 m de diàmetre. Excepcionalment, i tan sols en el cas que no hi hagi cap habitatge accessible, en edificis fins a PB+2 s'admetrà que aquest espai permeti la inscripció d'un cercle de 1,20 m.

2.3 Escales

El nombre, les dimensions, la ventilació i les característiques de les escales han de respectar les exigències bàsiques de la regulació específica de seguretat en cas d'incendi i de seguretat d'utilització i accessibilitat dels edificis d'habitatges que determina la normativa vigent.

2.4.1 Ascensor

a) Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats als apartats següents. A aquests efectes, per determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.

b) Excepcionalment, en els edificis que tinguin un nombre de fins a 4 habitatges sense comptar els ubicats en planta baixa i que tinguin un desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge igual o inferior a 8 m (PB+2), s'admetrà substituir l'ascensor per una provisió d'espai, que en permeti la instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m × 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m × 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de preveure la connexió amb les zones comunes i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent.

c) Així mateix s'admet que en els edificis que tinguin un màxim de dos habitatges en plantes diferents de la d'accés a l'immoble, la provisió d'espai pugui ser instal·lar una plataforma elevadora en lloc d'un ascensor. En aquest cas cal preveure un buit de dimensions mínimes 1,50 m × 1,50 m, per ubicar-hi una plataforma elevadora vertical o una escala d'amplada mínima 1,20 m en tot el recorregut per admetre una plataforma elevadora inclinada. El disseny dels espais i elements de la zona comuna i la distribució de portes han de preveure la continuïtat de la guia de la plataforma.

En els casos de reserva d'espai per a l'ascensor o per a la plataforma elevadora previstos als apartats b) i c), el promotor haurà de fer-ho constar en el títol constitutiu del règim de comunitat de manera que en el cas que es decideixi posteriorment la instal·lació de l'element no sigui necessari modificar-lo.

d) En solars en sòl urbà consolidat amb longitud de façana inferior a 6,5 m i fins a un màxim de PB+2, es podran aplicar les solucions descrites al punt C encara que tingui més de dos habitatges.

2.4.2 Segon ascensor

Els edificis d'habitatges de nova construcció han de disposar com a mínim de dos ascensors quan es compleixi qualsevol dels supòsits següents:

Fins a PB+3 amb més de 32 habitatges per sobre PB.

PB+4 amb més de 28 habitatges per sobre PB.

PB+5 amb més de 26 habitatges per sobre PB.

PB+6 amb més de 24 habitatges per sobre PB.

PB+7 amb més de 21 habitatges per sobre PB.

PB+8 amb més de 16 habitatges per sobre PB.

PB+9 o superior amb independència nombre habitatges.

2.5.1 Patis de ventilació

Els patis en planta permetran la inscripció d'un cercle de 3 m de diàmetre quan ventilin habitacions, i de 2,5 m de diàmetre quan ventilin cuines, banys o escales, i les superfícies mínimes seran, respectivament, de 9 m² i 6 m², les quals hauran d'augmentar-se, respectivament, en 1,80 m² i 0,90 m² per cada planta que s'afegeixi a les 3 plantes d'altura de pati. S'admetrà la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre per ventilar i il·luminar caixes d'escales i cambres higièniques fins un màxim de 3 plantes d'altura, diàmetre que s'augmentarà en 0,10 m per cada planta que s'afegeixi.

Els patis superiors a dues plantes d'altura hauran de disposar d'una presa d'aire des de l'exterior, situada entre la seva part inferior i el primer forjat immediatament superior, d'una superfície mínima d'1/100 part de la superfície del pati.

Les condicions anteriors tindran el caràcter de mínims, sens perjudici que ordenances, normes urbanístiques o normes de seguretat en cas d'incendi n'estableixin de més exigents amb caràcter obligatori. Els patis, si són coberts per una claraboia, han de tenir una sortida d'aire en el coronament amb una superfície no inferior a 2/3 de la seva superfície en planta.

2.5.2 Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no es podran utilitzar per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses, llevat que aquesta es faci a través de conductes fins a la coberta o el final de la coberta estigui pel damunt de la part més alta de l'edifici, les superfícies dels quals no computaran als efectes de superfície mínima de pati encara que no s'instal·lin els conductes. Els conductes s'hauran de protegir per evitar que es produeixi cap mena de fuga o de mala olor que pugui afectar el pati de ventilació.

2.6 Dotacions comunitàries

Els edificis plurifamiliars, a partir de 8 habitatges, han de disposar d'un espai, per edifici o escala, per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes, d'1,20 m x 0,80 m com a mínim i una alçada no inferior a 2,20 m. A partir de 12 habitatges per edifici o escala s'incrementarà a raó de 0,05 m² per cada nou habitatge, i també es podrà disposar de l'espai com a cambra si té una amplada superior a 1,20 m. Aquests espais han tenir desguàs, punt de llum i presa d'aigua.

Aquest espai de dotació comunitària mínima es podrà augmentar d'acord amb el que estableixen les ordenances municipals per donar servei a altres usos.

En defecte de regulació municipal específica, l'espai previst per altres normatives aplicables per a magatzem de contenidors s'entendrà substituït per les superfícies previstes en aquest apartat per a usos comunitaris.

2.7 Infraestructura comuna de telecomunicacions

Els edificis d'habitatges han de disposar d'una infraestructura comuna de telecomunicacions, de conformitat amb la normativa vigent en aquesta matèria.

APARTAT 3

Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges

3.1 Habitabilitat i ocupació

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m². Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

3.2 Sostenibilitat i estalvi energètic

Els habitatges han de ser concebuts atenent l'aprofitament de les condicions naturals del clima. En particular, disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als requeriments climàtics; en aquest sentit hauran de complir la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica.

3.3 Compartimentació

3.3.1 La compartimentació de l'habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els espais destinats a les habitacions es puguin independitzar i que els destinats a cambres higièniques siguin recintes independents.

3.3.2 La compartimentació de l'habitatge podrà ser concebuda amb criteris de flexibilitat, sempre que es mantinguin inalterables, de conformitat amb el projecte tècnic original: la dotació obligatòria de caràcter fix consistent en l'equip de cuina i les cambres higièniques, els elements que tinguin una funció estructural o siguin elements comuns a l'edifici i els que conformin el tancament amb l'exterior.

