

EDICTE

de 21 de novembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de les Planes d'Hostoles.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 29 de juny de 2005, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/017981/G

Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries, al terme municipal de les Planes d'Hostoles

L'expedient del text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de les Planes d'Hostoles, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent a l'actualitat, al municipi de les Planes d'Hostoles.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en sessió de 22 d'abril de 2005.

Antecedents: planejament vigent.

La revisió de les Normes subsidiàries de planejament va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 22 de desembre de 1998. Aquest acord fou publicat al DOGC núm. 2845 d'11 de març de 1999.

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

—1 Modificació normes subsidiàries per a l'adequació de l'ampliació del cementiri municipal (exp. 2002/3754), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 4 de desembre de 2002, publicat al DOGC núm. 3845 de 18 de març de 2003.

—2 Modificació normes subsidiàries en la unitat d'actuació núm. 4 (exp. 2003/6354), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 26 de febrer de 2003, publicat al DOGC núm. 3888 de 21 de maig de 2003.

—3 PERI de diverses parcel·les del Jonquer II (exp. 1999/797), aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 6 de febrer de 2002, publicat al DOGC núm. 3646 de 30 de maig de 2002. La normativa del PERI forma part de les normes urbanístiques de les normes subsidiàries, concretament es troba en el capítol cinquè, zona d'ordenació específica.

L'Ajuntament ha tramès, juntament amb l'expedient, un certificat que acredita que des de la data d'aprovació definitiva de les normes subsidiàries no existeix cap sentència judicial que afecti la normativa urbanística.

Descripció i valoració de la proposta

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

Fonaments de dret

Disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Acord

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

—1 Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de les Planes d'Hostoles, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

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

Girona, 21 de novembre de 2005

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

ANNEX:

Normes urbanístiques del text refós de la normativa de les Normes subsidiàries, de les Planes d'Hostoles.

<p>Annex: Normes urbanístiques del Text refós de les Normes Subsidiàries, Les Planes d'Hostoles.</p> <p>TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.</p> <p>CAPÍTOL 1: NATURALES. ABAST TERRITORIAL, VIGÈNCIA I COMPLIMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.</p> <p>Article 1 Naturalesa.</p> <p>1. L'objecte d'aquestes Normes Subsidiàries d'Ordenació (NNSS) són l'ordenació urbanística del terme municipal de Les Planes d'Hostoles.</p> <p>2. Aquestes NNSS es redacten per iniciativa municipal, d'acord amb les determinacions de l'article 104 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990, de 132 de juliol, per el qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (Text Refós, TR).</p> <p>3. Les presents NNSS són el resultat del procés de Modificacions puntuals i adaptació Topogràfica respecte les vigents Normes Subsidiàries de Les Planes, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 10 de març de 1982. Aquest procés s'ha efectuat per tal d'ajustar les seves previsions a les necessitats actuals, a una cartografia adequada i al marc legal vigent.</p> <p>Article 2 Contingut de les NNSS.</p> <p>Les presents Normes urbanístiques, juntament amb els altres documents exigits en l'article 104 del TR, integren les NNSS de Les Planes; el conjunt de documents es relacionen tot seguit:</p> <p>a) Memòria Informativa i Justificativa de l'Ordenació. b) Memòria Modificacions puntuals i adaptació Topogràfica. c) Plànols d'Informació. d) Plànols d'Ordenació. e) Normes Urbanístiques.</p> <p>2. Els documents Memòria Informativa i Plànols d'informació tenen caràcter informatiu i són els redactats en el procés inicial de confecció de les NNSS. La Memòria Modificacions puntuals i adaptació Topogràfica també té caràcter informatiu.</p> <p>3. Els documents Plànols d'Ordenació i Normes Urbanístiques tenen caràcter normatiu i són els resultat del procés de Modificacions puntuals i adaptació Topogràfica endegat per l'Ajuntament, amb el caràcter de documentació refosa.</p> <p>Article 3 Àmbit territorial de les NNSS.</p> <p>Les presents NNSS abasten la totalitat del terme municipal de Les Planes d'Hostoles.</p>	<p>Article 4 Àmbit temporal.</p> <p>1. Aquestes NNSS entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i en el Diari Oficial de la Generalitat.</p> <p>2. Les NNSS mantindran la seva vigència sempre i quan no es revisin, d'acord amb les circumstàncies exposades en l'article següent.</p> <p>Article 5 Circumstàncies justificatives de la revisió.</p> <p>1. Procedirà la revisió de les presents NNSS en qualsevol dels següents supòsits:</p> <p>a) La modificació del terme municipal sempre que, per la seva importància, comporti alteracions urbanístiques, sociològiques o de serveis.</p> <p>b) La necessitat d'instal·lació d'equipaments comunitaris, vinculats a fins socials, turístics o d'altra mena, que requereixin una notable extensió de terreny, no prevista en aquestes NNSS.</p> <p>c) L'alteració o variació substancial en les previsions demogràfiques, degut a variables no considerades en les NNSS.</p> <p>d) Les determinacions o exigències del Planejament Urbanístic d'ordre superior o de directrius de Planificació econòmica que suposin contradicció amb les propostes de les NNSS.</p> <p>e) En general, qualsevol altra situació que, pel seu caràcter, vulneri o invalidi les previsions i criteris sobre els que s'han redactat aquestes Normes.</p> <p>2. Les propostes de revisió es formalitzaran en un estudi documentat de la seva necessitat i incidència en el desenvolupament general.</p> <p>Article 6 Modificació de les NNSS.</p> <p>1. Només podran modificar-se les NNSS quan la variació d'algunes de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que fes necessària una revisió global.</p> <p>2. En tot cas, la modificació de les NNSS haurà de fonamentar-se en un estudi urbanístic que justifiqui la modificació i la seva incidència en l'ordenació general.</p> <p>Article 7 Caràcter vinculant de les determinacions de les NNSS.</p> <p>1. Les determinacions de les NNSS vincularan tant a l'administració pública com als particulars.</p> <p>2. A més del caràcter vinculant de totes les determinacions, tindran caràcter preferent aquelles que facin referència a disposicions sobre el medi ambient, protecció del paisatge, singularment en les zones d'especial interès i protecció del patrimoni històric-artístic, tant pel que fa a les incloses en les presents NNSS, com les emanades dels organismes competents.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Les determinacions que es derivin de l'aplicació i desenvolupament de la Llei de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa, en tot allò que es refereixi a la protecció del medi, tindran el caràcter preferent anunciat en el punt anterior. Tindran el mateix caràcter les determinacions en àrees incloses en el PEIN.

Article 8
Interpretació de les NNSS.

1. Les NNSS s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats exposats a la Memòria. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments o espais lliures.

2. No obstant, en els casos en què, de la interpretació literal de les disposicions de les NNSS, en resultin solucions que atemptin contra l'esperit en general de les mateixes, o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca, o que comportin situacions tècnicament contradictòries o absurdes, l'Ajuntament, previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi adequada.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Secció 1. Disposicions de caràcter general.

Article 9
Competència.

El desenvolupament d'aquestes NNSS, a través dels instruments urbanístics corresponents segons la classe de sòl i l'objectiu que es pretén, correspon a l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles.

2. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquestes NNSS.

3. L'Ajuntament facilitarà la major participació i col·laboració dels ciutadans i de les institucions cíviques en el desenvolupament de l'actuació urbanística.

Article 10
Respecte a les NNSS.

Els Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquestes NNSS respectaran les previsions que aquest conté.

Secció II. Desenvolupament del NNSS en el sòl urbà.

Article 11
Estudis de Detall.

1. Per a completar o adaptar les determinacions d'aquestes NNSS en el sòl urbà, es podran formular Estudis de Detall amb les finalitats i característiques establertes a l'article 26 del TR.

3

2. Els Estudis de Detall s'elaboraran i tramitaran d'acord amb el que disposa l'article 66 del TR.

Article 12
Plans Especials.

1. Aquestes NNSS es desenvoluparan mitjançant la redacció de Plans Especials en el sòl urbà, quan les necessitats del planejament ho aconsellin per respondre a alguna de les següents situacions:

- en el cas de terrenys delimitats com urbans, pendents totalment o parcialment d'edificació o urbanització, es podran redactar Plans Especials de Millora Urbana, per tal de fixar l'ordenació i alineacions corresponents, així com les reserves i dotacions.

- en els casos previstos en aquestes NNSS, o en els no previstos però en els que la dinàmica urbana ho requereixi, podran retractar-se Plans Especials de Reforma Interior, els quals seguiran les determinacions previstes a l'article 35 del Text Refós.

2. Les operacions urbanístiques que suposin un increment de les superfícies de sòl per a places públiques i espais lliures, o per a zones esportives o d'esbarjo, o per a qualsevol tipus d'equipament, dotacions o serveis públics, encara que no estiguin previstes en les NNSS es consideraran compreses en l'abast del Pla Especial de Reforma Interior. En cap cas, però, podrà donar lloc a augmentos d'edificabilitat total.

3. Els Plans Especials comprendran àrees que constitueixin unitats funcionals de planejament, siguin referides a sectors continus o discontinus.

Article 13
Documentació i contingut dels Plans Especials.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 35.2 del TR, el contingut dels documents que conformen els Plans Especials serà el que es preveu pels Plans Parcials, segons l'article 25 del mateix document.

Secció III. Desenvolupament de les NNSS en el sòl apte per a urbanitzar.

Article 14
Plans Parcials.

1. Les NNSS es desenvoluparan en el sòl apte per a urbanitzar, mitjançant Plans Parcials, d'acord amb el que determina l'article 25 del TR.

2. La tramitació i aprovació dels Plans Parcials es regirà pel que es determina en els articles 60, 61, 62 i 63 del TR, tant pel que fa a la promoció pública o privada dels mateixos.

Article 15
Àmbit territorial dels Plans Parcials.

1. L'àmbit territorial dels Plans Parcials es referirà al sector delimitat en les presents NNSS que, a tots els efectes, constitueix una unitat de planejament.

4

2. No obstant el que es disposa en el punt anterior, i segons el que preveu l'article 63 del TR, els sectors de Planejament Parcial podran desenvolupar-se per subsectors. En aquest sentit, es redactarà i aprovarà, prèviament o simultàniament un Avanç de Pla Parcial de la totalitat del sector delimitat per les prescripcions NNSS, el qual assenyalarà els diferents subsectors que puguin establir-se, el quals es desenvoluparan a través dels respectius Plans Parcials.

Article 16

Documentació i contingut dels Plans Parcials.

1. Els Plans Parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 25 del TR i contindran els documents previstos a l'esmentat article.
2. Els Plans Parcials contindran els documents necessaris per tal de garantir l'execució de les seves prescripcions en el sòl urbanitzable.

Secció IV. Desenvolupament de les NNSS en el sòl no urbanitzable.

Article 17

Plans Especials en el sòl no urbanitzable.

1. Per al desenvolupament del NNSS en el sòl no urbanitzable es podran formular Plans Especials de Protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació. En cap moment, la formulació d'aquests Plans suposaran mesures d'edificació no previstes en el NNSS.
2. Igualment, podran retractar-se en el Sòl no urbanitzable Plans Especials per a l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques, tal com preveu l'article 29.2 del TR.

Article 18

Documentació i contingut dels Plans Especials.

1. Pel que fa als Plans Especials previstos en punt 1 de l'article anterior, el seu contingut serà el de l'article 29 i següents del TR, a part de les determinacions que calguin per tal de garantir l'afectivitat i especial protecció d'aquests espais que assegurin que no s'utilitzin de forma que impliquin transformació en el seu destí o naturalesa o lesionin el valor específic que es vol protegir.
2. Pel que fa als Plans Especials previstos al punt 2 de l'article anterior, el seu contingut serà el de l'article 29 i següents del TR, a part de les determinacions necessàries per justificar la necessitat de l'emplaçament en el sòl no urbanitzable dels elements o infraestructures i per garantir al màxim les condicions ambientals de la zona. En aquest sentit, aquests Plans Especials incorporaran un estudi dels impactes que produeix sobre el territori la implantació proposada.

Secció V. Protecció del patrimoni històric, artístic i de paisatge.

Article 19

Medi ambient i protecció dels valors artístics, arqueològics i tradicionals.

1. En tots els plans que es redactin es farà constar les mesures necessàries que garanteixin la protecció ambiental o paisatgística o de defensa del patrimoni historicoartístic, així com els mitjans assignats a la seva realització. Per això es tindran com a normes mínimes les contingudes a la legislació especial sobre la matèria.
2. Seran de compliment obligatori les normes de protecció béns culturals i natural del Títol VIII.
3. En la part del territori compresa en el PEIN, s'hauran de complir les normes del decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural. S'adjunta a l'annex.
4. S'hauran de preveure a la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients, per la col·locació e integració dins el paisatge de contenidors i altres elements necessaris, per optimitzar la recollida i transport de residus.

Article 20

Plans Especials per a la protecció del patrimoni historicoartístic i del paisatge.

Per a la protecció, conservació i valoració del patrimoni historicoartístic i de les condicions naturals, es redactaran els Plans Especials previstos als articles 30 i 31 del TR.

En la part del territori inclosa en el Pla Especial de la zona volcànica, s'hauran de complir les determinacions del decret 82/1994, de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Especial de la zona volcànica de la Garrotxa. S'adjunta a l'annex.

CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PELS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA.

Article 21

Promoció privada de Plans Parcials.

1. Les persones privades podran formular Plans Parcials, Especials, Estudis de Detall, Projecte d'urbanització, etc. per al desenvolupament d'aquestes NNSS en les diferents categories de sòl. Serà necessari sol·licitar una autorització prèvia de l'Ajuntament raonant la conveniència de la promoció privada i la seva coherència amb el desenvolupament de les NNSS.
2. Aquesta autorització comportarà, per part de l'Ajuntament, l'obligació de facilitar al promotor les dades i les informacions necessàries per a la formació dels diferents plans.
3. Rebuda l'autorització, els particulars podran formular avanços de Pla que serveixin d'orientació per a formació del Pla Parcial o de base per al seu desenvolupament en subsectors.

Article 22

Contingut específic.

7. Compromís de constituir la Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol propietari i aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització i aquest únic propietari sigui el promotor.
8. Compromís de no alienar parcel·les i de no iniciar cap obra d'urbanització sense que s'hagi acomplert el que disposa el paràgraf anterior, si s'escau.
9. Compromís de no iniciar cap obra d'urbanització en el sector objecte d'actuació sense haver-me constituït la garantia.

Article 24

Condicions de tramitació.

1. La tramitació dels plans parcials i projectes d'iniciativa particular seguirà el procediment fixat al TR, amb citació personal per a la informació pública dels propietaris dels terrenys que hi són compresos.
2. L'acte d'aprovació podrà imposar les condicions, modalitats i terminis que fossin convenients.

Article 25

Conseqüències del no compliment de les obligacions contretes.

1. El no compliment per part del promotor privat de les obligacions contretes en el pla o projecte i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Ajuntament, segons l'entitat i la transcendència d'aquest no compliment, per a adoptar alguna o algunes de les mesures següents:
 - a) imposició de sancions pecuniàries
 - b) realització de les garanties
 - c) suspensió dels efectes del pla, i
 - d) subrogació de l'administració de l'execució, amb indemnització de la quantitat estricta del valor del sol, segons la qualificació immediata a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.
2. L'administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins de l'àmbit del Pla Parcial no acomplert, amb subjecció al que disposa l'article 124.2 de la Llei del Sòl.

CAPÍTOL 4. DE L'EXECUCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Secció I. Disposicions comuns.

Article 26

Competència.

1. L'execució d'aquestes NNSS i d'aquells plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest, serà realitzada per l'Ajuntament.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat, la Diputació, o altres organismes supramunicipals, duguin a terme en desenvolupament de les NS són operacions d'execució del planejament o d'aquells que en desenvolupin les seves previsions generals
3. L'Ajuntament podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la facultat expropiatària que ostenta, quan cooperi en l'execució d'obres o serveis que

8

1. Els plans i projectes redactats per particulars contindran les determinacions mínimes i la documentació que s'estableix en aquestes Normes per als Plans Parciais, en general, i a més a més, les que s'expressen a l'article següent.

2. Els propietaris del sòl objecte d'un Pla Parcial de promoció privada estan obligats, al menys, a les cessions gratuïtes i a les càrregues d'urbanització establertes a la legislació urbanística vigent per al sòl urbanitzable.

3. Les obres d'urbanització d'aquests tipus de Plans Parciais han de comprendre tots els conceptes enunciat a la legislació vigent per a l'àmbit específic de l'actuació.

Article 23

Documentació específica dels Plans i Projectes de promoció privada.

A més a més dels documents fixats de manera general per la legislació urbanística, els plans i projectes que tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular hauran d'incloure un annex a la Memòria del Pla, comprensiu dels següents extrems:

- a) Justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització.
- b) Llista de propietaris afectats, amb llur nom, cognoms i adreces.
- c) Determinació del promotor si aquest fos persona deslligada de la titularia domini dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial, amb el seu nom, cognoms i adreça.
- d) Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsions sobre la seva conservació futura.
- e) Assenyament del sistema de compensació i justificació de la potencial suficiència, tècnica i financera, del promotor en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.
- f) Compromisos que s'haguessin d'establir entre el promotor i l'Ajuntament, per una banda, i entre el primer i els futurs propietaris pel que fa a:
 1. Terminis d'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, d'implantació dels serveis.
 2. Construcció, si s'escau, d'edificis destinats a dotacions comunitàries de la urbanització, no incloses entre les obligacions generals imposades per la Llei.
 3. Terminis de conservació, si s'escau, de les obres d'urbanització, explicitant l'obligació de constituir la corresponent Entitat Urbanística, si anés a càrrec dels futurs propietaris.
 4. Formes de constitució de la garantia, l'import de la qual serà equivalent al 12 % del pressupost del Projecte d'urbanització.
 5. Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.
 6. Compromís que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la Junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts.

7

realitzin altres òrgans de l'Administració pública per a la dotació dels sistemes o equipaments comunitaris.

4. Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament, les entitats públiques i les persones privades, podran executar aquestes NNSS o bé els plans que en el seu desenvolupament s'aprovin.

Secció II. Actuació en sòl urbà.

Article 27

Sistema d'actuació.

1. Per a l'execució d'aquestes NNSS en el sòl urbà mitjançant el desenvolupament de les Unitats d'Actuació o, en el seu cas, mitjançant Plans Especials o per delimitació de nous polígons o d'unitats d'actuació, es considerarà sistema preferent el de cooperació, sens perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar.
2. No obstant el que s'assenyala en el punt anterior, quan el desenvolupament de les NNSS en el sòl urbà respongui a la iniciativa privada, el sistema d'actuació serà el de compensació.

Article 28

Divisió polygonal.

1. L'execució de les NNSS en el sòl urbà s'executarà prèvia delimitació de polígons o unitats d'actuació urbanística, d'acord amb el que preveuen els articles 36, 37 i 38 del RGU, per tal de garantir la justa distribució de beneficis i càrregues derivades del planejament.

Els polígons i unitats d'actuació als que es refereix el punt anterior podran ésser discontinus.

2. Les NNSS fixen un total de vuit Unitats d'Actuació, el desenvolupament de les quals s'efectuarà segons es determina en els annexes corresponents a partir de la redacció, si s'escau, d'un Estudi de Detall i del Projectes de Reparcel·lació i d'urbanització.

3. El que es disposa en els dos punts anteriors no impedeix que l'Ajuntament pugui realitzar actuacions atllades en el sòl urbà, sense la prèvia delimitació del polígon, quan aquestes estiguin previstes en les NS o en un Pla Especial i quan no sigui possible o no es requereixi la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.