3.3.3 Cap espai de l'habitatge no pot servir d'accés obligatori a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

3.3.4 Les cambres higièniques no poden servir de pas obligatori a la resta de peces que integrin l'habitatge. S'admet que el rentamans estigui instal·lat en un espai de circulació sense considerar aquest com a cambra higiènica.

3.4 Accessibilitat

3.4.1 Els habitatges han de ser, com a mínim, practicables i han de complir les condicions següents:

a) Si l'habitatge es desenvolupa en un nivell ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú i una habitació.

b) Si l'habitatge es desenvolupa en diferents nivells ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina i un espai d'ús comú o una habitació.

c) La porta d'accés a l'habitatge i les dels espais practicables han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

d) Els espais interiors destinats a la circulació que connectin l'accés a l'habitatge i els espais practicables han de tenir una amplada mínima d'un metre (1 m) i permetre la inscripció d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) davant les portes d'accés als espais practicables, s'admet que el cercle d'1,20 m s'inscriu amb les portes obertes, i 0,90 m per a la resta d'espais destinats a la circulació que donin accés als espais no practicables de l'habitatge.

e) En els espais practicables s'ha de poder inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes i dels equipaments fixos de fins a 0,70 m d'alçada (sanitaris i mobiliari). Els recorreguts interiors d'aquests espais han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m.

f) Quan la cambra higiènica practicable disposi d'una dutxa enrasada amb el terra, la seva superfície computarà a l'efecte de permetre el cercle de maniobra d'1,20 m.

3.4.2 Les portes d'accés als espais interns de l'habitatge que no siguin practicables han de tenir una amplada lliure mínima de pas de 0,70 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

3.4.3 L'amplada lliure mínima de les escales interiors d'un mateix habitatge serà de 0,90 m. Disposaran de baranes no escalables de 0,90 m d'alçada mínima.

3.5 Alçada mínima habitable

L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m.

En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m.

Al menjador, sala d'estar i habitacions s'admetrà, excepcionalment, 2,30 m d'alçada per al pas tècnic d'instal·lacions i per a elements estructurals que no afectin més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m, calculat sobre la seva superfície habitable.

3.6 Façana mínima

3.6.1 Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici, definit així en el planejament corresponent, sigui aquest públic o privat. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i il·luminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge (EM), que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

3.6.2 El perímetre mínim de façana exigible als habitatges (L) es determina en funció de la seva superfície útil (S), i no podrà ser inferior a la relació S/9 mesurada en metres lineals.

3.6.3 En l'habitatge desenvolupat en diferents plantes es comptabilitzaran les longituds de façana de cada nivell en què el forjat limiti amb la façana.

En el supòsit d'una planta amb altell sense obertures directes a l'exterior i separat de la façana a través d'un doble espai, per al còmput del perímetre de façana de l'habitatge no es comptabilitzarà la superfície útil de la planta altell si el requisit de disposar de les peces obligatòries es compleix a la planta inferior.

3.7.1 Espais d'ús comú (EMC) estar + menjador + cuina.

La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), ha de ser suficientment àmplia, com a espai únic o compartimentat, per donar servei al llinar màxim de persones que poden residir a l'habitatge i permetre la mobilitat adient d'acord amb els criteris d'accessibilitat exposats en aquest Decret. La seva superfície mínima, en el cas que no estigui regulada per la normativa municipal, en cap cas serà inferior a 20 m².

3.7.2 Dimensions dels espais d'ús comú.

L'espai que contingui la sala d'estar (E) i/o el menjador (M) ha de permetre la inscripció entre paraments d'un cercle de diàmetre de dos metres i vuitanta centímetres (2,80 m). En aquest espai, el contacte amb la façana serà d'una amplada mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m), sense que s'admetin estrangulacions en planta inferiors a un metre i seixanta centímetres (1,60 m), llevat de pilars, sense comptabilitzar com a superfície útil d'espais d'ús comú aquelles zones d'amplada inferior com poden ser rebedors, passadissos o similars que es trobin annexes malgrat no tinguin porta.

3.7.3 Dimensions de la cuina.

A la cuina, l'espai lliure entre el taulell de treball i la resta d'equipament o paraments ha de tenir una amplada mínima d'un metre (1,00 m), sense perjudici del que estableix l'apartat 3.4.1.e). Aquestes condicions s'han de garantir tant si és peça independent com integrada amb EM.

En el cas que l'espai de la cuina s'integri a la zona del menjador (M) o de la sala d'estar menjador (EM), la superfície vertical oberta que relacioni aquests espais no ha de ser inferior a tres metres i mig quadrats (3,50 m²).

3.8 Habitacions

L'habitació mínima serà de 6 m² i no s'admetran superfícies inferiors.

Llevat que la normativa municipal disposi altres exigències superiors, en habitatges de tres habitacions o més, almenys en una de les habitacions s'hi haurà de poder inscriure un quadrat de 2,60 m de costat. En la resta d'habitacions, i en els habitatges de fins a 2 habitacions, s'hi ha de poder inscriure un quadrat de 2,00 m de costat.

En aquestes habitacions, els quadrats de 2,60 m i de 2,00 m no podran ser envaïts pel batent de les portes ni per l'espai destinat a emmagatzematge, i només s'admetran reduccions puntuals de 0,30 m per pilars sempre que no alterin la disposició normal dels llits; totes aquestes circumstàncies s'han d'acreditar gràficament en el projecte.

3.9 Ventilació i il·luminació natural

3.9.1 Els espais d'ús comú i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície útil comptabilitzada entre 0 i 2,5 m d'alçada respecte del paviment.

3.9.2 A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.

3.10 Espais per a l'emmagatzematge

3.10.1 Cada habitació ha de preveure un espai individual d'emmagatzematge que estarà dibuixat en el plànol per fer-ne la comprovació. L'espai que ocupi computarà als efectes de superfície mínima en el cas de situar-se a l'interior de l'habitació. L'espai tindrà una fondària mínima de 0,60 m i 2,20 m d'alçada i una llargària d'1 m en el cas d'una habitació de més de 6 m² i 1,5 m si l'habitació és de més de 8 m².