4. També podrà l'Ajuntament delimitar un polígon limitat a un sistema executable mitjançant expropiació forçosa. Quan els propietaris d'un sector o una zona, o d'un àmbit territorial determinable en resultat especialment beneficiats, l'Ajuntament fixarà l'extensió compresa en el benefici als efectes de repartir el cost de l'expropiació sobre els propietaris beneficiats.

Secció III. Actuació en el sòl apte per a urbanitzar.

Article 29

Sistema d'actuació.

1. Sense perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb allò que preveu l'article 169.2 del TR, per a l'execució de les NS en el sòl apte per urbanitzar, es considera com a sistema preferent el de cooperació.
2. En el cas que el desenvolupament de les NS respongui a la iniciativa particular, únicament podrà actuar-se pel sistema de compensació.

Article 30

Divisió polygonal.

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament en el sòl apte per urbanitzar es farà en el Pla Parcial i comprendrà, com a mínim, una unitat d'actuació.
2. L'àmbit territorial del Pla Parcial podrà coincidir amb el polígon, o bé comprendre dos o més polígons.
3. Els polígons tindran la superfície necessària per tal que puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons. A aquests efectes, la memòria del Pla, a més de justificar l'elecció de la divisió polygonal haurà d'explicar de quina manera s'aconsegueixen aquests objectius.
4. Per tal d'aconseguir l'acompliment de la distribució de càrregues i beneficis, objectius de la divisió polygonal, els polígons podran ésser continus o discontinus, sempre que incloguin una unitat d'actuació.

Secció IV. Actuació en el sòl no urbanitzable.

Article 31

Execució en el sòl no urbanitzable.

L'execució del planejament en el sòl no urbanitzable es regula en el capítol sisè d'aquestes Normes d'Ordenació.

Secció V. Execució dels sistemes.

Article 32

Execució de sistemes.

1. Els terrenys qualificats com a sistemes, compresos dins de sectors de planejament parcial o especial, així com els seus elements, podran ésser adquirits per l'Administració mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i, a manca d'aquestes, per expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.

2. Els sòls que les NS destinen a sistemes s'obtidran normalment per expropiació forçosa, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament.

3. Els sòls destinats a sistemes d'ús i domini públic, situats a l'interior de sectors de planejament parcial, estan inclosos en l'obligació de cessió gratuïta a l'Ajuntament, sense perjudici d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris inclosos en el sector.

Article 33

Delimitació polygonal.

L'Ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema executable mitjançant expropiació forçosa.

Secció VI. Transmissió del sòl de cessió obligatòria en els sistemes d'actuació.

Article 34.

Transmissió del sòl de cessió obligatòria en el sistema de cooperació.

1. Quan les NS, o els altres plans que es redactin en desenvolupament d'aquestes, s'executin mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta es produirà per ministeri de la Llei a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació de cada polígon i previ a l'atorgament de llicències d'edificació.
2. Si la reparcel·lació fos innecessària, per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva no necessitat.
3. L'Ajuntament procedirà a estendre actes administratius o notariais indistintament, on delimitarà el sòl cedit i, previ acord de la Corporació, la inscriurà a nom seu.
4. Quan sobre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix a la LS i en les disposicions que la desenvolupen.

Article 35

Transmissió del sòl de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització en el sistema de compensació.

1. La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, es produirà en el supòsit de sistema de compensació, quan s'aprovi el Projecte de Compensació, d'acord amb el previst a l'article 179 del RGU.
2. Les obres d'urbanització se cediran per ministeri de la Llei quan l'execució del Projecte d'urbanització sigui efectiva i les obres siguin rebudes per la Corporació.
3. La transmissió del sòl, i de les obres, instal·lacions i serveis, serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, en la qual intervindran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DE L'ORDENACIÓ.

Article 36

Vigilància de les NNSS.

La vigilància de les NNSS tendrà tant a la seva defensa pel manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com a

11

la direcció o adequació del planejament envers els fins que es persegueixen, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estimà en un principi. Per això elaborarà els estudis necessaris per a mantenir al dia la informació per al seguiment de l'ordenació.

Article 37

Vigilància defensiva.

1. L'Ajuntament vetllarà per l'acompliment del planejament, exercint les potestats de la seva incumbència. S'adoptaran com a mesures defensives de les NNSS la suspensió de les obres o dels actes, la invalidesa dels actes contra el mateix, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística.
2. L'Ajuntament sol·licitarà dels organismes competents de l'administració tota la informació i col·laboració necessàries per al compliment del que disposen les present Normes d'Ordenació i els planejament que es realitzin en el seu desenvolupament, així com per a l'adopció de les mesures repressives necessàries.
3. La imposició de multes per infraccions urbanístiques generarà la posada en marxa, en cas d'impagament, del procediment executiu que s'aplicarà per el sistema d'urgència, aplicant al màxim cadascun dels recàrrecs legals.

CAPÍTOL 6. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

Article 39

Aspectes generals.

1. L'atorgament de llicències, com a requisit previ a l'exercici de les facultats del dret de propietat s'ajustarà a les previsions de la legislació urbanística d'aplicació i a les de les NNSS.
2. En ocasió de l'atorgament de llicències, hom comprovarà el compliment de les càrregues i obligacions imposades per l'ordenament urbanístic, en funció de la classificació i qualificació del sòl que es tracti i, si s'escau, es condicionaran les llicències a l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització.

Article 40

Actes Subjectes a llicència.

De conformitat amb l'article 247 del TR i demés reglaments, estaran subjectes a la prèvia llicència municipal, els següents actes:

1. Les obres de construcció d'edificacions i les instal·lacions de nova planta.
2. Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions existents.
3. Les obres de modificació o de reforma que afectin l'estructura d'edificacions i instal·lacions existents.
4. Les obres que suposin modificació de l'aspecte exterior dels edificis.
5. Les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis.
6. Les obres que s'efectuïn amb caràcter provisional.
7. Les obres d'instal·lació de serveis públics.

12

En el cas de sol·licitud de llicències per a pintar façanes, s'adjuntarà una mostra del color a emprar.

3. Usos i obres de caràcter provisional i no previstes a les Normes (número 6 i 11 de l'article anterior). Es tramitaran d'acord amb l'article 91 del TR, i necessitaran l'informa previ i favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

4. Parcel·lacions urbanístiques (número 8 de l'article anterior). Només són possibles en el Sòl Urbà o en el Sòl Apte per a Urbanitzar, prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial, al que s'ajustaran. Per sol·licitar llicència de parcel·lació es presentarà el projecte corresponent, signat per un tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial. Aquest projecte contindrà la memòria justificativa de la procedència de la parcel·lació i la seva adequació al planejament i els plànols parcel·laris a escala adequada, indicant les parcel·les divisibles i indivisibles i els espais de cessió, si s'escau.

5. Extraccions d'àrids, terres i minerals, i moviments de terres en general (números 9 i 17 de l'article anterior). La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de localització (escala mínima 1/5000) i de les dades dels volums. La llicència s'atorgarà previ establiment de les garanties que l'Ajuntament estimi necessàries en ordre a la restauració de l'àrea o àrees excavades, per tal de restituir la morfologia inicial, evitar l'evasió del sòl i l'impacta sobre el medi.

6. Les sol·licituds que facin referència a les llicències de primer us o ocupació, o al canvi del mateix (números 10 i 12 de l'article anterior), s'acompanyaran, a part dels documents tècnics específics requerits per a cada activitat, del certificat final d'obra, degudament complimentat i visat. En el cas d'edificis destinats a l'habitatge, es requerirà la presentació de la Cédula d'habitabilitat, convenientment conformada pels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge.

7. Enderrocament de les construccions (número 13 de l'article anterior) La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un projecte complet, redactat pel tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial i amb l'encomanament dels tècnics directores de l'obra.

8. Tals d'arbres (número 15 de l'article anterior). La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona (escala mínima 1/5000, indicant els accessos a la zona d'explotació i pendent del terreny, i amb l'especificació de les espècies a tallar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport de troncs. Les tals d'arbres necessitaran a més el permís del servei de Producció Vegetal de la Conselleria d'Agricultura.

9. Col·locació de rètols visibles des de la via pública (número 16 de l'article anterior). La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona (escala mínima 1/5000), fotografies del sector, croquis acotat del cartell o rètol i emplaçament.

Article 43

Procediment per a l'atorgament de llicències.

El procediment per atorgar llicències d'edificació s'ajustarà el que preveu la legislació de Règim Local.

14

8. Les parcel·lacions urbanístiques.
9. Els moviments de terres, com els desmunts, aplanació, excavació o terraplenat, excepte que estiguin compresos en un Projecte d'urbanització o d'edificació degudament aprovat o autoritzat.
10. L'ocupació o primera utilització dels edificis i instal·lacions.

11. Els usos de caràcter provisional.
12. La modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions.
13. L'enderrocament de les construccions.
14. Les instal·lacions el subsòl i els seus Usos.
15. Les tals d'arbres.

16. La col·locació de rètols visibles des de la via pública.
17. Les extraccions d'àrids, terres i minerals.
18. Les connexions d'aigües i desguàs a les xarxes generals.

Article 41

Actes de l'Estat, de la Generalitat o d'Entitats de Dret Públic.

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats a l'article anterior que siguin promoguts per organismes de l'Estat, de la Generalitat o per entitats de dret públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 250 del TR.

2. L'òrgan de l'Administració haurà de sol·licitar la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments establerts en aquesta matèria.

Article 42

Documentació per a la sol·licitud de llicències.

1. Obres de nova planta, ampliacions i modificacions que afectin l'estructura de l'edificació (números 1, 2 i 3 de l'article anterior).

a) La sol·licitud de llicència anirà acompanyada d'un projecte complet, redactat per un tècnic competent. Aquest projecte disposarà dels següents documents:

- Memòria, on es descriu l'operació, obra o instal·lació, exposant la seva finalitat i justificant la solucions adoptades, posant de manifest l'acompliment d'aquestes NNSS o dels altres planejaments d'aplicació.

- Plànols de situació (escala mínima 1/2000) i d'emplaçament (escala mínima 1/1000), i d'un plànol d'informació (escala mínima 1/500) on es posaran de manifest els carrers i elements destacats per a la localització que l'obra ha realitzat.

- Plànols (escala mínima 1/100) de les plantes, façanes i Seccions necessàries per a la completa definició del mateix.

b) Cédula de qualificació urbanística que defineixi les condicions d'edificabilitat de la finca.

c) Dades del registre de la finca.

d) Nomenaments dels tècnics directores de l'obra.

2. Obres de reforma que no afectin l'estructura de l'edifici (números 4 i 5 de l'article anterior). Podrà simplificar-se la documentació, requerint-se un plànol d'emplaçament i situació que permeti la localització de la finca, croquis acotat de les obres a realitzar i pressupost de les mateixes.

13

Article 44

Contingut de les llicències.

- Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificació i us i, quan correspongui, a condicions d'estètica, higièniques, o d'altra mena, estarà implícitament inclos en el contingut de l'acta d'atorgament de la llicència.
- Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de la llicència, expressat a les seves clàusules, i a més, el contingut implícit resultant de les disposicions establertes en aquestes Normes, per raó del tipus de zona, la classe i destí del sòl, condicions d'edificació, us i edificabilitat.
- Amb l'objecte de facilitar l'obtenció de l'atorgament de llicències d'edificació es poden demanar a l'Ajuntament certificats urbanístics a efectes d'edificació o cèdules urbanístiques que determinin la qualificació, l'edificabilitat, les condicions d'us i d'edificació, i també que faci constar la situació de la gestió urbanística i definició del sistema d'actuació i exigència de la reparcel·lació, cas d'ésser necessari.
- La vulneració de les Normes no es podrà justificar amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que ha de concedir la llicència i sol·licitant-ne informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de quinze dies.

Article 45

Condicions de l'atorgament.

- Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes pel que fa a la classe de sòl i al seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i us que s'hi preveuen.
- Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Ajuntament, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que s'acompleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'autoritzar l'execució simultània segons es preveu a la legislació urbanística.

Article 46

Llicència condicionada a completar la urbanització.

- Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del TR.
- No obstant això, podrà atorgar-me la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) accés rodat
 - b) proveïment d'aigua
 - c) evacuació d'aigües
 - d) xarxa elèctrica de baixa tensió.

15

- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de garantia de qualsevol dels mitjans previstos a la Llei. La garantia serà de quantia no inferior a l'importa calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant. A aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

- L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística.

Article 47

Llicències en sòl apte per a urbanitzar.

- En el sòl apte per a urbanitzar, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no s'aprovi el corresponent pla parcel·lar i no hagi estat executada la urbanització i l'Administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzada pel sistema de compensació.
- Quan el sistema d'actuació hagi estat de cooperació o d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.
- Aquestes limitacions s'entenen sense perjudici del que preveu l'article d'aquestes NNSS sobre llicència condicionada a completar d'urbanització.

Article 48

Llicències en sòl no urbanitzable.

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

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

- Norm i cognom o, si s'escau, denominació social i domicili de la persona física o jurídica que ho demani.
 - Emplaçament i extensió de la finca en què es pretén construir, reflectits en un plànol de situació.
 - Superfície ocupada per la construcció i descripció de les característiques fonamentals de la mateixa.
 - Si es tracta d'edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o social, justificació corresponent d'aquests extrems i de la necessitat del seu emplaçament en el medi rural, i de que no es forma nucli de població.
- B. L'Ajuntament informarà sobre la petició i aixecarà l'expedient davant de la Comissió d'Urbanisme de Girona. Aquest fet s'anunciarà al tauló d'anuncis municipal, donant compte dels terminis i del tràmit que es seguirà.

16

C. La Comissió solmetrà l'expedient a informació pública per un termini de 15 dies a la ciutat de Girona. Alhora, també remetrà una còpia a l'Ajuntament, perquè exposi al públic simultàniament a aquest fet.

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

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

2. Els espais que, per llurs característiques segons aquestes NNSS, hagin d'ésser objecte d'un pla especial de protecció no podran ésser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa, o lesionin el valor específic que es vulgui protegir.

Article 49

Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient.

1. L'Ajuntament d'acord amb les disposicions d'aquest Pla denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o us, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, com ara la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 107 del TR pel que fa a les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans, i en els entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

3. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives.

No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels rètols i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests mitjans de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

Article 50

Llicències per a Usos i obres de caràcter provisional.

1. Qualsevol intervenció o actuació de caràcter provisional s'haurà d'ajustar al contingut d'aquestes NNSS.

2. Per a que es puguin autoritzar obres de caràcter provisional, hauran de concórrer-hi els següents requisits:

a) Caire provisional i no naturalesa permanent.

b) No dificultar l'execució de les NNSS o dels plans, estudis i projectes que s'aprovin amb desenvolupament d'aquest.

c) L'autorització prevista als apartats anteriors s'atorgarà a precari. Els Usos i obres s'hauran d'enderrocar, sense dret d'indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització.

No es podran començar les obres o els Usos sense formalitzar prèviament en un document públic, que consti al Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització i el cessament i enderraments dels Usos i obres. Les despeses de formalització del document públic i inscripció al registre seran a càrrec de l'autoritzat.

Article 51

Modificació dels projectes d'obres.

1. Quan, un cop atorgada una llicència, en el curs d'execució de les obres es modifiqués l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, per raó d'higiene, de salubritat o d'habitabilitat dels habitatges sense que això suposés cap vulneració de la legalitat urbanística, se sol·licitarà llicència de modificació del projecte, sense que això comporti l'atur de les obres.

2. No s'aplicarà el que preveu el punt precedent si la modificació té per objecte augmentar el nombre d'habitacles autoritzats o bé comporta alteracions de les normes sobre us del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa en les parcel·les.

Article 52

Caducitat i prorroques de les llicències.

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les. En general, per a les obres de nova planta, aquests terminis seran els següents:

a) un any per a començar les obres i

b) dos anys per acabar-les.

2. Els terminis establerts al punt anterior s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta.

3. L'Ajuntament, previ acord explícit, i atenent a les característiques específiques d'una determinada llicència, podrà modificar els terminis fixats amb caràcter general.

4. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades. L'Ajuntament declararà la caducitat de la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions.

5. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de llicències.

6. Malgrat el disposat en els punts anteriors, i d'acord amb el procediment fixat a l'article 249 del TR podran sol·licitar-se pròrrogues d'ambdós terminis.

Article 53

Llicències per edificis de caràcter històric, tradicional o típic.

1. Quan la Sol·licitud de llicència es refereixi a l'enderrocament, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional i en els edificis inclosos en el catàleg d'aquestes NNSS s'expressarà, a més dels aspectes esmentats de caràcter general:

- Si l'edifici, la construcció o el conjunt, està inclòs en el Catàleg annex a aquestes NNSS, o bé resulta afectat per un Pla Especial per a la protecció o ordenació d'espais o de conjunts, o bé per Plans o Normes d'altres organismes de l'administració.
 - Destí de la finca i, en el seu cas, el que se li pretén donar una vegada efectuades les obres previstes.
2. Amb la sol·licitud de la llicència es presentaran, a més dels documents assenyalats en els punts anteriors, els següents:

- Memòria específica on es justifiquin les obres a realitzar en relació al caràcter de l'edifici.
 - Autorització de l'organisme corresponent en matèria de patrimoni històric-artístic, quan la naturalesa de l'edifici o construcció així ho exigeixi i en el cas dels edificis inclosos en el Catàleg fins que no s'aprovi el corresponent Pla Especial.
 - Plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
 - Fotografies que demostrin, des de diferents perspectives, l'estat actual de l'edificació.
3. En els edificis inclosos en el Catàleg queda prohibit el seu enderrocament. Mentre no es redacti el Pla especial, les obres que afectin els elements del catàleg municipal (disposició addicional 6) han d'ésser informades per la Comissió Territorial de Patrimoni abans de la concessió de la llicència municipal.

CAPÍTOL 7. CONDICIONS D'URBANITZACIÓ.

Article 54

Projectes d'urbanització.

Per a portar a terme les previsions de les NNSS en el sòl urbà, i les pròpies dels Plans Parcials en el sòl apte per a urbanitzar, es formularan els corresponents Projectes d'urbanització amb el contingut i determinacions establerts en la legislació vigent i en aquestes NNSS.

Article 55

Obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització a incloure en els Projectes d'urbanització que es redactin en funció del que es preveu a l'article precedent seran, en tot cas:

- Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais lliures.

19

- Xarxa de distribució d'aigua potable, de regatge i d'hidrants contra incendis.
- Xarxa de clavegueram per a l'evacuació d'aigües residuals i plujanes.
- Xarxa de distribució d'energia elèctrica.
- Xarxa de telefonia.
- Enllumenat públic.
- Jardineria i mobiliari urbà.

Les previsions del Projecte d'urbanització s'estendran a les connexions amb els serveis generals existents, justificant la capacitat dels mateixos.

Les obres i serveis previstos s'adaptaran a les normatives vigents per a cadascuna d'elles.

Les instal·lacions previstes seran sempre enterrades. Únicament s'admetran línies aèries d'electricificació i telefonia quan es justifiqui expressament la impossibilitat del traçat soterrat.

TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1. REGIM URBANÍSTIC DE L'ORDENACIÓ.

Article 56

Classificació del sòl.

1.- D'acord amb allò que estableix l'article 105 del TR, aquestes NNSS delimiten el sòl urbà del municipi i el sòl apte per ésser urbanitzat.