3.10.2 En cas d'armaris encastats computarà com a superfície útil l'espai de portes i marcs dins dels 0,6 m de fons. S'admetran els espais fraccionats sempre que tinguin una amplada mínima de 0,30 m. S'admetran alçades inferiors a les establertes, amb un mínim d'1,50 m, sempre que s'augmenti l'amplada fins a obtenir el volum equivalent establert.

3.11 Cambres higièniques

3.11.1 Tots els habitatges han de disposar, com a mínim, d'una dotació d'aparells destinats a la higiene, d'acord amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	0, 1, 2 ó 3	4 ó més
Vàter	1	2

Rentamans		1	2
Plat de dutxa/banyera		1	1

3.11.2 Els aparells destinats a la higiene se situaran a les cambres higièniques i la seva agrupació és lliure, llevat del rentamans, que es podrà situar a fora.

3.12 Espai per rentar la roba

Si la rentadora de roba s'integra en una cambra higiènica, tindrà la consideració de dotació fixa als efectes del compliment de les condicions d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

3.13 Estenedor

3.13.1 En tots els habitatges s'ha de preveure una solució per a l'eixugada natural de la roba, llevat d'impossibilitat derivada de normativa o d'ordenances municipals que caldrà acreditar. En aquests casos caldrà preveure l'eixugada mecànica.

3.13.2 Aquest espai destinat a l'eixugada natural de la roba disposarà d'un sistema permanent de ventilació, estarà protegit de vistes des de l'espai públic i no haurà d'interferir en les llums directes de cap obertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides als espais d'ús comú o habitacions.

3.13.3 A més dels patis de ventilació regulats a l'apartat 2.5.1, es pot disposar de patis destinats a estendre la roba sempre que les seves dimensions permetin inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre. Podran ventilar i il·luminar caixes d'escales i cambres higièniques.

3.13.4 Els estenedors també podran ser col·lectius, coberts o descoberts, protegits en tot cas de vistes des de l'espai públic.

3.13.5 Quan l'espai comú d'eixugada de la roba doni servei a algun habitatge accessible caldrà garantir-hi l'accessibilitat. Si l'espai comú d'eixugada està a la coberta de l'edifici, no serà necessari fer pujar l'ascensor o plataforma elevadora fins a aquesta, si es preveu un altre sistema a l'interior de l'habitatge o a les zones comunes de l'edifici (eixugada mecànica, sala d'eixugada, etc.).

3.14 Espais intermedis amb l'exterior

Si els espais intermedis amb l'exterior són tancats, han de disposar d'una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior.

3.15 Dotació/equip

Tots els habitatges han de disposar de:

a) Serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent, i que l'edifici les tingui connectades a les xarxes de servei públiques, llevat dels comptadors individuals necessaris per a l'usuari final.

- b) Un equip higiènic que estigui format, com a mínim, per un rentamans, un vàter i una dutxa.
- c) Un equip de cuina que estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell de cocció, i que disposi d'un sistema específic d'extracció mecànica sobre l'aparell de cocció connectat que permeti l'extracció de bafs i fums fins a la coberta.
- d) La instal·lació completa per a un equip de rentada de roba.
- e) Un porter electrònic o sistema similar que faciliti l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.
- f) Un sistema d'accés als serveis de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar, com a mínim, dels serveis especificats a la normativa que regula les infraestructures comunes de telecomunicacions.

3.16 Elements de protecció de l'habitatge

Els desnivells superiors a 0,55 m han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops.

APARTAT 4

Tots els habitatges de nova construcció també han de complir els requisits que es determinen a l'annex 2 i que no estan regulats específicament en aquest annex 1.

ANNEX 2

CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES PREEXISTENTS, CONSTRUÏTS AMB ANTERIORITAT A L'11 D'AGOST DE 1984

APARTAT 1

Composició

Tots els habitatges usats o preexistents han d'estar compostos, com a mínim, per una sala, una cambra higiènica i un equip de cuina.

APARTAT 2

Accés

2.1 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, un espai comú o un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa forma.

2.2 L'accés a l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb l'exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligatori a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge o comunitari.

2.3 Els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan s'hi transiti puguin quedar il·luminats.

APARTAT 3

Construcció

La construcció que conforma o afecta l'habitatge ha de:

- a) Ser sòlida.
- b) Evitar que traspuï humitat.
- c) Ser estanca a les aigües pluvials.
- d) Evitar la inundació de l'habitatge.
- e) Tenir el terra trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés. El terra ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill per a les persones. On hi hagi un desnivell superior a 0,60 m s'haurà de disposar d'elements protectors o baranes resistents als cops.

APARTAT 4

Superfície útil interior

4.1 La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decret és de 20 m².

La superfície útil interior és la compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m i les superfícies de terrasses i altres elements exteriors.

4.2 Excepcionalment, s'admeten habitatges amb una superfície útil mínima d'entre 15 m² i 20 m² que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984 i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

APARTAT 5

Peces

5.1 La sala és un espai d'ús comú que haurà de disposar d'una superfície útil no inferior a 10 m², sense cap estrangulament en planta inferior a 1,40 m, excepte en el pas entre sala d'estar-cuina, admetrà la inscripció d'un quadrat que faci 2,40 × 2,40 m i no contindrà cap aparell higiènic.

La sala haurà de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tingui com a mínim una superfície de 0,80 m², i no podrà fer-se, en cap cas, a través de la sala, la ventilació obligatòria de cap altra peça. Si l'obertura és al pati de parcel·la, aquest no tindrà una superfície en planta inferior a 4 m² i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre.

Si la sala d'estar menjador integra l'espai de l'equip de cuina (EMC), la superfície útil mínima serà de 14 m². La superfície vertical oberta que relacioni aquests dos espais no serà inferior a 1,40 m².

5.2 Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 5 m² i admetran la inscripció d'un quadrat que faci en planta 1,80 × 1,80 m. S'hauran de poder independitzar i no podran contenir cap vàter, safareig o abocador, ni l'equip obligatori de cuina o de rentada de roba.

Les habitacions hauran de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tinguin, com a mínim, una superfície de 0,40 m².

5.3 La galeria és la peça que té un finestral que dóna directament a l'aire lliure amb una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior.