2.- La conversió del sòl apte per urbanitzar en sòl urbà es produirà per l'execució del corresponent Pla Parcial a mesura que es realitzin els elements d'urbanització exigits pel mateix.

3.- L'Ajuntament mantindrà actualitzat el plànol referent a la classificació inicial del sòl a mesura que es vagin acomplint els pressupostos de l'apartat anterior.

Article 57.

Determinació del destí del sòl segons la seva classificació.

1. En el sòl urbà aquestes NNSS precisen l'ordenació de forma detallada, delimitant els sòls segons el seu destí per:

- Xarxa viària.
- Parcs i jardins públics.
- Equipaments i dotacions d'interès públic i social.
- Sòls privats edificables.

Aquestes determinacions físiques es representen en els plànols d'ordenació i la seva definició es regula en aquesta normativa.

2. En el sòl apte per ésser urbanitzat aquestes NNSS determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parcials així com els elements fonamentals de l'estructura urbana, els sistemes, establint els Usos globals així com les seves intensitats.

3. En el sòl no urbanitzable es determinen les mesures adequades per apartar-lo del procés urbà i, en el seu cas, per aconseguir una especial protecció.

20

CAPÍTOL 2. REGIM DEL SÒL URBÀ.

Article 58

Sòl urbà.

1. Les NNSS delimiten com a sòl urbà aquells terrenys que per comptar amb els elements d'urbanització assenyalats a l'article 115 del TR, o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació en les seves dues terceres parts mereixen aquesta classificació.
2. Així mateix constituiran el sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament, arribin a disposar dels elements d'urbanització previstos a l'apartat precedent.

Article 59

Qualificació del sòl urbà.

La reglamentació detallada de l'ús particularitzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i el seu entorn, es realitza a les disposicions contingudes en el títol Regulació del sòl urbà d'aquestes Normes, mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols E/1/1000.

Zona de casc antic.

Zona suburbana.

Zona d'ordenació aïllada (intensitat 1 i intensitat 2).

Zona d'ordenació específica.

Zona industrial.

Zona de verd privat.

Article 60

Contingut de la propietat en el sòl urbà.

1. Els propietaris de terrenys inclosos en aquest tipus de sòl, hauran d'acomplir les següents condicions:

a) Cedir gratuïtament i obligatòriament a l'Ajuntament els respectius terrenys que, reservats pels plans d'urbanisme, ja estiguin al servei general de tota la població o al servei d'un polígon o unitat d'actuació, estiguin destinats a jardins, places i centres docents i assistencials quan aquests sòls vinguin reservats pels plans en el marc d'una unitat d'actuació delimitada expressament en el planejament.

b) Igualment la cessió per a carrers i vies és gratuïta i obligatòria i ha de ser executada prèviament a l'edificació. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comporta idèntica cessió quan aquesta és compensada per les condicions d'edificació diferencial previstes pels plans.

c) Costejar la urbanització, en aquest concepte s'inclouran les obres previstes en el planejament, les indemnitzacions procedents de l'enderrocament de construccions i de la destrucció d'obres o instal·lacions quan així ho prevegi el planejament. També serà a càrrec dels propietaris del sòl urbà el pagament dels plans, estudis i projectes necessaris per a desenvolupar les previsions del pla.

d) Edificar els solars quan el planejament així ho estableixi, dins els terminis que s'assenyali o, en el seu defecte, dins dels terminis fixats a la Llei.

2. Les reserves previstes per altres fins que no siguin els enunciats als apartats precedents, així com les actuacions aïllades en sòl urbà, s'adquiriran mitjançant l'expropiació.

CAPÍTOL 3. REGIM DEL SÒL APTE PER ESSER URBANITZAT.

Article 61

Sòl apte per urbanitzar.

1. Les presents NNSS qualifiquen de sòl apte per urbanitzar aquells espais que, segons l'ordenació i propòsits de les NS, han d'ésser objecte d'urbanització en previsió de les necessitats de creixement de la població.

2. Es podran ajustar els límits a l'estructura de la propietat dels diferents àmbits de sòl apte per a ésser urbanitzat.

3. En el sòl apte per urbanitzar, aquestes NNSS efectuen les següents delimitacions:

a) Divisió del territori en sectors de planejament parcial.

b) Definició i localització, en el seu cas, dels sistemes inclosos en aquesta categoria de sòl: xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, parcs urbans.

c) Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea.

d) Tipus d'ordenació, assignació d'usos i intensitats dels mateixos.

e) Reserves de sòl per dotacions i jardins que han d'acomplir els Plans Parciais.

f) Aprofitament mitjà per a cadascun dels sectors de planejament parcial.

4. L'ordenació del sòl apte per a urbanitzar grafada als plànols té caràcter indicatiu, llevat de la continuïtat obligatòria en la connexió viària a través del sector A.

Article 62

Contingut de la propietat en el sòl apte per urbanitzar.

1. Els propietaris dels terrenys inclosos en aquest tipus de sòl hauran d'acomplir les següents condicions:

a) Cedir obligatòriament i gratuïtament, a favor de l'Ajuntament, els terrenys que es definin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques, d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i demés serveis necessaris, d'acord amb el que s'explicita a aquestes Normes.

b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el 10% de l'aprofitament establert per a cada sector del pla parcial.

c) Pagar les despeses d'urbanització segons es defineixen a l'article 122 de la LS.

d) Edificar els solars en els terminis previstos al propi Pla Parcial, si així s'estableix.

2. Els terrenys inclosos en el sòl apte per urbanitzar no podran ser urbanitzats fins que s'aprovi el corresponent Pla Parcial.

Article 63

Cessions gratuïtes en el sòl apte per urbanitzar.

1. Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es determinaran al Pla Parcial i seran en tot cas, com a mínim, les següents:
 - a) El sòl destinat a parcs i jardins públics, zones esportives o de lleure i esbarjo.
 - b) Centres culturals i docents.
 - c) Altres serveis públics necessaris.
 - d) Vials, voravies i zones d'estacionament adjacents a la via pública.
 2. El deu per cent de l'aprofitament mitjà del sector.
2. Les reserves de terreny assenyalades en el punt anterior s'adequaran al que es disposa a les presents Normes.

Article 64

Obres en sòl apte per urbanitzar.

En el sòl apte per urbanitzar no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes que estructuren el territori o algun dels seus elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons, si s'escau, i el Projecte d'urbanització.

CAPÍTOL 4. REGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 65

Sòl no urbanitzable.

1. Aquestes NNSS qualifiquen com a sòl no urbanitzable:
 - a) Els terrenys del terme municipal no inclosos dins del sòl urbà o apte per ésser urbanitzat.
 - b) Els terrenys que el Pla delimita amb la finalitat de donar-los una especial protecció, segons el previst a l'article 117 del TR, per la raó dels seus valors agrícoles o forestals, o dels seus valors paisatgístics, històrics o culturals o per raó de defensa de la fauna, vegetació o equilibri ecològic.
2. La delimitació del sòl no urbanitzable i de les seves diferents categories s'efectua als plànols a 1/5000 de tot el municipi.

TÍTOL TERCER. SISTEMES.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 66

Definició i qualificació.

1. Els sistemes regulats en aquest títol són el conjunt d'elements que, a nivell municipal o a nivell sectorial, ordenadament interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.
2. Aquestes NNSS distingeixen els següents sistemes:
 - a) Sistema de comunicacions.

23

- b) Sistema d'espais lliures.
 - c) Sistema d'equipament.
 - d) Sistema de serveis tècnics.
3. L'estructura general i orgànica del municipi de Les Planes, està integrada pels següents elements:
- a) xarxa viària bàsica (dins del sistema de comunicacions) i espais de protecció de la mateixa.
 - b) els parcs urbans dins del sistema d'espais lliures.
 - c) el sistema d'equipaments.
 - d) el sistema de serveis tècnics.
4. El complement sectorial o d'àmbit d'actuació de l'estructura general i orgànica del municipi, està format pels següents elements:
- a) xarxa viària local, xarxa viària rural i xarxa de passeig.
 - b) els jardins públics i les places.

Article 67

Determinació del sòl adscrit als sistemes.

1. Pel que fa als sistemes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, la seva determinació s'efectua directament en aquestes NNSS.
2. La determinació del sòl adscrit a altre tipus de sistemes es farà, quan sigui el cas i no vingui directament definida per les NNSS, mitjançant la redacció de Plans Especials en el sòl urbà i Plans Parcials en el sòl apte per urbanitzar, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes per a cada zona.

Article 68

Cessions de sòl per a sistemes.

Les cessions de sòl destinat a sistemes es regiran segons el que disposa la Llei del sòl i, d'acord amb la mateixa, segons el que es preveu en aquestes Normes.

Article 69

Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl que aquestes NNSS afecten a sistemes, queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic és operativa només després que l'Ajuntament, hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o la cessió gratuïta en aquells casos on sigui procedent per Llei. Mentre que es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, respecte a aquells sistemes en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius d'aquestes NNSS.

Article 70

24

- b) Xarxa viària local: és la constituïda pels carrers que donen accés a les edificacions i enllaç a les vies bàsiques, servint de suport a la parcel·lació i a l'edificació.
- c) Xarxa viària rural: constituïda pels camins d'accés als nuclis i veïnats rurals, així com pels camins d'accés a masies aïllades o a grups de masies.
- d) Xarxa de passeig i recorreguts de vianants i bicicletes: constituïda pels elements del sistema viari que estructuraren recorreguts urbans i comarcals (carril bici de l'antic carrilet) a peu i amb bicicleta, rellegant nuclis i permetent una connexió al marge del tràfic rodat. Aquesta xarxa és paral·lela, en alguns trams, a altres elements de la xarxa viària.

Article 73

Règim de les vies públiques.

1. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que li correspongui d'acord amb la legislació vigent, segons la seva titularitat de l'Estat, Generalitat, Diputació o Ajuntament.
 - En el projecte, construcció, conservació, finançament, us i explotació de les carreteres s'observarà el que disposa la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres de la Generalitat.
 - Les travessies i les xarxes arterials, així com les condicions que regulen l'entorn de les vies, es regiran per les disposicions establertes en els apartats corresponents de l'esmentada Llei.
2. L'assenyalament de les alineacions i rasants de la xarxa viària local s'efectua als plànols normatius del sòl urbà; a les parts on no es fixen per les NNSS, se seguirà el següent procediment:
 - En els àmbits definits com a àrees de redacció de Pla Especial o Estudi de Detall, seran aquestes figures les que efectuaran les definicions corresponents.
 - a la resta, mitjançant Estudi de Detall.
3. Per a completar i desenvolupar el sistema viari o algun dels seus elements podran retractar-se Plans Especials d'acord amb allò que s'estableix a l'article 32 del TR.
4. Les línies que delimiten la xarxa viària als plànols normatius indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta. Seguint aquests paràmetres, així com les precisions indicades que puguin efectuar-se en altres documents de les NNSS, els Plans Parcials o Especials, els Estudis de Detall o els Projectes d'urbanització, en cada cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cada una de les vies, quant a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat d'aconseguir la millora, la qualitat ambiental o la protecció de les àrees urbanes.
5. Els Plans Parcials o els Especials no podran disminuir, en cap cas, les superfícies de la xarxa viària establertes per les NNSS. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses als plànols normatius i resoldre els enllaços entre les diferents categories de vies. En el sòl urbà, aquestes precisions hauran de fer-se mitjançant Estudis de Detall o Plans Especials. En el cas que els elements de la xarxa viària ocupessin una menor superfície de la prevista pels plànols normatius de les NNSS, el sòl no

26

Ocupació de sistemes.

1. L'Ajuntament podrà ocupar els terrenys destinats a qualsevol tipus de sistemes corresponents a un pla parcial, sense haver d'iniciar l'expropiació forçosa, quan s'hagi iniciat la tramitació del projecte de reparcel·lació o de compensació i es garanteixi l'aprofitament de les finques ocupades mitjançant l'entrega de certificats del seu aprofitament en el polígon.
2. L'aprofitament reconegut de cadascuna de les finques ocupades s'haurà d'emplaçar en un mateix polígon, i si no fos possible, en el menor nombre d'aquests.

CAPÍTOL 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS.

Article 71

Definició.

1. Els sistemes viaris compren les instal·lacions i espais per a la xarxa viària bàsica, comarcal i local, i aquells que són necessaris per a mantenir els nivells adequats de mobilitat i accessibilitat.
2. La xarxa viària bàsica serà la que correspongui d'acord amb la legislació sectorial corresponent; inclou les vies de caràcter general (xarxa bàsica de Catalunya), comarcal i local.
3. La xarxa viària local té com objectiu principal l'accés a les edificacions i l'enllaç amb les altres vies bàsiques.
4. El sistema viari està determinat en els plànols d'ordenació. En aquests plànols es posa de manifest l'esquema orientatiu del funcionament dels enllaços, calçades i altres elements semblants i s'ha establert amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes que es formin i s'aprovin posteriorment.
 - En el seu cas, els espais sobrants que no s'utilitzin als efectes previstos, es destinaran a espais lliures de protecció.
5. El planejament preveurà també la localització de zones destinades a l'aparcament de vehicles.
6. El traçat de l'antic ferrocarril Olot-Girona forma part del sistema de comunicacions definit en aquestes NNSS, als efectes de la seva preservació i condicionament com a carril de bicicletes.

Article 72

Tipus de vies.

- Segons la funció que han de desenvolupar en el context municipal i comarcal els diferents elements del sistema viari, les NNSS estableixen la següent classificació:
- a) Xarxa viària bàsica: comprèn les instal·lacions i espais reservats pels elements que tenen caràcter fonamental per a l'ordenació del territori, per mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat local, comarcal i supra-comarcal. Es tracta de la carretera C-152 (traçat actual i variant), de la carretera C-153 i de la carretera local de Girona a Les Planes.

25

Segon fascicle

de tangència d'una circumferència de 8 m de radi. No obstant, quan una de les vies tingui una amplada inferior a 10 m, el radi de la circumferència es podrà reduir a 6 m.

3. En els Plans Parcial o en els Plans Especials, o en els Estudis de Detall referits al sòl urbà, es precisarà la forma de les cruïlles, evitant els angles de 90° i respectant l'àrea suplementari de protecció.

Article 76

Precisions per a la determinació de les vies.

1. El Pla Parcial o el Pla Especial assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de cadascuna de les vies pel que fa referència a la distribució de les calçades per a vehicles, voreres i passeigs per a vianants, arbrat i enjardinat, protecció i altres elements. En cap cas podran disminuir les superfícies de la xarxa viària fixades en aquestes NNSS.
2. En sòl urbà, quan sigui necessari, es redactaran Estudis de Detall per establir les alineacions i rasants i les condicions d'ordenació de les vies, segons el punt anterior.
3. La definició i precisió sobre el terreny de la localització dels vials no suposarà, en cap cas, una disminució dels seus nivells de servei per distorsió o modificació de la traça, alineacions, pendents, visibilitat dels encreuaments o capacitat de la via.
4. La modificació de la xarxa viària bàsica prevista en aquestes NNSS es tramitarà i justificarà com una modificació de les NNSS, amb els requisits fixats en les presents Normes.
5. En els casos en que l'ocupació real de les vies sigui inferior a la prevista en les NNSS, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació als efectes de reserva per a futures ampliacions.
6. El traçat de la variant de CC-152 es considerarà indicatiu i abans de la seva aprovació, haurà de passar el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

Article 77

Disciplina de la publicitat.

1. La col·locació de cartells o altres medis de propaganda visibles des de la via pública requerirà llicència municipal, sens perjudici d'altres intervencions administratives.
2. Es prohibeix la realització de publicitat, excepte en els trams urbans, en una franja de cent metres mesurada des de l'aresta exterior de l'alçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.
3. Els efectes del que s'estableix en el punt anterior, no es considera publicitat els rètols informatius, ni els rètols o les instal·lacions similars indicatius d'establiments mercantils o industrials, sempre que es situïn en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat i no incloguin cap tipus d'informació addicional.
4. Són rètols informatius:
 - a) Els senyals de servei.
 - b) Els que assenyalen indrets, centres o activitats d'atracció o interès turístic o culturals.

28

utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions.

Les modificacions de la xarxa viària que no compleixin les condicions anteriors hauran de justificar-se i tramitar-se com a modificació puntual de les NNSS.

Article 74

Intervenció en l'edificació.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats situades en zona adjacent a les vies que conformen el sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels organismes competents en matèria d'obres públiques, l'informa preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. No podran aixecar-se construccions en llocs propers a les carreteres sinó d'acord amb el que, a més del que es preveu en aquestes NNSS, estableixi la legislació aplicable.
4. D'acord amb l'establert per la Llei 7/1993, de 30 de setembre, es defineixen les limitacions següents a les finques pròximes a les vies de comunicació:
 - a) La zona d'afectació de la carretera C-152 (xarxa bàsica de Catalunya) serà de cinquanta metres. La zona d'afectació per a la resta de carreteres serà de trenta metres.
 - b) La línia d'edificació de les carreteres serà de 25 m. S'exceptuen d'aquesta norma general els sectors de sòl urbà o urbanitzable per als quals s'estableixin diferents zones de reserva.
 - c) En els camins de la xarxa viària rural, la separació mínima de les construccions serà de 10 m.
5. Les tanques que es pretenguin construir sobre terrenys amb la classificació del sòl no urbanitzable, no podran estar situades dins la zona de servitud de les carreteres, definida per la distància de 8 m des de l'aresta de l'explanació.

Article 75

Franges de protecció dels sistemes de comunicació.

1. Les NNSS delimiten les franges lliures adjacents al sistema de comunicació dedicada a la protecció de la xarxa viària bàsica. El sòl en aquestes franges no pot ser edificat i el seu accés lateralment restringit, i s'ha de preveure en les travessies urbanes les restriccions fixades per la Llei de Carreteres, en el sòl urbanitzable els espais lliures privats sense accés des de la via objecte de protecció (o vies de servei, en el seu cas) i en el sòl no urbanitzable el manteniment exclusiu de la xarxa de camins rurals.
2. En l'encreuament entre dues vies de la xarxa viària bàsica que no siguin de caràcter general o comarcal, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció dels encreuaments definida a cada cantonada per les alineacions oficials dels carrers, o els límits de les zones de servitud i protecció quan existissin i per la corda que uneixi els punts

27

c) Els que siguin exigits per la normativa internacional.

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS.

Article 78
Definició.

1. Comprèn l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics (electricitat, proveïment d'aigua, sanejament, depuració, etc.) amb tots els seus elements complementaris, establint la reserva de sòl necessària per a la implantació dels mateixos o per a l'ampliació dels existents, així com per a la seva protecció.
2. La seva regulació es farà a través d'aquestes Normes d'Ordenació pel que respecta a la seva implantació urbanística, sens perjudici de la legislació específica aplicable en cadascuna de les matèries.

Article 79
Reserves de sòl.

1. Els espais reservats per a la infraestructura de serveis d'electricitat, telefonia, proveïment d'aigua, depuració, i altres, es garrien en els plànols corresponents.
Pel seu caràcter de serveis públics, aquests espais es consideren en una única zona amb els equipaments.
2. Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com espais lliures.
3. El desenvolupament dels serveis d'infraestructura als que es refereix el present article i el destí de les reserves de sòl necessàries per a l'ampliació o creació de serveis tècnics es concretarà per l'Ajuntament mitjançant l'elaboració de Plans Especials que fixin la situació, traçat i característiques dels seus elements.

Article 80
Condicions d'edificació i d'ús.