5.4 Una obertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

APARTAT 6

Equip

L'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge perquè sigui habitable ha de complir els requisits següents:

6.1 Tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta que:

- a) Estigui en bon estat.
- b) Com a mínim, serveixi a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.
- c) Si el subministrament és per captació pròpia, que disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- d) Permeti un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

6.2 Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

- a) Estigui en bon estat.
- b) Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
- c) Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
- d) Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, que connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, que les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

6.3 Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació interior de manera que:

- a) Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
- b) Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
- c) Tingui dos endolls a la sala i a la cuina, i un a les habitacions. En cas que la sala contingui l'equip de cuina, ha de disposar com a mínim de quatre endolls.
- d) No impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el funcionament normal d'altres instal·lacions.
- e) Disposi, com a mínim, d'un interruptor de control de potencia (ICP).

6.4 Disposar d'un equip higiènic, entès com els aparells higiènics que, amb la dotació d'aigua corrent corresponent i el desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà, de manera que:

- a) Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera en bon estat.
- b) El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica independitzable.

c) La dutxa o banyera ha de tenir impermeabilitzat el seu terra i els seus paraments fins a una alçada de 2,10 m.

d) La cambra higiènica tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

6.5 Tenir instal·lat un equip de cuina de manera que:

a) Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.

b) Estigui en una mateixa peça.

c) La peça on estigui inclòs no contingui cap aparell de l'equip higiènic.

d) La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

6.6 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que en l'espai previst hi hagi, com a mínim, una presa d'aigua freda, un desguàs i una presa de corrent.

ANNEX 3

CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

REQUISITS MÍNIMS

D'acord amb la definició establerta a la Llei del dret a l'habitatge i sobre la base dels col·lectius als quals estan destinats, els habitatges dotacionals han de tenir com a mínim una sala d'estar, una cambra higiènica i un equip de cuina.

Aquests habitatges han de complir els requisits de l'annex 1 d'aquest Decret d'habitabilitat, amb les excepcions que s'indiquen en els apartats següents del dit annex:

3.1 Habitabilitat i ocupació. Podran tenir una superfície útil interior no inferior a 30 m². Quan la estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

3.2 Espai per rentar roba. S'admet que l'espai per rentar roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible i amb les mateixes excepcions establertes a l'annex 1.

Queda exclòs del compliment obligatori, als efectes d'habitabilitat, l'apartat 2.6 de l'annex I, que regula les dotacions comunitàries.

ANNEX 4

CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES RESULTANTS DE LES INTERVENCIIONS DE REHABILITACIÓ GRAN REHABILITACIÓ D'EDIFICI EXISTENT

APARTAT 1

Definicions de les tipologies d'intervencions en edificis existents

D'acord amb l'article 3.g) i h) de la Llei del dret a l'habitatge, les obres en edificis d'habitatges existents es classifiquen en rehabilitació i gran rehabilitació.

A l'efecte d'obtenir la cèdula d'habitabilitat, la rehabilitació definida a l'apartat 3.g) de l'esmentat text legal comprèn, també, el conjunt d'obres que consisteixen en la remodelació d'un edifici amb habitatges que tingui per objecte modificar la superfície destinada a habitatge o modificar el nombre d'habitatges, i també la remodelació d'un edifici sense habitatges que tingui per finalitat crear-ne.

APARTAT 2

Requisits mínims en les intervencions d'edificis existents

Grup A

Intervencions: edificació amb enderroc de l'edifici amb manteniment de façanes.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup B

Intervencions: canvi d'ús total d'un edifici (sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup C

Intervencions: canvi d'ús d'un edifici (\leq 50% de la superfície construïda sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup D

Intervencions: canvi d'ús d'un edifici ($>$ 50% de la superfície construïda sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup E

Intervencions: augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistent (\leq 50% de la totalitat dels habitatges).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Un dels habitatges hauria de tenir la consideració d'usat i donar compliment a l'annex 2 excepte pel que fa a la superfície útil, que ha de tenir una superfície útil mínima de 36 m².

Grup F

Intervencions: augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistent (> 50% de la totalitat dels habitatges).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.1: exempt.

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Un dels habitatges hauria de tenir la consideració d'usat i donar compliment a l'annex 2 excepte pel que fa a la superfície útil, que ha de tenir una superfície útil mínima de 36 m².

Grup G

Intervencions: augment del nombre de plantes d'un edifici i habitatges (remunta d'un edifici).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2: íntegrament exempt, llevat dels apartats 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > 2 plantes.

L'alçada lliure entre forjats ha de ser igual que en la resta dels habitatges de l'edifici existent, sempre que es mantingui l'alçada mínima habitable de 2,50 m.

Grup H

Intervencions: augment de superfície útil d'un habitatge existent sense afectació d'estructura.

Annex aplicable i excepcions: annex 2 amb les excepcions següents:

Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m² (habitació de l'annex 1).

Si s'obté una habitació o una cambra higiènica (noves) haurà de complir de l'annex 1 els apartats 3.8, 3.11.

Grup I

Intervencions: augment de superfície útil d'un habitatge existent amb afectació d'estructura.

1. Augment de plantes.

2. Augment de superfície en planta.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2: íntegrament exempt, llevat dels apartats 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > 2 plantes.

CAS I.2 Augment de superfície en planta:

L'alçada mínima habitable es pot reduir a l'existent a l'habitatge, però les peces principals no podran tenir una alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre inferior a 2,20 m.

Grup J

Intervencions: redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície.

Annex aplicable i excepcions: annex 2 amb les excepcions següents:

Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m² (habitació de l'annex 1).

Si s'obté una habitació o una cambra higiènica (noves) haurà de complir de l'annex 1 els apartats 3.8, 3.11.

APARTAT 3

Les condicions mínimes d'habitabilitat que s'estableixen per a cada grup a l'apartat 2 anterior, inclòs el seu règim d'excepcions, són d'aplicació directa a qualsevol intervenció del seu grup. No obstant això, poden ser rebaixades, aplicant el procediment i els requisits que s'estableixen a l'article 6 d'aquest Decret, d'acord amb els principis de flexibilitat previstos, sense sobrepassar el llindar mínim d'habitabilitat que s'estableix a l'annex 2, excepte aquelles en què l'apartat anterior fixi un nivell superior.

CAPÍTOL V .- EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà allò que disposa l'article 253 del TR.