1. L'edificació a les àrees del sistema d'infraestructura de serveis tècnics s'ajustarà a les necessitats funcionals dels mateixos i al paisatge, condicions ambientals i de l'entorn on es situïn.
Amb aquesta finalitat es determinaran les condicions urbanístiques en els corresponents Plans Especials.
2. No obstant, sense l'existència del corresponent Pla Especial, podran realitzar-se edificacions destinades als serveis tècnics, sempre i quan es compleixin les següents condicions:
 - a) en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona on es situï el servei o, en el seu cas, de la zona més propera, respectant-se les condicions d'ocupació, edificabilitat, alçàries i separacions vigents a les esmentades zones.
 - b) en sòl apte per urbanitzar i en sòl no urbanitzable, regiran les següents regles:
 - tipus d'ordenació: ordenació aïllada.

29

- alçària màxima: set coma cinquanta metres (7,50 m) des de la cota natural del terreny.
- ocupació màxima: quaranta per cent (40%) de la parcel·la
- intensitat neta d'edificació: zero coma vuitanta metres de sostre per metre quadrat de la parcel·la (0,80 m²/m²).
- forma i distribució: la separació mínima als límits de la parcel·la serà de tres metres (3 m). Els cossos d'edificació i les instal·lacions específiques hauran de permetre la sistematització de l'enjardinat i arbrat de la parcel·la.
- 3. Únicament es permetran els Usos propis o directament vinculats a la instal·lació o al servei de què es tracti.

CAPÍTOL 4. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS.

Article 81
Definició.

1. Les NNSS estableix els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o com a zones de verd públic.
2. Estan situats en les diferents categories de sòl i es destinaran al joc de nens, descans i repòs de les persones i protecció de la qualitat ambiental.
3. Aquests espais són d'ús i domini públic i no edificables. Hauran de ser ordenats amb arbrat i jardineria.

Article 82
Determinacions de les NNSS.

1. Les NNSS estableixen la localització dels parcs urbans en qualsevol de les categories de sòl: sòl urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable.
2. En el sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i les places. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se a través dels Estudis de Detall.
3. Els espais lliures previstos per les NNSS en el sòl apte per a urbanitzar, són indicatius per als futurs Plans Parcials.
4. En el sòl no urbanitzable s'indica la localització dels parcs urbans. No obstant, aquesta localització haurà de precisar-se mitjançant la redacció i tramitació del corresponent Pla Especial.

Article 83
Condicions generals que han d'acomplir els espais lliures.

Els jardins públics i els parcs urbans assenyalats als Plans Especials i als Plans Parcials hauran d'acomplir amb caràcter preceptiu, per garantir la seva qualitat i bondat d'ús, les següents condicions:

1. Els percentatges de concentració en una peça del sòl sobre el total destinat a jardí serà del 50%. La grandària del radi mínim de la circumferència que es pugui inscriure a l'esmentada peça serà de 15 m.
2. En cap cas s'admetrà la disgregació dels espais lliures en trossos sense identitat; es complimentaran els graus de concentració fixats, i els espais hauran d'ésser ordenats amb les construccions previstes.
3. No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 25%.

30

4. No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.

Article 84

Parcs urbans, jardins públics i places.

1. Són parcs urbans, jardins públics i places els sòls de domini públic destinats a espais lliures a sistematitzar amb arbrat i jardineria.
 2. Les NNSS destinen a parcs urbans, jardins públics i places els que ho són actualment, de fet i en compliment d'obligacions dimanants d'acords de planejament en curs d'execució, i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen, de nou, en diferents sectors.
 3. Als parcs urbans, jardins públics i les places, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, solament s'admetran Usos públics o col·lectius, en especial els de lleure o joc.
- En qualsevol cas, es respectaran les limitacions següents:
- a) No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions de joc i esbarjo, i aquelles de caràcter provisional (tipus quiosc o semblant) que no ultrapassin el cinc per cent de la superfície de l'àrea.
 - b) L'estacionament de superfície i els carrers per cotxes no representaran més del deu per cent de la seva extensió.
 - c) La composició de l'espai haurà d'ésser unitària, no es permetrà el trossejament de l'espai que hi faci perdre el caràcter unitari representatiu.

CAPÍTOL 5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES.

Article 85

Definició.

1. Compren les superfícies destinades a Usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà normalment de domini públic, si bé s'admet que la gestió pugui ser efectuada pel sector privat.

Article 86

Determinacions de les NNSS.

1. Les NNSS estableixen la localització dels equipaments en qualsevol de les categories de sòl: sòl urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable.
2. En el sòl urbà es fixa la localització dels espais destinats a equipaments.
3. Els equipaments previstos per les NNSS en el sòl apte per a urbanitzar, seran obligats per als futurs Plans Parcials, segons estableixi la llei.
4. En el sòl no urbanitzable s'indica la localització dels espais destinats a equipaments. No obstant, aquesta localització haurà de precisar-se mitjançant la redacció i tramitació del corresponent Pla Especial.

Article 87

Tipus d'equipaments comunitaris.

1. Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions i instal·lacions i demés serveis, segons el seu destí es classifiquen en:

- a) Docents: centres docents per als diferents nivells educatius, amb instal·lacions culturals i esportives annexes.
- b) Públic-Administratiu: centres o edificacions per a serveis de l'administració pública.

c) Religiosos: temples i llocs de culte.

d) Esportius i recreatius: instal·lacions i edificacions per a la pràctica de l'esport a l'aire lliure, o en local tancat; centres recreatius, turístics no residencials, etc.

e) Socioculturals: biblioteques, centres socials i culturals, museus, sales de reunions, d'exposicions, etc.

f) Cementiri. Que passa a tenir una superfície total de 2.350 m².

2. L'assignació d'un us no concretat en aquestes normes serà objecte d'un Pla Especial que respectarà els criteris generals establerts en les NNSS.

Article 88

Destí dels equipaments actuals.

Els equipaments existents o en execució, anteriors a aquestes NNSS, quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació d'acord amb el contingut de les presents Normes.

Article 89

Canvi de destí dels equipaments.

El canvi de destí d'alguns dels equipaments, substituïnt-se per un altre us o destí, requerirà l'elaboració d'un Pla Especial.

Article 90

Condicions d'edificació.

1. L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que caldrà respectar, i a la integració al sector on s'emplacin.

2. Les condicions urbanístiques es definiran en un Pla Especial que es redacti per aquesta finalitat.

3. No obstant, sense l'existència d'un Pla Especial, podran realitzar-se equipaments, sempre que compleixin les següents condicions:

a) En sòl urbà: per a tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona més propera on es situï l'equipament, i es respectaran les seves condicions d'edificació. En el cas que ocupin tota una illa es podran regular com edificació aïllada.

b) En el sòl apte per a urbanitzar, regiran les següents regles:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

- Alçària màxima: nou metres i mig (9,50 m) des de la cota natural del terreny en tots els punts del solar.

- Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

- Intensitat neta d'edificació: zero com a vuit metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (0,8 m²/m²).

- Forma i distribució: els cossos d'edificació permetran la sistematització de la parcel·la amb amplis espais d'arbrat i enjardinat.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 91

Aplicació de les Normes d'aquest Títol.

1. Aquest Títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació en sòl urbà, segons allò exposat a l'article 12.2 de la LS.
2. Les regles que figuren en aquest Títol s'aplicaran al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació específica diferent.
3. Per edificar en els Sòlars del sòl urbà no cal completar la reglamentació continguda en aquestes Normes mitjançant Plans Especials o Estudis de Detall; s'exceptuen aquells casos en què aquestes Normes disposen el contrari, com és el cas de les Unitats d'Actuació delimitades, o bé resulti indispensable pel desenvolupament de les NNSS per precisar les condicions d'edificabilitat.
4. La precisió de les alineacions i rasants assenyalades en les NNSS correspondrà a l'Ajuntament i, en general, s'efectuarà sense necessitat de prèvia redacció d'estudis de Detall, a través d'actes i plànols de replanteig. Aquestes Actes i Plànols podran tramitar-se d'ofici o a instància de part interessada, hauran de tenir la conformitat de tots els afectats i, en el seu cas, tindran la consideració de documents que desenvolupen aquesta ordenació, incorporant-se a la mateixa amb igual valor normatiu.

Article 92

Zones.

1. En el sòl urbà la reglamentació detallada dels Usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a sistemes, s'ha realitzat per zones, les quals es garfien en els plànols de detall a escala 1/1000.
2. La reglamentació de les condicions higièniques i d'habitabilitat dels terrenys i les construccions, així com les característiques estètiques de l'edificació i el seu entorn, es realitza a les ordenances d'aquestes NS.

Article 93

Abast de les condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses zones són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o reforma dels edificis existents que resultin disconformes en el seu volum fixat per aquestes NNSS es regularan pel que es preveu a les Disposicions Transitòries.

Article 94

Tipus d'ordenació de l'edificació.

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

- a) Edificació segons alineacions de vial: correspon a edificacions entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida per l'alçària màxima i per la profunditat edificable.
- b) Edificació aïllada: correspon a edificacions independents, establertes en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament pels següents factors: alçària màxima, intensitat d'edificació, ocupació màxima de parcel·la i distàncies mínimes a les seves paricions.
- c) Edificació de volumètrica específica: qualificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat d'edificació al Pla Parcial, al Pla Especial o, quan sigui el cas, a l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

2. Responent als tipus d'ordenació definits al punt anterior, les NNSS estableixen les següents zones:

a) Edificació segons alineacions de vial:

ZONA DE CASC ANTIC.

ZONA SUBURBANA.

b) Edificació aïllada:

ZONA AÏLLADA, intensitat 1 i intensitat 2.

c) Composició de volums:

ZONA D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA.

d) Edificació industrials:

ZONA INDUSTRIAL

e) Altres:

ZONA DE VERD PRIVAT.

CAPÍTOL 2. ZONA DE CASC ANTIC.

Article 95

Definició.

Compren aquesta zona d'actual casc de la població que correspon en la seva major part al nucli de la mateixa, àrea quin perímetre queda fixat a la documentació gràfica d'aquestes Normes d'Ordenació. Correspon a una ordenació amb edificacions contigües, formant illes tancades o obertes amb o sense pati d'illa, però en qualsevol cas seguint Normes urbanístiques antigues.

Article 96

Regulació de l'ús.

En aquesta zona es permeten els següents Usos:

1. Habitatge. Es permet en totes les seves categories, unifamiliar i plurifamiliar.
2. Oficines i serveis. S'admet.
3. Residencial. S'admet.
4. Comercial. S'admet en planta baixa dels edificis d'habitatge o d'altres Usos, fins a 500 m² de sostre per establiment.
5. Sanitari. S'admet.

procés constructiu o de l'ús intern, i mantenint els ritmes de les edificacions contigües o properes. Les proporcions dels buits (relació alçada/amplada) seran també similars a les de les edificacions contigües.

2. El teulat serà inclinat, amb pendent màxima del trenta-tres per cent (33%), i es cobrirà amb teula aràbiga. Per tant, no es permet la coberta plana en aquesta zona.

3. Les edificacions disposaran d'elements d'acabats similars als de les edificacions existents. Com a norma general, no s'admetran els acabats següents: obra de fàbrica vista; aplacat de marbre, o pedra, o ceràmica; gelosies de vidre, ceràmica o plàstic; empics de balcons massissos; caixes de persiana marcades en façana i entregues de forjat vistes en façana; i, en general, tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter de les edificacions actuals.

4. Les edificacions es pintaran, no admetent-se l'arrebossat de ciment sense pintar. Els colors dels paraments de les parets seran de les gammes tradicionals: òxids, terres, sienes, etc.; no s'admet el color blanc.

5. Les parets de tanca dels solars seran d'obra fins a un màxim d'un metre seixanta centímetres (1,60 m) respecte de la rasant de la vorera o de l'alçada natural dels terrenys que separen. En cas que l'alineació obligui a una paret esglaonada, l'alçada d'un metre seixanta centímetres indicada es considerarà mitja, sense sobrepassar, però, el metre vuitanta centímetres com altura màxima.

CAPÍTOL 3. ZONA SUBURBANA.

Article 100

Definició.

Correspon a sectors d'exemple de casc antic que s'han anat consolidant sense seguir una ordenació prefixada i han format illes tancades o obertes amb edificació generalment continua.

Article 101

Regulació de l'ús.

Els Usos permesos en aquesta zona són:

1. Habitatge. Es permet en totes les seves categories, unifamiliar i plurifamiliar.
2. Oficines i serveis. S'admet.
3. Residencial. S'admet.
4. Comercial. S'admet en planta baixa dels edificis d'habitatge o d'altres Usos, fins a 500 m² de sostre per establiment.
5. Sanitari. S'admet.
6. Recreatiu i esbarjo. S'admet per a establiments i sales amb aforament màxim de cent-cinquanta persones (150 p).
7. Religios i cultural. S'admet.
8. Esportiu. S'admet.
9. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categories primera i segona, situacions A i B.

36

6. Recreatiu. S'admet.
7. Religios i cultural. S'admet.
8. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera i segona en les situacions A i B.

Article 97

Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació correspon a l'edificació continua segons alineació de vial. Les edificacions existents que no responguin a aquestes característiques no es consideraran fora d'ordenació.

Article 98

Condicions d'edificació.

1. Alineacions: les alineacions seran les definides per les línies de façana fixades en els plànols a escala 1/1000 i es consideraran fixes. Es obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, sense que siguin possibles les reculades laterals excepte quan existeixin jardins o patis que cal respectar o edificis aïllats de caràcter públic o privat. En aquest cas, es fixa una reculada lateral mínima de tres metres (3 m) respecte la partió de la parcel·la.

2. Alçada reguladora: l'alçada reguladora màxima serà de nou coma cinquanta metres (9,50 m), i correspondrà a un límit de plantes compost per planta baixa i dues plantes pis.

3. Façana mínima: la longitud de la façana serà la de la parcel·lació actual, amb un mínim de 5 m.

4. Fondària màxima edificable: pel que fa a les obres de reforma de l'edificació es considerarà la profunditat que es disposi en el moment d'aprovació inicial d'aquestes NS. En cas de substitució de l'edificació, la profunditat edificable màxima serà la que es fixa als plànols a escala 1/1000, o, cas de no estar assenyalada, la de 15 m, sempre i quan no es superi l'ocupació del 80% de la superfície de la parcel·la.

5. Espai lliure interior d'illa: els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació o, a ser possible, enjardinar-se o cultivar-se com a horts.

6. Cossos volats: com a norma general, no s'admeten els cossos i elements sortints, amb les següents excepcions:

- a) s'admeten els balcons que no sobrepassin els vint centímetres (20 cm) en alineacions fins a cinc metres d'amplada (5 m) i quaranta-cinc centímetres (45 cm) a aquells carrers de més de cinc metres. Aquests balcons es faran amb llosa de formigó rectangular i barana de barretes de ferro, d'acord amb la tipologia tradicional.
- b) Per a les cornises i ràfecs de coberta, s'admet un vol màxim de cinquanta centímetres (50 cm).

Article 99

Característiques estètiques i de composició.

1. Les noves edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb la disposició dels buits com a resultat del

35

determina una alineació de façana reculada respecte a la del vial per a l'establiment de jardins privats.

La parcel·la situada a la Pujada del Remei i que fa xamfrà amb el C/. Secretari Salvador Simón adequa la seva alineació, en la façana de la Pujada del Remei, al límit de la propietat plasmada en el mur existent. La superfície edificable de 404,82 m² es manté, si bé els 44,90 m² extrems de la façana de la Pujada del Remei s'adjunten a la superfície edificatòria en direcció al C/. Secretari Salvador Simón.

Amb caràcter general no es permet la reculada lateral respecte a les partions de parcel·la, però sí es permetrà la reculada respecte a l'alineació posterior de l'edificació.

Pel cas de noves edificacions a situar en parcel·les contigües a edificacions reculades lateralment respecte a les partions de parcel·la, es mantindrà la separació per a la nova edificació amb un mínim de dos metres. A tots els efectes es tractarà el tester resultant com una façana de l'edifici.

2. Alçària i nombre màxim de plantes: L'alçària reguladora màxima serà de nou coma cinquanta metres (9,50 m) equivalents a planta baixa i dues plantes pis.

3. Parcel·la i façana mínima: la superfície mínima de parcel·la és de cent cinquanta metres quadrats (150 m²); l'amplada mínima de façana edificable serà de sis metres (6 m).

4. Cossos sortints: s'admetran els sortints, que compleixin les condicions fixades a les normes generals.

5. Fondària edificable: la fondària edificable màxima és, per a cada front d'edificació, la que s'assenyala als plànols a escala 1/1000. La fondària màxima és coincident per totes les plantes, inclosa la planta baixa, excepte en els casos en què, expressament, s'indiqui als plànols.

6. Espai lliure interior d'illa: regeixen les determinacions generals fixades a la present normativa.

7. Ocupació del subsòl: el subsòl de la parcel·la podrà ocupar-se en la seva totalitat, justificant en el projecte el caràcter de jardí privat de l'espai lliure no ocupat en planta baixa.

8. Parets de tanca: les parets de tanca dels sòlars seran d'obra fins a un màxim de seixanta centímetres (60 cm) respecte de la rasant de la vorera i fins a una alçària total d'un coma vuitanta metres (1,80 m) podran ésser tancats amb un element de reixa o tanca de jardí. En cas que l'alineació obliqui a una paret esglaonada, l'alçària de seixanta centímetres indicada es considerarà mitja, sense sobrepassar, però, el metre com altura màxima.

Article 105

Aparcaments.

L'edificació de nova planta en la zona suburbana està obligada a disposar a l'interior de la parcel·la, a complint les condicions d'edificació, un lloc d'aparcament per a cada una de les unitats de habitatge de que consti el projecte o per cada dos centres metres quadrats (200 m²) de superfície total construïda.

CAPÍTOL 4. ZONA AÏLLADA (intensitat 1 i 2)

38

Article 102

Estudi de Detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall que tindran com a unitat mínima una illa edificable.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació entre mitgeres en fila. L'edificabilitat neta màxima per a la redacció d'un Estudi de Detall serà d'un coma vuitanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de l'àmbit (1,80 m²/m²s). La densitat no superarà els seixanta habitatges per hectàrea (60 hab/ha).

Article 103

Tipus d'ordenació.

1. Correspon al d'edificació continua, segons alineació de vial, amb reculada paral·lela o no, formant illes tancades als vials que les delimiten o obertes en els testers, segons es determina per cada cas en els plànols a escala 1/1000.

2. Malgrat el que s'afirma en el punt anterior, i tenint en compte que es tracta de zones molt consolidades per l'edificació i que aquesta s'hi ha disposat de diferent manera no pot establir-se, de manera rígida, un únic tipus d'edificació. En aquest sentit caldrà considerar:

- El tipus d'edificació principal és el d'edificació entre mitgeres.

- També són admissibles les edificacions aparellades o aïllades sempre i quan les parcel·les respectives compleixin les determinacions de l'apartat següent i es donin les condicions del punt 4 del present article.

3. S'estableix la següent relació entre el tipus d'edificació i la llargària de façana de la parcel·la:

- Parcel·les de llargària de façana inferior a vuit metres (8 m): Únicament s'admet l'edificació entre mitgeres.

- Parcel·les de llargària de façana entre vuit (8 m) i dotze (12 m) metres, s'admet també l'edificació aparellada, adossada a una mitgera i deixant una separació mínima de dos metres (2 m) en el lateral lliure.

- Parcel·les de llargària de façana superior als dotze metres (12 m), s'admet també l'edificació aïllada, deixant una separació lateral mínima de dos coma cinquanta metres (2,50 m).

4. Les condicions que hauran de complir-se per a edificar segons la tipologia aïllada o aparellada són:

- que les parcel·les confrontants estiguin també edificades en forma aïllada o aparellada o que, en cas de no estar edificades, tinguin una llargària de façana superior als vuit metres (8 m).

- que s'estableixi un document de compromís amb els propietari/s confrontant/s, en el sentit de garantir la mateixa tipologia i mantenir la separació lateral.

Article 104

Condicions d'edificació.

1. Alineacions: les façanes s'alinearàn necessàriament a l'alineació del vial, tret d'aquells fronts de carrer assenyaliats als plànols en els quals es

37

Article 106
Definició.

Correspon a àrees del sòl urbà que estan en part consolidades amb aquest tipus d'ordenació o bé que el traçat viari i la parcel·lació haurien estat feits com a suport de l'edificació aïllada. També s'inclouen parcel·les que, per la seva dimensió i configuració, únicament admeten aquest tipus d'ordenació. En funció de la superfície de la parcel·la i de la intensitat de l'ocupació es defineixen dues subzones.

Article 107
Regulació de l'ús.

Els Usos permesos en aquesta zona són:

1. Habitatge. S'admet únicament l'habitatge unifamiliar a la sub-zona 1; a les altres sub-zones s'admet també l'habitatge bifamiliar en edifici independent.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet.
4. Oficines. S'admet.
5. Sanitari. S'admet.
6. Religions i cultural. S'admet.
7. Recreatiu. S'admet.
8. Esportiu. S'admet.
9. Industrial. A la sub-zona 1 s'admet en les categories primera i segona, situacions A i B. El la sub-zona 2 no s'admet.

Article 108
Estudis de Detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall per a determinar l'ordenació de volums, en tot cas tindran com a unitat mínima una illa edificable. L'edificabilitat neta màxima per a la redacció d'un Estudi de Detall serà d'un coma dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl del sector (1,2 m²/m²s), o de zero coma vuitanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl del sector (0,8 m²/m²s) segons sigui la intensitat 1 o 2.

Article 109
Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació aplicable és únicament el d'edificació aïllada.

Article 110
Condicions d'edificació.

1. La superfície mínima de parcel·la, la llargada mínima de la façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la per a les dos subzones, és la que s'estableix a la taula següent.

Subzona intensitat	Superfície mínima (m ²)	Façana mínima	Ocupació màxima
--------------------	-------------------------------------	---------------	-----------------

39

1	250 m ²	14 m	60%
2	400 m ²	14 m	40%

Com a excepció al que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfície i llargada de façana menor quan tinguin origen en un dels següents casos:

- a) quan procedeixin de segregació o divisió en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial de les anteriors NS.
 - b) quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes.
2. Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificació per cadascuna de les subzones és l'establert a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descompliant els sòls de cessió obligatòria.

Subzona intensitat	Edificabilitat m ² /m ²
1	1,20
2	0,80

3. Densitat. El nombre d'unitats d'habitatge per parcel·la no superarà el que correspon a la relació d'un habitatge per superfície mínima de parcel·la fixada per a cada zona.

4. Alçària. L'alçària màxima per a les subzones d'intensitat 1 i 2 és de set coma cinquanta metres (7,50 m) i correspon a planta baixa més una planta pis.

5. Separacions. La separació de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les següents distàncies mínimes.

Subzona intensitat	Separació mínima aptions	Separació dins mateixa parcel·la
	Façana	Fons
1	3	3
2	3	3

6. Edificació auxiliar. Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta., amb una superfície màxima de 25 m² i amb una alçària màxima de dos coma cinquanta metres (2,50 m).

Article 111
Parets de tanca.

Les parets de tanca dels Sòlars seran d'obra fins a un màxim de seixanta centímetres (60 cm) respecte de la rasant de la vorera i fins a una alçària total d'un coma vuitanta metres (1,80 m) podran ésser tancats amb un element de reixa o tanca de jardí. En cas que l'alineació obligi a una paret esglaonada, l'alçària de seixanta centímetres indicada es considerarà mitja, sense sobrepassar, però, el metre com altura màxima.

Article 112
Aparcaments.

40

L'edificació de nova planta en aquesta zona ve obligada a disposar com a mínim d'un lloc d'aparcament per a cada unitat d'habitatge dins de cada parcel·la o per cada dos centres metres quadrats (200 m²) de superfície total construïda.

CAPÍTOL 5: ZONA D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA.

Article 113

Definició.

1. Comprèn àrees del sòl urbà que han estat objecte d'un planejament específic, al nivell de Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall, o bé d'unes normes d'edificació o d'un projecte unitari d'edificació, encara que no anés acompanyat d'un planejament o norma específica. Pel que fa a les construccions executades segons projecte unitari, únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions per d'altres que respectin totalment els paràmetres executats.

Article 114

Tractament general.

La voluntat de les NS és la de respectar les determinacions dels planejaments aprovats i, en el seu cas, de mantenir el caràcter unitari dels grups d'habitatges d'aquestes àrees possibilitant, però, les obres de consolidació, reforma i ampliació.

Article 115

Modificacions en l'ordenació.

Serà necessària l'aprovació de Plans Especials, o Estudis de Detall o, en el seu cas, de les seves modificacions:

- a) si queden modificades les alineacions definides per planejaments parcials anteriors.
- b) quan resulti aconsellable la modificació de volums o de l'ordenació.

Article 116

Àrees amb planejament específic aprovat.

1. Són aquelles àrees que tenen un planejament específic aprovat, les determinacions del qual són respectades per aquestes NS. Es refereix a l'àrea del Pla Parcial El Jonquer I i El Jonquer II
2. A les àrees anteriorment indicades, el tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i les condicions d'ús seran les que s'estableixen a continuació

3. Normativa EL JONQUER I

Article 1

Definició.

Correspon al sector definit com a zona d'ordenació específica que contempla l'àmbit de Pla Parcial El Jonquer I que s'ha anat consolidant sense seguir una ordenació estricta formant illes tancades o obertes amb edificació generalment continuada.

Article 2

Regulació de l'ús.

Els Usos permesos en aquesta zona són:

1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. Oficines i serveis. S'admet.
3. Turístic. S'admet.
4. Comercial. S'admet en planta baixa dels edificis d'habitatge o en edifici exclusiu, fins un màxim de 250 m² de sostre per establiment.
5. Sanitari i assistencial. S'admet en edifici exclusiu.
6. Recreatiu i esbarjo. S'admet per a establiments i sales amb aforament màxim de cent-cinquanta persones (150 p).
7. Religiós i cultural. S'admet.
8. Esportiu. S'admet.
9. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categories primera i segona, situacions A i B.

Article 3

Tipus d'ordenació.

1. Correspon al d'edificació aïllada.
2. Malgrat el que s'afirma en el punt anterior, i tenint en compte que es tracta d'un àrea molt consolidada per l'edificació i que aquesta s'hi ha disposat de diferent manera, no pot establir-se, de manera rígida, un únic tipus d'edificació. En aquest sentit caldrà considerar:
 - El tipus d'edificació principal és el d'edificació aïllada.
 - També són admissibles les edificacions aparellades, agrupades o en filera sempre i quan les parcel·les respectives compleixin les determinacions de l'apartat següent i es donin les condicions del punt 4 del present article.
3. S'estableix la següent relació entre el tipus d'edificació i la llargària de façana de la parcel·la:
 - Parcel·les de llargària de façana superior als dotze metres (12 m), el tipus preferent és el d'edificació aïllada, deixant una separació lateral mínima de dos coma cinquanta metres (2,50 m).
 - Parcel·les de llargària de façana entre vuit (8 m) i dotze (12 m) metres, el tipus preferent és el d'edificació aparellada, adossada a una mitgera i deixant una separació mínima de dos metres (2 m) en el lateral lliure.
 - Parcel·les de llargària de façana inferior a vuit metres (8 m): únicament s'admet l'edificació entre mitgeres.
4. Les condicions que hauran de complir-se per a edificar segons la tipologia aparellada o agrupada són:
 - Que les parcel·les confrontades estiguin també edificades en forma aparellada o agrupada o que, en cas de no estar edificades, tinguin una llargària de façana inferior als vuit metres (8 m).

parcel·la o per cada dos centres metres quadrats (200 m²) de superfície total construïda.

4 Normativa EL JONQUER II

4.1 Obligacions dels propietaris.

Els propietaris del sòl i edificacions inclòs dintre l'àmbit de les unitats d'actuació 7 i 8 del Jonquer II tindran les obligacions que determina la normativa urbanística vigent. Estan obligats a acabar les obres d'urbanització de la zona (sectors A i B del Pla parciel El Jonquer II), en el seu cas, hauran d'assumir les quotes d'urbanització que apliqui l'Ajuntament.

A cada llicència d'obres que correspongui a l'àmbit de referència, s'haurà d'aplicar la corresponent taxa d'urbanització.

4.2 Residencial TIPUS I.

Article 1

Definició.

Aquesta zona compren el sector lligat a l'anterior urbanització del JONQUER i la masia que dona nom a aquest Pla Parciel. Es un sector de continuïtat amb el ja edificat i segueix la mateixa tipologia.

Article 2

Tipologia edificària.

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada o aparellada; la superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es destinarà a espai lliure amb vegetació, vinculat a aquella

Article 3

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 250 m². Excepte les parcel·les del 43 al 47 i 47 bis, les quals tindran una dimensió mínima de 208 m². La número 45 segueix el règim general tot i disposar d'una superfície de 470 m².

Article 4

Ocupació màxima de la parcel·la.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a tot tipus d'edificació serà del 50% inclosos els cossos principals i auxiliars

Article 5

Façana mínima.

La façana mínima admesa serà de 12 m. Excepte les parcel·les de 43 a 47 i 47 bis, la façana mínima admesa de les quals serà de 10,40 m.

Article 6

- Que s'estableixi un document de compromís amb el/s propietari/s confrontat/s, en el sentit de garantir la mateixa tipologia, sense deixar separació lateral.

Article 4

Condicions d'edificació.

1. Alineacions: les edificacions aïllades es regularan una distància mínima de dos (2) metres respecte l'alineació del carrer; en el cas d'edificacions en filera, les façanes s'alinearàn necessàriament a les de les edificacions confrontades, poguent coincidir amb l'alineació del vial.

Pel cas de noves edificacions a situar en parcel·les contigües a edificacions regulades lateralment respecte a les partions de parcel·la, es mantindrà la separació per a la nova edificació amb un mínim de dos metres. A tots els efectes es tractarà el tester resultant com una façana de l'edifici.

2. Alçària i nombre màxim de plantes: L'alçària reguladora màxima serà de set coma cinquanta metres (7,50 m) equivalents a planta baixa i una planta pis.

3. Parcel·la i façana mínima: la superfície mínima de parcel·la és de dos-cents metres quadrats (200 m²); l'amplada mínima de la parcel·la serà de deu metres (10,00 m).

4. Ocupació màxima: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%.

5. Edificabilitat: l'índex d'edificabilitat neta de l'edificació serà de 1,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

6. Separacions. La separació mínima de l'edificació a les partions laterals i de façana de la parcel·la serà de dos metres, excepte en el cas d'ordenació aparellada o en filera; cal tenir present les observacions, en aquest sentit, del punt 3.3 d'aquestes normes.

7. Espai lliure interior d'illa: regeixen les determinacions generals fixades a la present normativa.

8. Edificació auxiliar. Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta, amb una superfície màxima de 25 m² i amb una alçària màxima de dos coma cinquanta metres (2,50 m).

Article 5

Parets de tanca.

Les parets de tanca dels solars seran d'obra fins a un màxim de seixanta centímetres (60 cm) respecte de la rasant de la vorera i fins a una alçària total d'un coma vuitanta metres (1,80 m) podran ésser tancats amb un element de reixa o tanca de jardí. En cas que l'alineació obligui a una paret esglaonada, l'alçària de seixanta centímetres indicada es considerarà mitja, sense sobrepassar, però, el metre com altura màxima.

Article 6

Aparcaments.

L'edificació de nova planta en aquesta zona ve obligada a disposar com a mínim d'un lloc d'aparcament per a cada unitat d'habitatge dins de cada

Edificabilitat màxima.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,77 m sostre per m² de sòl.

Article 7

Alçària mínima de les edificacions.

L'alçària màxima de les edificacions serà de 6,5 m corresponents a planta baixa i una planta de pis. Aquesta alçària es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Article 8

Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà de 1 habitatge. Podran construir-se edificis aparellats fins un màxim de 2, en tot cas caldrà l'acceptació prèvia dels dos propietaris i un tractament unitari del projecte que, necessàriament haurà d'obtenir l'autorització prèvia de l'Ajuntament de la població.

Article 9

Separacions mínimes.

La separació de l'edificació respecte a l'alineació oficial del carrer serà de 2 m. Les separacions mínimes a les partions laterals i posterior de parcel·la serà també de 2 m aquesta distància mínima ho serà per el punt més desfavorable de l'edificació incloses les projeccions de terrasses.

Article 10

Tractament de les parets mitgeres.

Les parets mitgeres tindran el tractament de façanes. Les que per raons de realització d'obra quedin al descobert de forma provisional caldrà tractar-les amb remolinats o productes antihumitats, prohibint-se taxativament les parets amb fàbrica d'obra vista.

Article 11

Usos admesos

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

L'ús residencial, comercial, oficines, sanitari o cultural s'admeten fins al 25% del sostre màxim edificable de la parcel·la. No s'admet l'ús industrial.

Article 12

Construccions auxiliars

S'admeten únicament les construccions auxiliars de garatge en els termes expressats en l'article 4 aquest tipus de construcció haurà de complir el caràcter d'integrada dins el conjunt edificatori de la parcel·la i les normes d'edificació que la regulen.

Article 13

Normativa d'aparcament

Caldrà preveure dues places d'aparcament per habitatge, bé a l'interior d'aquest o a l'espai lliure de parcel·la.

Article 14

Tanques.

Les parets de tanca podran construir-se amb material opac fins a 0,70 m d'alçària essent la resta fins a 1,60 m construït amb vegetació o material transparent.

Article 15

Normes de compliment obligatori per les parcel·les 31 a 42 i 98 a 105.

Aquestes parcel·les, 20 en total, donen front per la seva part posterior, al lit del riu Brugent. Serà necessària, per preservar l'entorn d'aquest la construcció d'una plataforma, uniforme i horitzontal que estigui a una cota màxima de 2 m per sota el nivell del carrer en tota la seva longitud i que la profunditat de l'explanació sigui la de les parcel·les.

Per sota la cota del carrer només és permesa la construcció de soterranis.

Mitjançant un estudi de detall, de iniciativa municipal, es regularà la composició estètica d'aquest front i els elements de tot tipus (vegetació, composició, etc.) que l'han de compondre.

Article 16

Normativa cromàtica.

El tractament cromàtic de les parets exteriors de les edificacions s'ajustarà a la gamma dels colors terrossos (beix, ocre, crema, marró, etc.) rebuïtant-se expressament els colors vius o estridents. Les cobertes seran de teula aràbiga, rebuïtant-se les de pissarra.

4.3 Residencial TIPUS II.

Article 1

Definició.

Aquesta zona compren les parcel·les situades paral·lelament a la carretera en front del barri del Jonquer més avall de la gasòlmera. La majoria son parcel·les consolidades i en elles es pretén construir unes edificacions més espaioses per a satisfer aquesta demanda de sòl. També compren les parcel·les (4) situades prop de la cruïlla amb la carretera de Les Encies que completen l'illa destinada en part a us residencial comercial i la separaran de la resta de les parcel·les.

Article 2

Tipologia edificària.

- 8 m en tots els supòsits.
- A partions de parcel·la.
- parcel·les consolidades amb front inferior a 16 m : 3m.
- parcel·les compreses a l'illa amb qualificació simultània de residencial i comercial: 3 m.
- resta de parcel·les: 5 m.

Article 10
Tractament específic parcel·les 91/92.

L'especial situació d'ambdues obliga a la redacció prèvia, abans de la concessió de qualsevol tipus de llicència d'obres per actuar sobre elles d'un estudi de detall, que, preservant tots els paràmetres edificatoris mínims i màxims, permeti un tractament conjunt i adient dels volums edificatoris en qualsevol cas les separacions entre ambdues parcel·les no serà mai amb elements massissos havent-se de tractar amb vegetació.

Article 11
Tractament de les parets mitgeres.

Tindran el mateix tractament que lo esmentat per aquest tipus de paret a l'article 10 de la tipologia Residencial 1.

Article 12
Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús comercial s'admet fins al 25% del sostre màxim edificable a la parcel·la en planta baixa i per l'illa en que aquesta qualificació es compagina amb la de residencial/comercial.

Article 13
Construccions auxiliars.

Quan la superfície de la parcel·la permeti construir cossos auxiliars, en edificis independents del cos principal, aquells hauran de separar-se d'aquest un mínim de 3 m; al mateix temps hauran de complir i comportant-se conjuntament com si fos una sola edificació.

Si aquests mínims no poden complir, caldrà fer el cos auxiliar adossat al principal i essent els paràmetres com un sol cos.

Article 14
Espais lliures de parcel·la.

Els espais lliures d'edificació es destinaran a verd privat sense poder ocupar-se per cap tipus d'obra o edificació; els propietaris tindran l'obligació de tenir les zones lliures en les condicions adequades d'enjardinament i conservació a fi de proporcionar un ambient agradable al sector.

Article 15
Normativa d'aparcament.

48

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada.
La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es destinarà a espai lliure amb vegetació, vinculat a aquella.

Article 3
Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 600 m de superfície.

Article 4
Ocupació màxima de la parcel·la.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 40% de la superfície d'aquella, inclosos els cossos principals i auxiliars.

Article 5
Façana mínima.

El front mínim de parcel·la serà de 16 m. En tot cas tindrà també la consideració de front mínim el de 15 m de la parcel·la 74 del plànol parcel·lari i la resta de fronts de les parcel·les existents a l'actualitat tots ells de mínim 16 m o més.

Article 6
Edificabilitat màxima.

L'índex d'edificabilitat per a cada parcel·la és de 0,60 m² de sostre per metre quadrat de sòl.

Article 7
Alçària màxima de les edificacions.

L'alçària màxima de les edificacions serà de 6,5 m corresponents a planta baixa i una planta de pis. Aquesta alçària es mesurarà des de la cota de la vorera.

Article 8
Nombre màxim d'habitables per parcel·la.

El nombre màxim d'habitables per parcel·la serà de 1.

Article 9
Separacions mínimes.

A carrers:

- 8 m la vial paral·lel a la carretera de Santa Coloma a Olot.
 - 3 m a les alineacions oficials dels carrers compresos en aquesta zona perpendiculars a l'esmentat carrer paral·lel a la carretera.
- Posteriors.

47

- La distància mínima de les edificacions als llinars de la parcel·la serà de 8 m en cas de disposició de vials de vianants, la distància mínima de l'edificació a l'alineació d'aquelles serà mínima de 4 m.

Article 3
Usos admesos.

S'admeten en aquesta zona els Usos residencial, comercial, hoteler, cultural, religiós, recreatiu. No s'admet l'ús industrial.

Article 4
Espais lliures.

Els espais lliures de parcel·la s'enjardinaran. La propietat serà responsable de mantenir aquest espai en degudes condicions d'ornamentació.

Article 5
Tanques.

Les tanques podran construir-se fins una alçària de 0,7 m amb material de tipus opac i d'aquesta alçària fins a 1,6 m màxims amb material transparent o vegetació.

Article 6
Normativa cromàtica.