Expedient

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.
2. Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontats per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.
2. L'Alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.
3. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.
5. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informats.
6. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

Ruïna imminent i desperfectes reparables

1. La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentalment una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'integrés públic.
2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

Enderrocs d'edificis

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.
2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques confrontants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis confrontants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nombrin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tremuges o aparells de descens. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.

ANNEX IV .- GESTIÓ DE RUNES I TERRES

SECCIÓ I : DISPOSICIONS GENERALS

Article 1r. Objecte.

La present Ordenança té per objecte regular la gestió controlada de terres, enderrocs, runes i residus de la construcció generats en les obres d'enderrocament, construcció i excavació, que es destinen al seu abandonament, establint una regulació addicional a la d'atorgament de les llicències municipals d'obres.

Article 2n. Àmbit d'aplicació.

Aquesta Ordenança és d'estricta compliment en tot el terme municipal de Bordils

Article 3r. Definicions.

3.1. A l'objecte d'aquesta Ordenança les terres i runes es classifiquen en:

- a. D'enderrocs: materials i substàncies que s'obtenen de l'operació d'enderrocament d'edificis, instal·lacions i obra de fàbrica en general.
- b. De la construcció: materials i substàncies de rebuig que s'originen en l'activitat de la construcció.
- c. D'excavacions: terres, pedra o altres materials que s'originen en l'activitat d'excavació del sòl.

3.2. A la vegada, es consideren tres supòsits bàsics d'obra:

- a. Obra d'enderrocament: és l'obra subjecte a llicència municipal on únicament s'ha d'enderrocar un edifici o construcció preexistent.
- b. Obra de nova construcció: és l'obra subjecte a llicència municipal que genera residus derivats de l'activitat de la construcció, fruit de l'excavació en el sòl o del rebuig.
- c. Obra menor: és l'obra corresponent a petites reformes d'immobles que no suposen el total enderrocament i/o les que no precisin de projecte tècnic i estiguin subjectes a una llicència d'obres menors.

Article 4t. Regulació general.

En l'atorgament de les noves llicències d'obres d'enderrocament o de nova construcció, es determinarà una garantia o fiança per a respondre que aquests materials residuals són gestionats en instal·lacions autoritzades per a la seva recepció.

Article 5è. Procediment.

5.1. El sol·licitant d'una llicència d'obres d'enderrocament i/o de nova construcció, ha d'incorporar en la documentació tècnica una valoració de volum previsible de generació de residus i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la Junta de Residus on es gestionaran.

En el cas que les runes vulguin utilitzar-se i reciclar-se a la mateixa obra, s'haurà de justificar oportunament en la documentació presentada l'ús i el sistema de reciclatge que s'emprarà i, acabades les obres, acreditar que aquestes operacions s'han realitzat d'acord amb aquesta documentació.

El esmentats requisits s'han d'acreditar i verificar dins el propi tràmit de la llicència.

- 5.2. La determinació de la instal·lació de gestió dels enderroc, la runa i altres residus de la construcció ha d'atendre principalment a la proximitat al lloc de generació.
- 5.3 Per garantir la correcta destinació dels residus, el sol·licitant, en el moment d'obtenir la llicència municipal, atorga la corresponent fiança d'acord amb el que s'indica a l'article següent.
- 5.4 Estaran exempts de prestació de la fiança les empreses de la construcció que gestionin els residus en plantes autoritzades de la seva titularitat o de titularitat de les organitzacions empresarials del sector de la construcció de les quals sigui membre. També estaran exempts si la planta és de titularitat de l'ens local que s'atorga la llicència.
- 5.5 En qualsevol cas el sol·licitant acreditarà haver signat amb el gestor dels residus un document d'acceptació que sigui suficient per garantir la correcta destinació del volum i tipus de residus. Després d'acabada l'obra, el gestor emetrà el corresponent certificat referent a les quantitats i residus lliurats i l'entregarà al sol·licitant. Aquest certificat, juntament amb el comprovants justificatius del pagament del preu corresponent, s'han de presentar a l'Ajuntament en el termini màxim de 30 dies a comptar des del seu lliurament pel gestor.
- L'incompliment d'aquesta obligació documental o la demora no justificada en la seva aportació a l'Ajuntament constitueix una infracció administrativa d'acord amb la tipificació establerta en la Llei 6/1.993, de 15 de Juliol, reguladora dels residus.
- 5.6 Amb posterioritat a l'atorgament de la llicència municipal que impliqui producció de terres, runes i altres residus de la construcció, el sol·licitant ha de portar els residus a la instal·lació degudament autoritzada i inscrita en el Registre de gestors d'enderroc de la Junta de Residus, abonar el preu corresponent i obtenir-ne el certificat i els justificants als què es fa referència en l'apartat anterior a fi de presentar-lo a l'Ajuntament.

Article 6è. Determinació dels costos i garanties.

6.1. L'import de la fiança per a garantir la correcta gestió de les terres i runes queda fixada d'acord amb la disposició addicional primera del Decret 201/1.994, de 26 de Juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció, o el vigent en el moment de la concessió de la llicència, en les quanties que el propi Decret estableixi.

En aquells casos en que es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la fiança es calcularà en base als percentatges següents, a aplicar sobre el pressupost total de l'obra:

- Obres d'enderrocament 0,15 %.
- Obres de nova construcció 0,15%.
- Obres d'excavació 0,07%.

En qualsevol cas, l'import resultant de l'aplicació d'aquests percentatges no podrà ser inferior als mínims o superior als màxims fixats en el Decret 201/1.994 o el vigent en el moment de la concessió de la llicència.

6.2. La fiança serà constituïda pel sol·licitant a favor de l'Ajuntament en el moment d'obtenir la llicència d'obres d'acord amb la valoració del volum previsible de generació de terres i runes incorporat a la documentació tècnica de la sol·licitud de llicència d'obres d'enderrocament, de nova construcció, i/o d'excavació i, en cas de que es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la quantia de la fiança es calcularà sobre la base dels percentatges esmentats a l'apartat anterior.

L'administració podrà requerir al sol·licitant, quan detecti algun defecte de la base de càlcul, la constitució de la resta de la fiança corresponent a la diferència resultant del pressupost.