El tractament cromàtic de les parets exteriors de les edificacions s'ajustarà a la gamma dels colors terrossos (beix, ocre, crema, marró, etc.) rebutjant-se expressament els colors vius o estridents. Les cobertes seran de teula aràbiga, rebutjant-se les de pissarra.

Article 117
Àrees amb edificació consolidada sense normativa de referència.

1. Són aquelles àrees que han estat objecte d'un projecte unitari d'edificació o d'ordenació de volums sense que hagi existit, però, cap planejament específic previ. Es tracta del Grup d'habitatges a l'entorn de la Rambla i de la Plaça Major i dels blocs del Carrer Major.
2. A les àrees esmentades, l'edificació existent en el moment de l'aprovació de les NS, es considera dins de les condicions d'ordenació de la zona, constituint-se com a referència implícita d'una norma d'ordenació.
3. En els blocs del Carrer Major només es podran fer obres de manteniment i consolidació de l'edificació existent sempre i quan no suposin un canvi de les característiques tipològiques de la construcció. Les obres que afectin elements com teulades, composició d'obertures, disposició de l'accés, materials de façana i coberta, requeriran un projecte i una actuació conjunta per a cadascun dels dos edificis d'aquest conjunt.
4. Pel que fa al Grup d'habitatges a l'entorn de la Rambla i de la Plaça Major només es podran fer obres de consolidació, ampliació o reforma de les edificacions existents amb les següents condicions:

50

Caldrà preveure dues places d'aparcament per parcel·la, bé dins l'edificació, bé a l'espai lliure de parcel·la no edificada.

Article 16
Tanques.

Les tanques podran construir-se amb material opac fins una alçària de m, essent la resta fins a 1,60 construïts amb vegetació o material transparent.

Article 17
Desguassos.

Les parcel·les quina cota de desguàs estigui per sota de la general del vial caldrà que instal·lin els mecanismes adients per, mecànicament, obtenir les aigües aquella cota.

Article 18
Normativa cromàtica.

El tractament cromàtic de les parets exteriors de les edificacions s'ajustarà a la gamma dels colors terrossos (beix, ocre, crema, marró, etc.) rebutjant-se expressament els colors vius o estridents. Les cobertes seran de teula aràbiga, rebutjant-se les de pissarra.

3.4 RESIDENCIAL COMERCIAL

Article 1
Definició.

Aquesta zona compren la parcel·la situada a la cruïlla entre la carretera de Les Encies i la comarcal de Santa Coloma de Farners a Olot. Es una parcel·la única, l'ús pot ésser mixta comercial/residencial i teler format per un conjunt arquitectònic d'un SOL o varis edificis amb accés motoritzat des de l'interior de l'urbanització.

Article 2
Tipologia edificatòria.

Per la singularitat de l'emplaçament, el tipus edificador, de caràcter unitari o conjunt de diversos edificis, vindrà determinar per l'ordenació de volums que un Estudi de Detall previ assenyali.

En tot cas, els volums s'ordenaran en base els següents paràmetres.

- La parcel·la és indivisible, és a dir es considerarà única.
- L'ocupació màxima permesa de la parcel·la no serà superior al 50% de la superfície d'aquesta.
- L'índex d'edificabilitat net per tota la parcel·la es fixa en 0,9 m de sostre per metre quadrat del sol.
- L'alçària reguladora màxima serà de 9,5 m equivalents a planta baixa i 2 plantes de pis.

49

- Les obres de consolidació i reforma no suposaran un canvi de les característiques tipològiques del grup, no podran, per tant, variar cap dels elements com: teulades, composició d'obertures, disposició de l'accés, materials de façana i coberta, colors, etc. que són bàsics en la definició del tipus en cada àrea.
- Pel que fa a les obres d'ampliació, diferenciant dos àmbits en funció de l'ordenació aïllada o contínua, reuniran les següents condicions:
 - a) Conservaran les característiques tipològiques i constructives de l'edificació que amplien.
 - b) No superaran l'alçada de l'edificació actual.
 - c) No s'admet cap tipus d'ampliació en l'espai que hi ha entre la façana de l'edifici i el carrer.
 - d) A l'ordenació aïllada se separaran de les partions com a mínim dos metres (2 m), excepte en el cas de habitatges aparellades respecte de la mitgera comú.
 - e) A l'ordenació aïllada l'ampliació màxima permesa no comportarà una ocupació total superior al 60% de la parcel·la.
 - f) A l'ordenació contínua les alineacions i la fondària màxima es fixen en els plànols d'ordenació.
- 4. Cas de quedar, en aquestes àrees, parcel·les pendents d'edificació, podran ésser construïdes seguint estrictament la composició i característiques tipològiques de les edificacions existents.
- 5. Per a les àrees incloses en aquesta zona podran redactar-se Estudis de Detall que tipifiquin, per a cada cas, les actuacions possibles d'acord amb els paràmetres generals indicats.

CAPÍTOL 6. ZONA INDUSTRIAL.

Article 118
Definició.

Es qualifica de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salut pública i seguretat pública i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Article 119
Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació aïllada, excepte en aquells sectors ja consolidats en edificació segons alineació de vial en els que es respectarà la tipologia.

Article 120
Condicions d'edificació.

1. Superfície mínima de parcel·la i ocupació màxima.: la superfície mínima d'una parcel·la de la zona industrial serà de cinc-cents metres quadrats (500 m²), i l'ocupació màxima del setanta per cent (70%). Per a les indústries, ubicades a l'interior del sòl urbà en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, s'admetrà una ocupació del cent per cent (100%) de la parcel·la, destinant-se un mínim del deu per cent (10%) de la superfície de la parcel·la a càrrega i descàrrega de mercaderies; dins la mateixa parcel·la se situaran els aparcaments necessaris per a l'activitat.
2. Edificabilitat: L'índex d'edificabilitat neta és de dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la neta (2 m²/m²s). Es fixa també un índex de volumetria màxim, en vuit metres cúbics d'edificació per metres quadrats de parcel·la (8 m³/m²).
3. Altura: L'edificació industrial en cap punt tindrà una alçada sobre la rasant corresponent superior a la distància respecte a l'alineació de la zona d'ús residencial més propera. L'alçada màxima serà de dotze metres (12 m). Aquesta només serà sobrepassada pels elements o instal·lacions tècniques que, necessàriament, requereixin una major alçada.
4. Separacions: Les instal·lacions industrials en situació aïllada respectaran una separació mínima de tres metres (3 m), tant pel que fa a la façana com a les partions de la parcel·la. La separació mínima amb zones d'ús residencial o amb altres zones serà de deu metres (10 m); l'espai lliure resultant en aquests casos s'enjardinarà formant-se una pantalla vegetal i d'arbrat.

Article 121
Condicions d'ús.

1. Industrial. S'admeten els Usos industrials en les categories primera, segona i tercera en les zones industrials que siguin contigus, en una mateixa illa, amb Usos residencials. La categoria quarta únicament s'admet en les illes destinades únicament a l'ús industrial. La categoria cinquena només s'admet en la situació 5b.
2. Habitatge. Es permet només l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge, com a màxim per indústria. Aquesta vinculació es demostrarà prèviament i quedarà garantida per a la formació d'una unitat registral única del possible habitatge amb l'instal·lació industrial.
3. Comercial. Són permesos els establiments destinats al comerç a l'engròs, venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.
4. Oficines. S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
5. Els altres Usos no expressament admesos es consideraran prohibits, amb l'excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

CAPÍTOL 7. ZONA DE VERD PRIVAT.

Article 122
Definició.

Es qualifica de verd privat els sòls urbans amb edificacions aïllades voltades de jardí, o jardins sense edificació, que es considera necessari mantenir.

Article 123

Condicions d'edificació.

En aquesta zona es mantindrà l'edificació actual, amb la possibilitat d'augmentar el seu volum, per una sola vegada, en un vint per cent (20%) sense alterar les característiques generals del jardí, i sens perjudici de les limitacions que, per raó del caràcter de l'edifici existent, poguessin existir. No s'admet la nova edificació.

S'admeten els Usos de jardí, hort i piscina sense alterar les característiques generals del jardí. S'admeten les edificacions auxiliars destinades als Usos autoritzats amb els següents paràmetres: ocupació màxima 10% amb un màxim de 25 m² de superfície, alçària màxima 2,4 m.
No s'admet el vol dels edificis de les parcel·les veïnes sobre l'àmbit del verd privat.

Article 124

Obres de millora i Usos.

1. En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora no alteraran l'aparença exterior de l'edifici.

2. S'admet qualsevol us compatible amb les condicions d'ús dels edificis limitrofs.

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER ÉSSER URBANITZAT.

CAPÍTOL 1. ASPECTES GENERALS.

Article 125

Sectors.

Amb efectes del que es preveu a l'article 125.3.a d'aquestes Normes, el sòl apte per urbanitzar es divideix en els següents sectors:

SECTOR A

Article 126

CAPÍTOL 2. SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL.

SECTOR A

Article 127

Definició.

1. La delimitació d'aquest sector es defineix a partir de la que ja figurava a les anteriors Normes Subsidiàries, ajustant algun dels seus límits i,

especialment, proposant un esquema bàsic de l'ordenació del sector que permeti la seva plena integració amb el sòl urbà immediat. Això no obstant, en el moment de redactar-se el corresponent Pla Parcial caldrà reajustar el sector a l'estructura de la propietat.

2. A l'annex corresponent es defineix, d'una manera indicativa, les condicions d'ordenació del sector.

3. El programa per aquest sector determina:

a) L'esquema viari general.

b) La localització dels espais destinats a equipaments i espais lliures.

Article 128

Condicions de l'ordenació.

1. General.

El Pla Parcial respectarà la xarxa viària bàsica i la localització dels espais públics que fixen les presents NNSS. L'ordenació proposada a l'annex tindrà caràcter indicatiu.

El Pla Parcial ajustarà els límits concrets del sector en relació a l'estructura de la propietat.

2. Tipus d'ordenació.

L'ordenació correspondrà a les dues tipologies principals, l'edificació aïllada (en parcel·les de 250 i de 400 m²) i l'edificació alineada a vial; els tipus d'ordenació s'ajustaran a les condicions establertes en el sòl urbà per a les respectives zones.

3. Aprofitament.

L'aprofitament es determina a partir de l'edificabilitat bruta del sector, que es fixa en 0,64 m² de sostre per m² de sòl.

4. Densitat.

La densitat màxima del sector correspondrà 25 habitages/ha.

5. Cessions.

*La reserva mínima per a vials i aparcaments serà del 25%.

*El mòdul de reserva per espais lliures destinats a jardins i llocs d'esbarjo serà de l'11% de la superfície total del sector.

*Per serveis d'interès públic i social el mòdul mínim de reserva serà del 4% de la superfície total a ordenar.

*Per a l'equipament escolar es fixa una reserva d'equipament de 3230 m². El Pla Parcial preveurà la localització dels terrenys destinats a equipament escolar al costat de les actuals escoles, de manera que es pugui formar una única finca de 10.000 m² de superfície.

La resta de la illa on es situa la zona escolar es reservarà per a la localització d'altres espais públics.

La illa central, situada en la prolongació de la rambla de connexió amb el sòl urbà, es destinarà totalment als Usos públics.

6. Condicions d'ús.

L'ús principal del sector és el residencial. Els altres Usos compatibles, comercial, recreatiu, cultural, esportiu, serveis i oficines, etc. només s'admetran amb una proporció màxima del 15% del sostre total i es concentraran a les illes amb edificació continua.

No s'admetrà, en cap cas, l'ús industrial.

SECTOR C**Article 127 bis****Definició.**

1. La delimitació d'aquest sector es defineix a partir de la que ja figurava a les anteriors Normes Subsidiàries com a sòl urbà unitat d'actuació sector de l'Àngel, ajustant alguns dels seus límits i, grafiat la previsió d'un vial tipus rambla que enllaci la zona verda del costat de l'Església, amb la zona verda situada davant l'ermita de l'Àngel i que serveix per vertebrar tot aquest sector i aconseguint la seva plena integració amb el sòl urbà immediat. Això no obstant, en el moment de redactar-se el corresponent Pla Parcial caldrà reajustar el sector a l'estructura de la propietat.

2. El programa per aquest sector determina: la localització dels espais destinats a espais lliures.

Article 128 bis**Condicions de l'ordenació.****1. General**

El Pla Parcial respectarà la xarxa viària bàsica i la localització dels espais públics que fixen les presents NNSS. L'ordenació proposada a l'annex tindrà caràcter indicatiu.

El Pla Parcial ajustarà els límits concrets del sector en relació a l'estructura de la propietat.

2. Tipus d'ordenació.

L'Ordenació es definirà en el corresponent pla parcial.

3. Aprofitament.

L'aprofitament es determina a partir de l'edificabilitat bruta del sector, que es fixa en 0,50 m² de sostre per m² de sòl.

4. Densitat.

La densitat màxima del sector correspondrà 17,3 habitages/ha.

5. Cessions.

* La reserva mínima per a vials i aparcaments serà del 17%

* El mòdul de reserva per espais lliures destinats a jardins i llocs d'esbarjo serà del 16% de la superfície total del sector.

La rambla vertebradora entre les dues zones verdes esmentades, es destinarà totalment als Usos públics.

6. Condicions d'ús.

L'ús principal del sector és el de residencial. Els Usos compatibles, comercial, recreatiu, cultural, esportiu, serveis i oficines, etc. només s'admetran amb una proporció màxima del 15%. No s'admetrà, en cap cas, l'ús industrial.

TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.**CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.****Article 130****Definició i finalitats.**

1. El sòl no urbanitzable compren els sectors del municipi de Les Planes delimitat per aquestes NNSS com àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà configurant-me com funcions essencials la continuïtat de les característiques naturals actuals, especialment les seves condicions agràries i el paper d'entorn obert que enquadra els sòls en els que es produeix la dinàmica urbana.

2. En concret, aquesta Ordenació assenyalta com a finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable les següents:

a- Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments.

b- Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori preservant els seus valors ecològics.

c- Prevenir els processos patològics d'urbanització.

d- Acomodar ordenadament els diversos serveis o activitats que puguin permetre's en cada tipus de sòl no urbanitzable.

e- Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats com l'explotació agrària, establint les determinacions necessàries per facilitar a la població rural el fluxe de serveis col·lectius en un nivell idèntic al previst per la població urbana.

f- Establir criteris sobre característiques i localització adequada de les instal·lacions i serveis d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

g- S'han d'especificar objectius de protecció de les lleres de la riera de Cogollis i el riu Brugent, així com dels boscos de ribera associats.

h- S'haurà de complir la normativa per la gestió dels residus que es generin dins de l'àmbit municipal, contingudes en el CAPÍTOL 4 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.

i- Regular i establir objectius de qualitat ambiental, en el marc de la legislació vigent i de protecció de la salut i urbanística, en matèria de sorolls i vibracions. L'Ajuntament disposa d'una regulació sobre qualsevol activitat pública o privada que origini soroll i/o vibracions, que estigui emplaçada o s'exerceixi en l'àmbit del terme municipal, com ara el trànsit, les màquines, les instal·lacions, les obres, etc. Juntament amb aquestes normes s'aprova l'ordenança reguladora del soroll i les vibracions que figura com a annex el que és d'obligat compliment.

Article 131**Desenvolupament de l'Ordenació.**

1. Les determinacions contingudes en aquest Planejament, sense perjudici de l'immediata aplicació, podran ésser desenvolupades per mitjà de Plans Especials que podran contemplar els següents objectius:

a) La protecció d'hortes, cultius i espais forestals.

b) La millora del medi rural.

c) La protecció del paisatge i dels bens naturals i culturals.

d) La protecció i adequació de les vies rurals i camins de l'horta.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de l'ordenació. No obstant, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els Usos permesos

i augmentar la superfície establerta com a mínim de finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte als diferents serveis.

3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixin objectius diversos dels enunciats anteriorment i incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquestes NNSS i podran, en aquest cas, desenvolupar alguna de les seves previsions.

Article 132

Vies rurals i tanques.

1. Només podran obrir-se noves vies rurals, pistes forestals, camins d'hortes o qualsevol altre tipus de viallat, si és prevista en aquesta ordenació, en els Plans Especials que la desenvolupin o en els Plans Agrícoles d'altres administracions.
2. Els camins rurals hauran de tenir com a màxim una amplada de quatre metres. Els murs o tanques de separació de finques confrontants hauran d'ésser situats com a mínim a una distància de 4 m de l'eix d'aquests camins.
3. Les tanques en sòl no urbanitzable només podran ser matolls vius, de troncs verticals units per altres horitzontals o de troncs o pilars verticals units per tancs de filat metàl·lic. En cas d'haver de contenir terres, els murs seran de pedra vista, sense sobrepassar l'alçària de les terres a contenir.
4. Les mateixes condicions compliran els camins rurals que travessin el sòl urbà i apte per a urbanitzar.

Article 133

Parcel·lacions i segregacions.

1. Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys que incorreixin en qualsevol de les següents situacions:
 - a) Que les finques resultants fossin de superfície inferior a la de la Unitat Mínima de Conreu fixada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca en la legislació agrària i forestal.
 - b) Donar origen a superfícies inferiors a les previstes en aquestes NNSS per les diferents zones, o en els documents urbanístics que ho desenvolupin.
 - c) Si suposen més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.
 - d) No tinguin accés directe a la xarxa de vies rurals i camins d'hortes.
2. Als efectes d'aplicació de lo disposat a l'epígraf anterior, s'estableix el següent:
 - 2.1. Es consideren incorporats a la documentació d'aquestes NNSS els plànols cadastrals i de vies rurals o camins d'hortes existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes d'Ordenació.
 - 2.2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.
 - 2.3. Es preceptiva la Sol·licitud de llicència municipal per la realització de divisions o segregacions.

2.4. L'Ajuntament instarà l'inscripció en el Registre de la Propietat de les llicències assenyalades en el número anterior.

Article 134

Usos incompatibles.

Són Usos incompatibles de caràcter general en la totalitat del sòl no urbanitzable.

- a) Hotelers.
- b) Comercial i comercial concentrat.
- c) Magatzems (excepte els directament relacionats amb explotacions agropecuàries o forestals).
- d) Oficines.
- e) Industrial (amb excepció de la Zona Rural tipus 1).

Article 135

Usos agrícoles.

1. En l'ús de la habitatge s'estableix una categoria especial de habitatge rural definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a Usos agrícoles.

2. En l'ús agrícola s'estableixen les següents categories:

- Granges
- Magatzems agrícoles
- Sitges
- Coberts, exclusivament destinats a guardar els arrels i eines de llaura, de superfície màxima de 6 m², i una planta, de màxim de 3 m d'alçària, que podran permetre's en totes les zones, prèvia sol·licitud de llicència municipal acompanyada de croquis detallat i acotat de la situació de la finca, en relació a elements del territori fàcilment identificables.
- 3. S'estableix la categoria de indústries agropecuàries que compren tots els processos de transformació industrial dels productes vegetals i animals. Totes aquestes indústries podran instal·lar-se únicament en zona rural i excepcionalment segons casos justificats en zona Forestal.

Article 136

Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Com excepció de l'ús de habitatges, dels Usos agrícoles i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si reuneixen les característiques de instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en medi rural. En tot cas hauran d'estar adscrites als Usos permesos que s'estableixen en la regulació de cada tipus de sòl no urbanitzable.
2. En qualsevol cas hauran d'acomplir-se inexcusablement les prescripcions sobre prevenció de la formació de nuclis urbans, i condicions d'edificació establertes en la regulació de cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. En la tramitació de les autoritzacions de l'ús extractiu, a més del previst en el número següent, hauran d'acomplir-se els requisits establerts respecte

d'aquest us en el capítol tercer del Títol novè i renovar-se les autoritzacions anualment.