La fiança podrà fer-se efectiva pel sol·licitant en la forma prevista per la Llei 13/1.995, de 18 de maig de Contractes de les Administracions Públiques i el Reial Decret 390/1.996, d'1 de març de desenvolupament parcial de la Llei 13/1.995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques, pels mitjans següents:

- a. Dipòsit en diner efectiu o en valors públics a la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals o, en el seu cas, a la Corporació o Entitat interessada.
- b. Aval o fiança de caràcter solidari prestat per un banc o banquer enregistrat oficialment, per una Caixa d'estalvis Confederada, Caixa Postal d'estalvi o per Cooperatives de rèdit qualificades.

Article 7è. Règim de gestió.

El lloc de lliurament de les terres i runes serà indicat en la llicència i podrà efectuar-se de les següents maneres:

- a. Directament als contenidors col·locats d'acord a les ordenances municipals o comarcals corresponents, que hauran estat contractats pel propietari, productor o posseïdor dels residus, i que posteriorment seran transportats al dipòsit controlat de runes autoritzat.
- b. Directament a les instal·lacions de gestió autoritzades (àrees d'aplec provisional, dipòsit controlat, planta de reciclatge), mitjançant el pagament del preu corresponent en els casos que així procedeixi.

Article 8è. Exclusions.

No es consideraran residus destinats a l'abandonament, les terres o materials procedents d'excavació que hagin d'ésser reutilitzats com a reblliment per a una altra obra o ús autoritzat. En aquest sentit, el titular de la llicència quedarà exempt del pagament del preu corresponent, i en conseqüència de la presentació dels comprovants justificatius.

En qualsevol cas, s'haurà de comptar amb la corresponent autorització municipal i acreditar la correcta gestió davant la Junta de Residus quan aquesta així ho requereixi.

Article 9è. Retorn de la fiança.

L'import de la fiança serà retornat quan es presenti el certificat del gestor al que fa referència l'article 5.5 d'aquest reglament, acreditant-se documentalment que la gestió s'ha efectuat adequadament.

Article 10è. Execució de la fiança.

El no compliment de les determinacions d'aquesta Ordenança en quan a la correcta gestió de les terres i runes, serà motiu de l'execució de la fiança per part de l'Ajuntament per actuar subsidiàriament, independentment de les sancions que puguin aplicar-se d'acord el règim sancionador previst a la Llei 6/1.993 de 15 de juliol reguladora de residus.

SECCIÓ II. RÈGIM SANCIONADOR I DISCIPLINARI

Article 11è.

Constituirà infracció tota actuació que vulneri les prescripcions contingudes en aquesta ordenança i restarà subjecta a la imposició de les sancions corresponents.

Article 12è.

Es consideraran infraccions de la present ordenança les previstes a la Llei 6/1.993, de 15 de juliol, reguladors de residus, i seran sancionades d'acord amb el règim sancionador previst al mateix text legal.

La quantia de la multa serà l'establerta en el contingut de la Llei.

Article 13è.

Les infraccions es qualifiquen en: lleus, greus i molts greus. La seva qualificació es farà tenint en compte els criteris continguts a la Llei 6/1.993, de 15 juliol, reguladora de residus, arts. 80 i 81, a més dels següents:

- a. La major o menor transcendència de la infracció.
- b. El perjudici ocasionat als interessos generals.
- c. La reiteració per part de d'infractor.
- d. El benefici que hagi aportat a l'infractor.
- e. Qualsevol altra circumstància concorrent que incideixi en el grau de culpabilitat de l'infractor.

Article 14è.

Les sancions per infraccions previstes en aquesta ordenança no es poden imposar si no en virtut de la incoació del corresponent expedient sancionador que es tramitarà d'acord amb el que preveu el marc normatiu vigent (Llei 30/1.992 de les administracions públiques, R.D. 1.398/1.993 que aprova el reglament sancionador i disposicions concordants).

Article 15è.

Seràn responsables de la comissió d'infraccions les persones físiques o jurídiques, que per acció o omissió, contravinguin allò que segons l'article 12è. es considerarà infracció de la present ordenança.

Article 16è.

Si l'actuació realitzada per l'infractor suposa risc potencial per la salut de les persones, pel medi ambient, o per qualsevol dels bens jurídics emparats per la legislació penal o implica una manifesta desobediència de les de l'autoritat local. l'Administració municipal cursarà la corresponent denúncia davant la jurisdicció ordinària i, si s'escau, en donarà compte al Ministeri Fiscal.

Article 17è.

En el cas de vulneració de les disposicions de la present ordenança i amb independència de la imposició de les multes procedents, l'Administració Municipal, amb la finalitat de restaurar els espais malmesos amb motiu de les infraccions comeses, podrà adoptar les mesures següents:

- a. Suspendre provisionalment els treballs d'abocament que contradiguin les disposicions d'aquest reglament o siguin indegudament realitzades.
- b. Requerir a l'infractor per què en el termini atorgat, introdueixi les rectificacions necessàries per ajustar-les a les condicions del permís o a les prescripcions d'aquesta ordenança, i/o en el seu cas, procedir al restabliment dels espais degradats.

- c. Ordenar l'aplicació de les mesures tècniques adequades que garanteixin el compliment de les prescripcions d'aquesta ordenança, i en general, de la legislació vigent en la matèria.
- d. Ordenar la reposició dels danys i perjudicis ocasionals a les instal·lacions o qualsevol altre bé del domini públic que en resulti afectat.

Article 18è.

En tot allò que no estigui previst en aquesta ordenança és d'aplicació, segons els casos, la Llei 6/1.993 de 15 de juliol, reguladora dels residus, el Decret 201/1.994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció i la Llei 8/1.987 de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, així com la resta de disposicions sectorials en matèria de residus i de règim local que les despleguen o complementen.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.

Els titulars de les activitats i/o obres productores de terres o runes iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, pendents encara de la seva gestió, tot i no haver constituït les fiances corresponents, estan obligats a legalitzar-les de manera adequada i podran ser requerits per l'Ajuntament, en qualsevol moment i per tal que així ho acreditin.

ANNEX V .- REGULACIÓ DE LES PLANTACIONS I REPLANTACIONS FORESTALS.

Article 1r. Classificació de zones.