4. En la tramitació de les corresponents autoritzacions haurà d'observar-se el següent:

- Haurà de seguir-se el procediment previst a l'article 68 del TR.
- A l'expedient s'haurà de justificar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social i així mateix haurà de demostrar-se expressament la necessitat d'emplaçament en medi rural.
- S'haurà de justificar de forma explícita a la Memòria del projecte, la inexistència de riscos per les zones confrontants en ordre a l'equilibri ecològic o respecte dels valors paisatgístics.

Article 137

Instal·lacions d'obres públiques.

- En compliment del previst a l'article 127 del TR es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. Hauran d'observar-se les prescripcions sobre edificabilitat i condicions d'edificació previstes per cada tipus de sòl no urbanitzable.
- Tot i això, en règim excepcional d'autorització provisional, que no podrà aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o als valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant, s'estableixen les següents condicions:

- No existeix limitació de volum màxim.
- L'intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²/m².
- L'autorització provisional haurà de renovar-se cada dos anys justificant-se la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran concedir-se més de tres renovacions.
- A l'expedient d'autorització haurà de fer-se expressa menció de les raons que asseguren la no perforació dels valors naturals dits anteriorment.

Article 138

Habitatges no rurals.

A més de les prescripcions establertes a la regulació de les condicions de l'ordenació de cada tipus de sòl no urbanitzable, la construcció de habitatges no rurals estarà lligada a les condicions següents:

- Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 68 del TR.
- A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions en el seu entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, coberts, incloent acabaments, tipus de xemeneies, barbicanes, etc. hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió; a tal efecte s'estableixen les següents pautes constructives:
 - S'utilitzarà en els acabats de façana qualsevol material quines característiques cromàtiques i de textura no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i del paisatge.
 - S'evitarà: les cobertes amb pendents superiors a un 35% i en aquestes, els acabats de pissarra o qualsevol altre tipus de material que no sigui la teula ceràmica, sense cap altre tipus de coloració o pintat.

59

- S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos, o altres sortints amb material de coberta diferents al de la pròpia coberta.
- Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials Usats en l'entorn en que s'inserien, incloent estudis gràfics i cromàtics de la habitatge que es projecta i el seu voltant.

3. A fi de que l'adequació de la finca al nou us al qual es destina no introdueixi elements estranys i contradictoris amb l'entorn en que s'emplaci, s'estableixen les següents mesures:

- Es prohibeixen els tancaments de parets amb materials d'obra, d'alçària superior a 0,50 m a excepció dels termes amb vies de circulació.
- A la zona que hi hagi arbrat, les edificacions es faran de manera que s'hi mantingui la major part possible d'aquest, per això, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació d'arbrat i les mesures preses per la seva protecció.
- Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/4 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos.
- L'instal·lació de tanques o dipòsits no hauran de ser visibles des de qualsevol punt exterior d'aquesta finca.
- Tant a les obres de nova planta com a les rehabilitació i reforma hauran de respectar l'estil tradicional de la zona.

Article 139

Condicions de procediment.

- L'Ajuntament instarà la inscripció com indivisible de les finques afectades per l'edificació per a la que es concedeix llicència o autorització, condicionant la seva eficàcia a l'acreditació de dit assentament registral.

2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris confrontants. A aquests efectes els projectes hauran d'estar acompanyats d'una relació dels mateixos.

3. Així mateix, hauran d'aportar-se certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte a la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, al seu cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditada a l'acompliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives dictades per les diverses administracions competents.

En aquest cas, juntament a la documentació del projecte tècnic exigida en caràcter general per a realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència haurà d'aportar-se:

- Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats, del edifici projectat, en relació a sèquies o ramals de reg més propers si existeixen.
- Plànols i memòries explicatius de la captació i portada d'aigua, específicant el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats per assegurar la impermeabilització i filtratges necessaris. S'especificarà a més l'ús a que es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.

60

Article 141
Classificació del Sòl no Urbanitzable.

1. Als efectes de l'establiment de les concretes condicions que defineixin l'ordenació, s'estableixen els següents tipus de sòl no urbanitzable:

Codi
Reserva Natural RN
Reserva Forestal RF
Rural tipus 1 R1
Rural tipus 2 R2
Rural tipus 3 R3
Servei i Protecció SP

2. En ordre a la intervenció de les activitats o construccions en sòl no urbanitzable, hauran d'observar-se tan les prescripcions establertes en aquest capítol per a les diverses classes d'iniciatives, com les determinacions que respecte els diferents tipus de sòl no urbanitzable s'estableixin en els capítols següents.

CAPÍTOL 2. ZONA DE RESERVA NATURAL.

Article 142

Definició. Zona volcànica i PEIN.

142.1 Zona de reserva natural

Constitueix la zona volcànica i PEIN de Reserva Natural del Terme Municipal de Les Planes el territori que forma part de l'Àrea d'Espacial Protecció corresponent als Espais Protegits de Guàrdies-Collsabra i Finestres-Rocacorba així com de la Zona Volcànica de la Garrotxa Està dedicat al:

- Manteniment de l'equilibri ecològic i de la flora i fauna presents.
- Fruir de la muntanya i del paisatge per qui, preferentment a peu, transiti per la mateixa.

142.2 Zona volcànica

S'hauran de complir les determinacions dins d'aquest espai protegit del decret 82/1994, de 22 de febrer, pel qual s'aprova el pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa (DOGC 1988, de 25.4.94).(annex)

142.3 Pla d'espais d'interès natural

S'haurà de complir la determinació dins d'aquest espai protegit el decret 328/1992 de 14 de desembre, que aprova el pla d'espais d'interès natural i igualment es compliran les prescripcions del decret 114/88 de 7 d'abril d'evacuació d'impacte ambiental, en el pla d'espais d'interès natural (PEIN). La superfície del terme municipal inclosa en aquest àmbit és de 822.5 ha. La delimitació que figura en els plànols d'aquestes normes és indicativa de l'espai Collsabra s'ha de condicionar a l'aplicació de l'article 8 del decret esmentat.

S'haurà de complir els decrets i normativa que s'adjunten a l'annex.

62

c) Especificació del sistema elegit per depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc. així com l'abocament d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per això s'aportaran els plànols i memòries explicatives amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials Usats a l'obra, en especial els que hauran d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.

d) En el cas concret de les vaqueries, granges porcínes i agrícoles així com de les activitats de cunicultura i altres, subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1961, haurà de seguir-se amb caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'Indicat Reglament.

S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades responen a cada un dels articles als quals fa referència el Reglament i especialment la necessitat d'obrir un període d'informació pública amb notificació als veïns immediats durant el tràmit de Sol·licitud de llicències.

S'hauran d'especificar mitjançant plànol detallat, la situació de la fosa de purines i dipòsits de cadàvers, la seva localització respecte a tots els cursos fluvials, canals, sèquies i trams de reg a una distància inferior a 150 m o el que més s'hi acosti.

S'haurà d'especificar mitjançant plànol detallat, la solució constructiva pel dipòsit de purines i fosa de cadàvers per assegurar formació dels residus produïts, el temps de permanència a cada un dels dipòsits, el tractament si és que n'hi ha, i el destí final.

5. Els agricultors-ramaders podran utilitzar la matèria orgànica i purines de les seves granges per la fertilització de les seves terres de cultiu, obligant-los, una vegada escampat aquest adob, s'ha d'enterrar immediatament mitjançant un treball d'arada. Queda prohibit l'abocament de dita matèria orgànica en boscos, canals, sèquies, cursos de l'aigua, etc.

Article 140

Limitació a la formació de nuclis de població.

1. Als efectes del disposat a l'article 139 del TR, s'entendrà com a nucli de població l'assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans. D'acord amb les present MNSS, es considerarà que formen nucli de població la existència de més de cinc o més habitatges no rurals en una àrea homogènia de 8 hectàrees obtinguda per agrupació de finques confrontants, quins titulars no estiguin censats com agricultors o ramaders a tots els efectes.

2. Per evitar un traçat arbitrari de la superfície de 8 Ha, l'àrea homogènia, vindrà definida per una circumferència amb centre a l'emplaçament sol·licitat per l'edificació i amb un radi tal, que amb la mínima superfície, abasti totes les edificacions existents en el sector.

3. En la sol·licitud de la nova llicència d'obres en sòl no urbanitzable els Serveis Tècnics Municipals s'asseguraran de l'impossibilitat de formació de nuclis de població en les condicions definides en el paràgraf anterior i ho faran constar expressament en el seu informe tècnic preceptiu.

61

Article 143 Principi bàsic.

Ordenació tutelar: La flora, la fauna, els ecosistemes per ells formats, la configuració geològica, les edificacions rustiques o monumentals i inclosos les activitats agropecuàries dels seus habitants constitueixen elements d'un conjunt del més gran interès natural paisatgístic, forestal, rústec i històric, que s'haurà de protegir per evitar l'intervenció anàrquica de l'home.

S'haurà de complir el decret 328/1992 en relació a les noves sol·licituds d'aprofitament d'aigües subterrànies i superficials dins de l'àmbit del PEIN, les quals s'hauran de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i haurà d'estar d'acord amb la disposició addicional segona de la llei 19/1992, de 14 de desembre, de reforma de la Junta de Sanejament. El tràmit de legalització de noves concessions d'aigües haurà d'incorporar un informe preceptiu del departament de Medi Ambient.

Per qualsevol actuació urbanística o us que es vulgui fer en aquest territori s'han de complir el decret 328/92 i el 4/88 de 7 d'abril d'avaluació d'impacte ambiental.

Article 144 Elements inamovibles i tutelats.

Es declara l'inamovibles de tots els elements físics i monumentals existents a la zona.

Article 145 Usos.

Usos agropecuaris i forestals.

a) Les habitatges rurals, els Usos agropecuaris i els aprofitaments forestals i de pastures es mantindran i limitaran d'acord amb les tradicions del lloc i les disposicions vigents.

S'entén que els Usos agrícoles i pecuaris estan directament relacionats amb la naturalesa o destí de la finca i que en cap cas es refereix a Usos industrials agropecuaris diferents a la mateixa.

b) Només podran cultivar-se els camps existents en 1 de gener de 1981. No serà possible cap ampliació de la terra destinada a serveis agrícoles.

c) No es permetran instal·lacions agropecuàries de tipus industrial, com granges d'animals o similars, ni explotacions d'envergadura superior a la tradicional en les masies d'aquest territori.

d) Queda prohibida la pastura a l'interior dels boscos i la circulació d'animals domèstics per les àrees en que hi ha perill d'erosió del sòl.

e) L'aprofitament forestal es farà únicament pel mètode d'aclariment, evitant en tot cas la formació de clarianes o clars.

f) Queda prohibit l'arrossegament de troncs en forma que causi erosió del sòl.

g) Queda prohibit alterar la constitució específica de les masses forestals. Únicament s'admetrà una substitució d'espècies dominants en el cas de que la transformació sigui una tornada a l'estat natural del bosc, anteriorment alterat.

63

h) Només es permetran operacions de repoblació forestal en cas de que es faci servir espècies pròpies del lloc i la realització de les mateixes no s'admetrà en cap cas el treball del terreny, l'ús de maquinària pesada ni la destrucció de la vegetació preexistent.

i) Queda prohibida l'obertura de nous camins.

j) S'entenen prohibits els serveis industrials, així com les explotacions mineres, canteres, graveres i similars, tret que tinguin la perceptiva llicència de l'organisme competent.

k) Els serveis, aprofitaments o explotacions no previstos en els apartats anteriors estaran prohibits.

Article 146 Parcel·lacions.

S'entén que aquesta zona constitueix un sòl no urbanitzable d'especial protecció, per lo tant no són possibles les parcel·lacions urbanístiques.

Tampoc s'admeten els moviments de terra tret peis que excepcionalment s'hagués atorgat llicència. Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran solidàriament responsables de les seves obligacions.

Article 147 Limitacions a l'edificació.

1. Aquesta zona s'entén saturada amb les edificacions aïllades tradicionalment existents a l'actualitat.

2. No obstant, són possibles les obres de conservació, millora i ampliació dels edificis rurals actualment existents quan tinguin per objecte mantenir l'ús de habitatge o els Usos agropecuaris sempre que no impliquin doblar el volum edificat existent a primer de gener de 1981.

3. Aquestes obres de conservació millora i ampliació, hauran d'ajustar-se a les següents condicions de servei, volum i estil:
Condicions d'ús.

Únicament seran admissibles els serveis amb fins agropecuaris.

Condicions de volum.

L'alçària màxima de les ampliacions o millores de les edificacions existents en cap cas podran superar els nou metres (9 metres). Únicament podran ser superats fins una alçària total de 11 m per les cobertes closes, tubs de xemeneia i ventilació.

Condicions d'estil.

a) Obres de reforma: Es faran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici, i si es trobessin elements amagats que anteriorment no fossin visibles, es procurarà tornar-los-hi la seva antiga funció, harmonitzant els amb els nous que es precisin, per la funció per la que es fa la reforma.

b) Enderrocaments i reformes en edificis monuments d'interès historicoartístic: En els edificis o monuments d'interès historicoartístic o de valor ambiental, està prohibit el seu enderroc.

En cas de reforma o restauració dels mateixos s'atendrà al caràcter de l'edifici o monument i els seus elements deteriorats, tornant-los al seu estat

64

primitiu, fent servir sempre mà d'obra especialitzada i materials d'igual procedència i qualitat dels que se substitueixen o reparen.

En general es censurava tota reproducció o imitació d'un edifici antic, i ha de prohibir-se, menys quan es tracti de trasllat per causa de força major d'una façana, portada, galeria o altres elements arquitectònics o esculturals autèntics.

c) Teulats: El tipus de coberta serà la corrent de la zona a base de teula àrab. Es prohibeixen en tota aquesta zona les cobertes de fibrociment, alumini o plàstic i demés materials que desentonin amb el conjunt paisatgístic. Tots els elements situats sobre les cobertes, es tractaran arquitectònicament prohibint-se de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris.

d) Butis: Es recomana conservar les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicionals del lloc. Queda prohibit l'ús de persianes enrollables, tancaments metàl·lics, així com la disposició en els balcons d'arxips de fàbrica.

e) Materials de façana: Seran els corrents en aquesta zona preferiblement de pedra natural de la regió treta de canteres properes.

f) Parets mitgeres: Les parets mitgeres que queden al descobert, encara que sigui provisionalment, s'arrebossaran o cobriran de materials que lliguin amb els de la façana. Es prohibeix en les mateixes, els vessants amb ciment i l'asfalt o altres impermeabilitzants bituminosos al descobert.

g) Arrebossats: Queden prohibits tota classe d'arrebossats en façanes, en les zones a on predomini la pedra natural. Així mateix, i en qualsevol lloc, queden prohibits els arrebossats imitant pedra picada o rajola i els revestiments de plàstic, metàl·lic i de fibrociment.

h) Motius decoratius: Com a norma general es recomana molta senzillesa, fent servir en gran moderació els elements d'acabament i això només a on es justifiqui degudament.

i) Colors: No s'admeten les purpurines ni colors vius (blau, vermell, groc) per la pintura de reixes balustrades, façanes i fusteria. S'utilitzaran en tot cas colors neutres, segons les gammes dominants a la zona.

4. Cap obra d'ampliació o d'enderroc podrà alterar les perspectives típiques i reconeguts dels conjunts existents.

Article 148

Limitacions a la circulació vial.

1. Els vehicles de qualsevol tipus només podran circular pels camins o senders existents i que siguin aptes per això.
2. Queden prohibides totes les pràctiques de ciclocròs, motocròs, autocròs i similars.

Article 149

Limitacions als aprofitaments piscícoles i a la caça.

La caça i la pesca s'exerciran seguint les normes vigents i les instruccions dels organismes corresponents de la Generalitat.

Article 150

Limitacions a la publicitat.

1. Es prohibeixen els anuncis, cartells, avisos, inscripcions en els arbres en els edificis o en les roques i demés senyalitzacions que siguin alienes a l'ambient natural o que representin propaganda de qualsevol tipus o finalitat, quedant exceptuats aquells que expressin situació o emplaçament de les finques privades i de les seves denominacions.

2. En tot cas, qualsevol avis o senyalització, sonora o visual, es sotmetrà a l'informe de l'autoritat competent i al control de l'Ajuntament amb el fi de que no contrasti amb l'ambient natural i el paisatge.

Article 151

Altres limitacions.

1. Els Usos industrials i els aprofitaments miners, pedrers, gravers, etc. existents amb anterioritat a les presents Normes d'Ordenació i amb autorització d'acord a les disposicions vigents, podran mantenir-se, sempre i quan no vulneri el preceptuat en aquestes disposicions per la Zona de Reserva Natural. Per l'obertura o iniciació de nous aprofitaments serà de rigorosa exigència lo especificat en aquestes Normes.

2. Repoblació. En quantes plantacions o repoblaments es portin a terme, el tipus de vegetació estarà d'acord amb les característiques del territori.

3. Estesa de línies. Per l'estesa de línies elèctriques d'alta tensió i baixa, de telefonia, etc. hauran de fer-se estudis previs de la seva ubicació amb el propòsit de no alterar el caràcter del paisatge. Serà preceptiva la realització de la corresponent avaluació d'impacte ambiental

4. Instal·lacions viàries. Queda prohibit qualsevol tipus de conducció o instal·lació especial que atempti l'integritat ecològica i paisatgística de la zona.

5. Hivernacles, corrals, barraques o cabanes per la pastura. La construcció sistemàtica d'hivernacles, o qualsevol altra forma d'explotació haurà d'harmonitzar amb el paisatge.

6. Tanques. Només es construiran tanques quan sigui absolutament precís per la protecció o amagar bens, o separació d'àrees cultivables.

Podran construir-se amb material opac fins una alçària màxima de 40 cm i la resta estarà formada per arbustos o barreres d'arbrat, tret que aquest model sigui incompatible amb el destí de la tanca o la naturalesa del be protegit.

Article 152

Interdiccions.

Seràn d'aplicació les següents prohibicions:

1. Encendre foc.
2. Encendre deixalles.
3. Enlairar o tirar globus, enginyos o artefactes amb foc.
4. Recollir o danyar plantes o animals.
5. Tirar cigarretes o llumins encesos.
6. Introduir plantes o animals de qualsevol classe.

CAPÍTOL 3. RESERVA FORESTAL.

Article 153
Definició.

Compren els sòls ocupats per masses arbòries que al constituir un element bàsic en la caracterització de l'ambient i paisatge, aquestes Normes d'Ordenació disposen la seva conservació.

Article 154
Règim urbanístic.

1. Els propietaris s'hauran de fer-se càrrec dels aprofitaments i explotacions d'acord amb les disposicions de l'Administració Forestal.
2. Sens perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, serà preceptiva per qualsevol activitat la corresponent Llicència Municipal. A la Sol·licitud hauran de justificar-se expressament la idoneïtat de l'activitat respecte dels valors protegits. A la Llicència Municipal hauran de fer-se constar les mesures que s'adoptaran per assegurar en tot moment la preservació total d'aquests sectors.
- Per l'explotació exclusivament forestal, degudament autoritzada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, haurà de comunicar-se a l'Ajuntament que en aquests casos donarà el seu vist i plau i no llicència.
3. Es prohibeixen les tals d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal pertinençment autoritzats per la Conselleria, havent-se assegurat en tot cas, per raons d'interès públic urbanístic, la permanència de les masses forestals.
4. En processos de repoblació i regeneració de les masses forestals es prohibeix l'utilització d'espècies alienes al respectiu sector. Tota la intervenció relacionada amb l'obertura de vies forestals estarà lligada a l'informe previ i tractament de llicència de l'Ajuntament i de l'organisme competent de l'Administració d'Agricultura, essent la llicència lliure de taxes municipals.