Als efectes de plantacions, replantacions i rebrollaments forestals, el terme municipal de Bordils es delimitarà en tres zones :

Zona A : És la zona configurada pel sol urbà, urbanitzable i els nuclis habitats no urbans, però que hi estan directament connectats o adossats (Barri de les Hortes, carrer de la Creu, Carrer Migdia, Camí del Pla i Camí de Medinyà), a més d'una zona de protecció perimetral al conjunt de les zones anteriors i definida clarament per fites, límits o accidents geogràfics naturals i permanents, d'acord amb allò assenyalat en els plànols i tal com s'especifica a continuació :

Límit Nord: Camí de Rissec.

Límit Sud : Termes municipals de Juià i Sant Martí Vell.

Límit Est : Camí sota Mas Riera fins al canal Vinyals, seguint el mateix canal direcció Oest fins el naixement del Rec mestre, anomenat "Rec d'en Maurici" i seguint el traçat d'aquest, fins el creuament del Camí de Rissec.

Límit Oest : Riera de Palagret fins a trobar-se amb el Rec Mestre anomenat "Rec de les Arenes", seguint el traçat d'aquest fins al creuament del camí de Rissec.

Zona B : Aquesta zona tradicionalment destinada a ús forestal i anomenada "El Ban", ve delimitada pels següents límits geogràfics naturals :

Límit Nord : El Riu Ter i/o el terme municipal de Cervià de Ter.

Límit Sud : El camí de Rissec, des del Pla de Mollet fins a entroncar amb el Camí del Molí per can Cua, Mas Coll, Can Comes, mas la Canova i seguint pel camí Públic que va fins el terme municipal de Celrà.

Zona C : És la resta de Sol municipal, tradicionalment destinat a cultius agrícoles i d'altres característiques de Bordils (Vivers, fruiters, hortalisses i jardineria).

Article 2on. Usos forestals de les diferents zones.

S'entén com a plantació, replantació o rebrollament forestal, el que té per finalitat l'explotació intensiva, amb espècies de creixement ràpid (pollancre, plàtan, etc...), destinades generalment a producció de fusta i qualsevol altre espècie, la plantació, rebrollament o replantació de la qual es contradigui amb la finalitat de la present disposició addicional.

Zona A : Dins aquesta zona queden prohibides les plantacions, replantacions i rebrollament forestals.

Zona B : Aquesta zona que resta especialment destinada a l'ús forestal, està sotmesa a la següent normativa : usos i costums del lloc, el Codi Civil, la Llei i Reglament de Monts, i les disposicions que poguessin dictar els Organismes competents en la matèria.

Així mateix caldrà observar el següent :

- a) En aquesta zona s'haurà de guardar una distància de 3 metres a partir de l'eix de qualsevol camí públic, fins a la planta o resta de plantes més pròximes al camí.

- b) Quan la plantació, replantació o rebrollament forestal sigui confrontant amb el vial públic conformat pel Camí de Rissec i Camí del Molí, la distància a guardar des de l'eix d'aquest vial fins la planta més pròxim serà de 6 metres.
- c) Es guardarà una distància de 25 metres des de la planta o resta de plantes més properes a qualsevol edifici que tingui caràcter o habitatge, aquest punt restarà sense efecte, qual el propietari de la plantació també ho sigui de l'habitatge.

Zona C : Aquesta àrea és objecte de regulació amb la finalitat de fer compatible l'ús agrícola tradicional amb l'ús forestal, aconseguint així, que aquest últim no resulti perjudicial per als cultius agrícoles de les finques veïnes. En aquesta àrea, els propietaris i/o cultivadors de terreny agrícola que vulguin efectuar una plantació, replantació o rebrollament forestal, hauran de guardar unes distàncies mínimes perimetrals entre la planta o resta de plantes més propera amb la finca veïna confrontant.

Les distàncies mínimes a guardar seran les següents :

Per la cara Nord o de Tramuntana de la plantació : 15 metres.

Per la cara Sud o de Migdia de la plantació : 8 metres.

Per la cara Est o de Llevant de la plantació : 11 metres.

Per la cara Oest o de Ponent de la plantació : 11 metres.

Dintre aquesta mateixa àrea i en el cas de que dos o més propietaris o cultivadors de terrenys confrontats, de comú acord entre ells, vulguin destinar el seu terreny a ús forestal, no els serà obligatori respectar les anteriors distàncies pel que fa a les seves mitjaneres comuns, però seguiran essent obligatòries en els perímetres exteriors de l'Agrupació de plantacions.

Dins d'aquesta Zona C, es guardarà una distància mínima de 40 metres des de la planta o resta de plantes més pròxima a qualsevol habitatge, edifici o instal·lació d'ús públic.

La distància a guardar des de la planta més pròxima a l'eix de qualsevol camí públic o carrer serà de 6 metres com a mínim.

Qualsevol plantació, replantació o rebrollament forestal dins la zona C, haurà d'estar subjecte a llicència municipal.

ANNEX VI .- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS D'EXTRACCIÓ D'ÀRIDS

Art. 1. Objectius

Els objectius generals d'aquesta regulació són els següents:

Establir les condicions que han de complir les extraccions d'àrids per a garantir la protecció del medi ambient, del paisatge, dels terrenys confrontants amb les finques on es realitza l'extracció, d'aquells que limiten amb el Riu Ter, així com els camins rurals d'accés a les finques on es realitza l'extracció.

Art. 2. Definicions

2.1 Cota límit.

És la cota existent en el límit exterior de la zona de policia d'aigües

2.2 Cota superior.

És la cota que correspon a sumar 1'5 metres a la cota límit.

2.3 Cota inicial del terreny.

És la cota que té el terreny abans de començar l'activitat extractiva.

2.4 Cota de bon veïnatge.

És la cota que resulta de restar 1'5 metres a la cota de la finca objecte de l'extracció.

Art. 3. Delimitació dels àmbits on està prohibit realitzar extraccions d' àrids i on està limitat.

Queda autoritzada l'extracció d'àrids en el següent àmbit:

En la zona anomenada el Ban, i que coincideix amb la zona designada com a "B" dins de la normativa de plantacions i replantacions forestals, inclosa dins d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

En la resta de terme municipal està prohibida l'extracció d' àrids.

En l'àmbit de la llera del Riu Ter l'activitat extractiva restarà condicionada a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 4. Procediment

4 .1 Els promotors de les activitats extractives hauran de seguir el procediment establert per a les activitats sotmeses a Règim de llicència ambiental, amb les especificitats establertes per a les activitats incloses dins de l'annex II.1, codi 2 Mineria, apartat 2.1. Aquest procediment ve fixat als articles 38 i següents del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

4. 2 Per a la sol·licitud de la certificació de compatibilitat del projecte amb el planejament urbanístic a que fa referència l'art 40.c del Decret 136/1999, caldrà que la sol·licitud vingui acompanyada de la següent informació gràfica:

- a) Plànol topogràfic de l'àrea afectada i del seu entorn, amb corbes de nivell equidistants 1m a escala 1:1000.
- b) Plànols amb les projeccions horitzontal i vertical dels treballs d'explotació.
- c) Relació de les finques enfrontades.

4. 3 L'activitat extractiva es separarà com a mínim 3 metres de les finques veïnes que no realitzin extracció, i els talussos entre l'explotació i la franja de 3 metres serà de 60° o menys durant el règim d'explotació.

Art. 5. Llicència d'obres.

Per a l'exercici de l'activitat extractiva, a més de la llicència ambiental, caldrà obtenir la corresponent llicència d'obres, justificant el pas de vehicles per camins i vies allunyades de nuclis o construccions de caràcter residencial i no es podrà iniciar l'activitat extractiva sense que es formalitzi la corresponent acta de comprovació del replanteig de les obres, que signaran l'arquitecte municipal (o un enginyer si així calgués), l'Alcalde i el promotor de l'activitat extractiva. Amb caràcter previ a la formalització de l'acta de replanteig de les obres, caldrà que el promotor hagi delimitat amb fites la finca objecte d'explotació.

Així mateix i amb caràcter previ a l'inici de l'activitat extractiva, l'Ajuntament de Bordils liquidarà la quota de la taxa per tramitació de la llicència ambiental i haurà de disposar d'un aval com a mínim de 12.000 (dotze mil) euros per a garantir la correcta execució de les obres .Aquest aval s'incrementarà amb 1.500 (mil cinc-cents) euros més per cada hectàrea de superfície de la parcel·la, a partir de la quarta hectàrea, inclusiu. Aquestes quantitats s'actualitzaran amb l'IPC interanual.

La cancel·lació de l'aval requerirà informe favorable del tècnic municipal que tractarà sobre l'estat del camí d'accés a l'explotació i sobre la restauració efectuada.

Art. 6. Règim d'explotació.

6.1 Mentre duri l'activitat extractiva, el promotor resta obligat a realitzar els regs necessaris sobre el camí d'accés a l'explotació per tal d'evitar molèsties als veïns.

6.2 Durant l'activitat extractiva el promotor resta obligat a mantenir totes les cotes fixades en l'acta de replanteig en bon estat.

6.3 Així mateix el promotor resta obligat a mantenir la separació mínima de 3 (tres) metres

amb les finques veïnes i el talús entre l'explotació i la franja de 3 metres de 60 ° o menys.

6.4 la zona d'extracció d'àrids ha de ser continua i no es poden deixar parcel·les dins de la zona sense extreure.

Art. 7. Cota final dels terrenys una vegada realitzada la restauració.

7.1 terrenys per sota de la cota superior.

Els terrenys aptes per a realitzar extraccions d'àrids que disposin d'una cota inicial de terreny per sota de la cota superior caldrà que una vegada realitzada l'activitat extractiva restitueixin el terreny fins arribar a la cota inicial de terreny.

7.2 Terrenys per sobre de la cota superior.

Els terrenys aptes per a realitzar l'activitat extractiva d'àrids que disposin d'una cota inicial de terreny per sobre de la cota superior caldrà que una vegada realitzada l'activitat extractiva restitueixin el terreny fins arribar com a mínim a la que resulti més alta de les cotes superiors o de bon veïnatge.

7.3 Talús resultant.

El talús que quedi entre l'explotació i la franja de 3 metres no explotada serà de 30° o menys una vegada realitzada l'explotació.

Art. 8. Inspeccions i Vigilància.

El titular de l'explotació resta obligat davant el personal facultatiu acreditat per l'Ajuntament a:

- a) Facilitar als inspectors, sense necessitat de comunicació prèvia, l'accés a les instal·lacions.
- b) Facilitar el muntatge dels aparells necessaris per a la realització de les mesures pertinents.

El resultat de la inspecció es farà constar a l'acta, aixecada per triplicat on constarà:

- a) Les mesures realitzades.
- b) Les anomalies detectades en la inspecció i les observacions addicionals que s'estimin oportunes.

Article 9 Infraccions, requeriments i mesures correctores.

Les infraccions a aquesta normativa sobre extraccions d'àrids comportarà la suspensió de la llicència ambiental i de la llicència d'obres, previ seguiment del procediment legalment previst, en tant que dins de les condicions generals d'aquestes dues llicències i figurarà el compliment d'aquesta normativa sobre extraccions d'àrids.

L'Ajuntament de Bordils requerirà al promotor de l'activitat extractiva, que ocasioni amb ella, danys a camins públics, a les finques veïnes o no deixi el terreny una vegada realitzada l'extracció en les condicions que aquesta normativa assenyala o les llicències ambientals i d'obres estableixin, perquè restauri el dany causat i si no es produís aquesta restauració, l'Ajuntament previ seguiment del procediment legalment previst que ha d'incloure l'audiència al promotor pe no causar indefensió, executarà les actuacions que calguin i disposarà de l'aval dipositat pel promotor en la quantitat necessària.

ANNEX VII .- INFORMES DIVERSOS ORGANISMES

Article 1r.

S'incorporen amb caràcter normatiu els informes emesos pels organismes següents:

- Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, sobre el projecte de revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Bordils, de 16 de novembre de 2000.
- Informe de la direcció General de Comerç, de 20 de desembre de 2000.
- Informe sobre la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Bordils, de la Delegació Territorial de Girona, Departament del Medi Ambient, de 22 de gener de 2001
- Informe del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya, de 25 de gener de 2001.
- Informe del Ministeri de Foment, de 5 d'abril de 2001.
- Informe del Ministeri de Ciència i Tecnologia, de 16 de juliol de 2001.