Article 155
Usos.

1. Només s'autoritzaran les activitats i instal·lacions relacionades amb els valors que es protegeixen, així com les de caràcter agro-ramader que siguin compatibles.
2. Queda expressament prohibit l'ús extractiu i els moviments de terres i les anivellacions en les finques de Riquesa Forestal 1^a i 2^a categoria, en les de tercera categoria es sol·licitarà la corresponent Llicència Municipal i l'expedient d'activitats si calgués.
3. A les zones qualificades com a Riquesa Forestal de 1^a i 2^a categories es prohibeix totalment l'ús de habitatge no rural. A les zones de Riquesa Forestal de tercera categoria s'admeten les edificacions unifamiliars no rurals que compleixin tots els preceptes de l'article següent.

Article 156
Habitatges no rurals.

Es permet la construcció d'edificacions d'acord amb les següents condicions:

1. Estar situades en terrenys de Riquesa Forestal de 3^a categoria.
2. El destí de l'edificació haurà de ser el de la habitatge unifamiliar.
3. L'edificació haurà de respondre al tipus d'ordenació d'edificació allada.
4. No existir perill de formació de nucli de població d'acord amb la definició establerta en aquestes Normes d'Ordenació.
5. Als efectes de completar l'anterior condició i a fi de regular els requisits de l'edificació es marquen les següents determinacions:
 - a) La superfície mínima de la finca a efectes d'edificació haurà de ser de 50.000 m² (5 ha).
 - b) Prèviament a la concessió de la Llicència Municipal d'edificació s'haurà de tramitar el vincle d'indivisió de la finca.
 - c) L'edificació ha de respondre al tipus d'ordenació d'edificació allada.
 - d) L'índex d'edificabilitat aplicat a la superfície serà de 0,01 m² teulada per m² de superfície.
 - e) El volum màxim per unitat d'edificació es fixa a 1.800 m³.
 - f) L'alçària màxima de l'edificació es fixa en 7 m (P.B.+1P).
 - g) L'edificació haurà de separar-se dels límits de parcel·la 25 m com a mínim.
 - h) Només es permetrà una habitatge per cada finca resultant de les anteriors condicions.
 - i) Només es podrà ocupar amb piscines i instal·lacions esportives a l'aire lliure o instal·lacions o activitats que suposin una transformació de les condicions naturals del terreny un 1% de la finca adscrita a la habitatge 6. Així mateix, s'hauran de complir les condicions establertes expressament per la habitatge no rural del sòl no urbanitzable en aquestes Normes.

CAPITOL 4. ZONA RURAL.

Article 157
Definició.

Constitueix el sòl no urbanitzable en explotació agrícola, real o potencial, amb edificacions i elements, que precisa protecció perquè pugui conservar-se en la seva situació actual, sense cap transformació i la exclusió d'usos urbans, tret les excepcions contingudes en aquestes Normes.

Article 158
Tipologia.

S'estableix una tipologia de la zona rural basada en les característiques i possibilitats de l'edificació existent o admesa mitjançant l'aplicació d'aquestes Normes d'Ordenació:

Tipus 1: Compren la major part de la Zona Rural pròpiament dita.

Tipus 2: Correspon el sector de Puigsestortes.

Tipus 3: Correspon als sectors inclosos als nuclis antics de Les Ensiés i Cogolls.

SECCIÓ I. ZONA RURAL TIPUS I.

Article 159

Usos.

En aquesta zona s'admeten els Usos següents:

- Agrícola en les modalitats de granja, magatzems d'eines i estris agrícoles, instal·lacions destinades a la protecció i climatització de les plantacions (hivernacles) sitges, porxos.
- Indústries agropecuàries.
- Habitatge rural.
- Habitatge no rural.
- Sanitari i Assistencial, públic i administratiu, educatiu, esportiu, sociocultural, recreatiu i residencial especial.
- Indústries en general.

Article 160

Llicències.

La tramitació de llicències en la Zona Rural tipus I, tan per Usos industrials com residencials s'ajustarà al que disposi l'article 128 del TR.

Activitats Extractives.

L'atorgament de la llicència municipal s'ha de condicionar a la presentació prèvia per part de l'empresa extractora del Programa de restauració aprovat per l'administració competent, aconseguint així una correcta articulació de l'esmentada llicència amb els instruments derivats de la llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'interès natural afectats per activitats extractives i amb el decret 343/83, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

Article 161

Segregacions i parcel·lacions.

La fracció mínima que es pot originar per parcel·lacions i segregacions en sòl rural es fixa en 15.000 m² (1,5 ha) tret que el que ho compri tingui una finca adjunta que suposi un increment de la pròpia superfície.

Article 162

Instal·lacions agrícoles.

1. Granges: s'estableixen les següents condicions d'edificació:

- Finca mínima de 20.000 m² (2 ha)
- L'índex d'edificabilitat serà de 0,3 m² sostre/m² sòl.
- Les edificacions per aquesta finalitat hauran de separar-se com a mínim 15 m dels límits de parcel·la.
- L'alçària màxima de les edificacions serà de 11,6 m. El cos principal d'edificació no superarà una alçària de cinc metres (5 m) No obstant no es

limita l'alçària dels elements singulars de les instal·lacions que siguin necessàries pel seu normal funcionament. En tot cas, hauran d'acomplir-se les condicions higièniques i sanitàries reglamentades tant respecte dels animals establats com en relació amb l'evacuació de desfets i aigües residuals. Els edificis de diferents granges es distanciaran entre si un mínim de 1.000 m.

- Les distàncies mínimes de les granges als cabdals públics serà de 100 m i a les zones edificades de 500 m.
 - Magatzems d'eines i estris agrícoles.
- S'estableixen les següents condicions d'edificació:
- Finca mínima de 10.000 m² (1 ha).
 - El sostre màxim construït per unitat d'edificació serà de 2.000 m².
 - Les edificacions hauran de separar-se com a mínim 5 metres dels límits de la finca.
 - L'alçària màxima de qualsevol dels elements de l'edificació serà de 7 metres (7 m serrera).
3. Sitges: S'estableixen les següents condicions d'edificació:
- Finca mínima de 10.000 m² (1 ha).
 - Ocupació màxima de la finca serà d'un 5%.
 - La separació de les edificacions als límits de la finca serà de 10 m.
4. Habitatge: En les instal·lacions agrícoles de qualsevol tipus s'autoritzarà la construcció d'una habitatge pel vigilant o encarregat de l'explotació.

Article 163

Indústries agropecuàries.

Les condicions d'edificació per l'ús d'indústries agropecuàries són les següents:

- Finca mínima de 15.000 m² (1,5 ha.).
- Les edificacions hauran de separar-se com a mínim 10 metres dels límits de la finca.
- L'alçària màxima de qualsevol dels elements de l'edificació serà de 10 m (serrera)

Article 164

Habitatges rurals.

Les condicions d'edificació per l'ús de habitatges rurals seran:

- Finca mínima de 10.000 m² (1 ha.).
- Les edificacions podran ocupar com a màxim en planta 3,50 m.
- L'alçària màxima de l'últim forjat serà de 7,5 m (PB+P).
- La separació mínima respecte a totes les vores de la finca serà de 10 m.

Article 165

Habitatges no rurals.

- Les habitatges no rurals hauran de complir amb les prescripcions de l'article anterior per les habitatges rurals.
- Així mateix hauran de complir les condicions establertes expressament per les habitatges no rurals a l'article 138 d'aquestes Normes.

Article 166

Indústries en general.

S'admet la possibilitat d'implantacions industrials aïllades i individualitzades dins la zona qualificada com Rural tipus 1, en les condicions establertes als articles següents.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

Article 167

Condicions de la implantació.

- La unitat territorial mínima que afecta a la indústria serà de 15.000 m² (1,5 ha)
 - La unitat territorial haurà de tenir accés directe a les vies de comunicació local o comarcal existents.
 - La pendent de l'unitat territorial no podrà superar el 25% en un 50% de la seva superfície.
 - La unitat territorial no constituirà una finca cultivada. En qualsevol cas haurà de justificar-se efiçament la nul·la productivitat agrícola de la mateixa.
- Les obres precises per la construcció de l'edificació (desmunts, etc.) no podran alterar la morfologia bàsica de l'unitat territorial. S'exigirà el màxim respecte al arbrat existent.
- L'impacte visual de l'edifici industrial en el seu voltant paisatgístic haurà de ser compatible amb el mateix (Títol vuitè).
 - En aquest sentit s'exigirà un disseny adient de façanes i coberta així com dels materials.
 - Les activitats a desenvolupar no alteraran el sistema ecològic del mitjà en que es trobi l'implantació industrial.
 - La localització industrial haurà de quedar en qualsevol cas restringida als terrenys situats davant la carretera i a distància no superior a 250 m des del límit del sòl urbà definit en les presents Normes d'Ordenació.
 - S'admetran les categories 1, 2, 3, 4 i 5 únicament en la situació F.
 - Seran d'especial compliment les normes reguladores de l'ús industrial especificades en el capítol I, títol novè.

Article 168

Condicions d'Edificació.

- Ocupació màxima sobre unitat territorial: 50%
- Edificabilitat màxima: 0,50 m² sostre/m² sòl.
- Separació mínima de 15 m a l'eix de camins i 10 m als termes d'unitat territorial.

SECCIÓ II. TIPUS I (Sector Puigsestorres).

Article 169

Definició.

1. Correspon a un sector de la zona rural que toca al riu Brugent i al nucli urbà de Les Planes que, per la seva situació urbanística, mereix una regulació d'ús especial.

En la documentació gràfica d'aquestes Normes d'Ordenació es localitza l'àmbit d'aquest sector.

2. Constitueix un sòl no urbanitzable, però edificable en les condicions que s'especifiquen a l'article següent. Constitueix una excepció dins del concepte de nucli de població definit en les presents NNSS.

Article 170

Condicions d'Edificació.

1. La unitat territorial mínima és de 2.000 m², havent de constituir una unitat registral independent. No s'admetrà cap segregació de finca a partir de l'aprovació inicial d'aquestes Normes d'Ordenació.
 2. La unitat territorial haurà de tenir accés directe a un camí existent. Es prohibeix l'obertura de nous camins així com la prolongació dels existents.
 3. Les noves edificacions es sotmetran obligatòriament als camins rurals que figuren representats en el plànol topogràfic que forma part de la documentació informativa inicial de les presents NNSS, sense que es pugui procedir a l'apertura de nous camins.
 4. S'admetrà únicament una edificació residencial unifamiliar aïllada per cada unitat territorial.
 5. La ocupació màxima admesa en cada unitat per tota l'edificació principal serà del 10%.
- En terrenys en pendent, es varia el percentatge d'ocupació en base a la següent relació:
- Fins el 25% de pendent no varia el percentatge d'ocupació.
 - Del 25 al 50% disminueix en 1/3.
 - Del 50 al 75% disminueix en 1/2.
 - Més del 75% no es permet la construcció.
6. La màxima edificabilitat per unitat territorial serà de 0,2 m²/m²s.
 7. L'alçària màxima serà de 7,5 m corresponents a PB+ 1P
 8. La separació dels edificis als seus respectius terrenys s'atendrà als següents mínims: - 6 m al camí - 3 m restants termes
 9. S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la unitat territorial i alçària màxima 3,5 m. Aquestes construccions auxiliars hauran d'ajustar-se a les reculades assenyalades a l'apartat anterior.
 10. Les tanques, per la separació de les unitats territorials es realitzarà únicament mitjançant elements vegetals o naturals, i podran estar situades a una distància mínima de 3 m de l'eix, poden tenir un sòcol d'obra de 50 cm.
 11. Excepcionalment, es permetrà l'edificació en la unitat territorial de dimensió inferior als mínims indicats quina inscripció consti en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes d'Ordenació.
 12. No s'admetrà l'edificació en les unitats territorials de dimensió inferior a la mínima fixada per la normativa vigent (2000 m²), llevat que es demostrï que hagin estat inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries vigents (10 de març de 1982).

SECCIÓ III. ZONA RURAL TIPUS III (Sector Les Encies i Cogolls).

Article 171.1

Definició i Tipus d'Ordenació.

1. Compren els petits nuclis d'edificació bàsicament rural denominats Les Encies i Cogolls.
2. Aquestes Normes d'Ordenació pretenen la conservació de la seva estructura edificatòria procurant completar-se i consolidar-se amb unes característiques flexibles.
3. El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

Article 171.2

Condicions d'Edificació.

1. S'admetrà únicament l'edificació que queda situada dins de l'àmbit territorial inclosa en una circumferència de 200 m de diàmetre, amb centre en el cos més elevat de les esglésies de St. Cristòfol pel sector de Cogolls i Sta. Maria en el Sector de Les Encies.
2. S'admet únicament una edificació residencial unifamiliar aïllada per cada unitat territorial. L'edificació haurà d'ocupar en planta un màxim de 120 m².
3. No s'estableix unitat territorial mínima per l'emplaçament de l'edificació, però no s'admeten segregacions de finques a efectes d'edificació i dins de l'àmbit territorial indicat a partir de l'aprovació provisional d'aquestes NNSS.
4. La unitat territorial haurà de tenir accés directe als camins o vialitat existent. Es prohibeix l'obertura de nous camins així com la prolongació dels actuals.
5. En terrenys en pendent es varia el percentatge d'ocupació en base a la següent relació:
 - Fins el 25% de pendent no varia el percentatge d'ocupació.
 - Del 25 al 50% disminueix en 1/3.
 - Del 50 al 75% disminueix en 1/2.
 - Més del 75% no es permet la construcció.
6. L'alçària màxima serà de 7,5 m corresponents a P.B.+ 1P.
7. La separació de les edificacions als seus respectius partioners s'atendrà als següents mínims: -6 m. al camí.- 3 m restants termes.
8. L'edifici haurà de mantenir en qualsevol cas una distància mínima de 6 m amb les edificacions confrontades existents, amidades sobre els seus elements més sortints.
9. Queden prohibides les tanques, qualsevol que sigui el material i tipologia. La separació de les unitats territorials es farà únicament mitjançant elements vegetals o naturals.
10. La tipologia constructiva de l'edificació haurà d'estar d'acord amb el conjunt d'edificis del seu voltant.
11. Serà d'especial aplicació l'establert en el Títol vuitè, capítol 3 i 4. d'aquestes Normes d'Ordenació.
12. L'Ajuntament podrà imposar en cada cas normes especials de composició arquitectònica i en el seu cas, fer us de l'establert a l'article 53 d'aquestes Normes d'Ordenació, especialment en el referent a l'alteració de l'harmonia paisatgística i arquitectònica del conjunt.

73

Article 171.3

Condicions de tràmit.

Prèviament a la preceptiva Sol·licitud de llicència a l'Ajuntament haurà de presentar-se un estudi i proposta justificatiu del degut compliment dels extrems relacionats als apartats anteriors. En qualsevol cas l'Ajuntament podrà fer us de l'establert a l'article 53 d'aquestes Normes d'Ordenació.

Article 171.4

Indústries existents en sòl no urbanitzable.

1. Les indústries existents en sòl no urbanitzable (Colònia Dusòl, Colònia Májem, etc.) seguirà el règim que hagin tingut fins l'actualitat.
2. Les indústries que estiguessin legalment instal·lades en el moment d'entrar en vigor aquesta Ordenació, podran augmentar la superfície sostrè destinada a indústria, en el mateix terreny que ocupin, fins un 100% de la que tenien anteriorment, encara que aquesta ja passava dels límits de volum assenyalats en aquestes Normes d'Ordenació pel sòl no Urbanitzable, sempre que compleixin les altres condicions establertes.

CAPÍTOL 5. ZONA DE SERVIDUT I PROTECCIÓ.

Article 172.1

Definició.

Compren els sòls qualificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció de la vialitat primària i de les lleres públiques i dels espais afectats pel pas de línies elèctriques.

Article 172.2

Règim General.

1. A la zona de servitud i protecció de la vialitat es complimentaran degudament les prescripcions legals vigents i la normativa especificada en el Títol tercer, capítols I i II.
2. Respecte a les lleres públiques és d'obligat compliment l'especificat a l'article Lleres Públiques del Capítol 4, Títol vuitè.

TÍTOL SETÈ. DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL 1. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

Article 173.1

Conceptes.

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.
2. Sempre que s'usin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

74

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: semisoterrani i entresol.
4. Únicament es permeten les galeries volades o els entresolats a la planta baixa quan reuneixin les següents condicions:
- a) que formin part del local situat en ella i no tinguin accés independent des de l'exterior.
 - b) que la volada màxima, a partir de les parets interiors, exceptuant la de façana, no superi els dos metres (2 m).
 - c) que es separi un mínim de tres metres (3 m) de la façana que contingui l'accés a l'edifici.
 - d) que l'alçària mínima, per sota i per sobre sigui de dos coma vint metres (2,20 m).
 - e) que dins l'obertura definida per les galeries sobre la planta baixa s'hi pugui inscriure un cercle de tres metres (3 m) de diàmetre.
6. En l'edificació aïllada constitueix planta baixa aquella planta o part de la mateixa, el perímetre de les quals estigui, com a màxim seixanta centímetres (0,60 m) per sota o pel damunt de qualsevol punt de la rasant dels carrers als quals dona front.

Article 173.3

Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sol 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.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en us residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos.
4. L'alçària lliure de les plantes soterrani serà almenys de dos coma vint metres (2,20 m).

Article 173.4

Planta pis.

1. Totes les plantes al damunt de la planta baixa seran considerades plantes pis.
2. L'alçària lliure de les plantes pis no serà inferior a dos coma cinquanta metres (2,50 m).

Article 176

Elements tècnics de les instal·lacions.

76

- a) Parcel·lia. Porció sòl urbà edificable.
- b) Sòlar. Parcel·lia que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.
- c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assegar la roba; i altres.
- g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) Elements sortints. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i) Celobert. Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estança, sala o habitació on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

Article 173.2

Planta baixa.

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual és situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en què, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa a cada tram frontal de parcel·la de posició inferior.
- Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.
2. L'alçària mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçària reguladora en edificació segons l'alineació de vial serà de tres metres (3 m).

75

Els cossos sortints estan permesos a partir d'una alçària de tres coma vint metres (3,20 m) sobre la cota més alta de la rasant de la voravia per cada tram de façana d'una mateixa rasant.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir d'una desena part (1/10) del diàmetre del cercle inscritible a l'espai lliure interior, amb un vol màxim d'un coma cinquanta metres (1,50 m).

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

4. Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més de la meitat de la façana. En tots els casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral que se situa a un metre de la paret mitgera.

II. Tipus d'edificació aïllada.

1. En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

Article 179

Elements sortints.

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gargoles, marquesines, para-sòls i d'altres de similars fixos es limitaran, quan el vol, a tot el disposit per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè (1/50) de l'amplada de vial, d'una decima part (1/10) de la voravia, i de quaranta centímetres (0,40 m) quan afectin a menys de la cinquena part (1/5) de la llargària de la façana, o de quinze centímetres (0,15 m) si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçària inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys seixanta centímetres (0,60 m), amb un màxim d'un coma cinquanta metres (1,50 m) de llargada quan siguin opacs i de tres metres (3 m) quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de quaranta cinc centímetres (0,45 m) per a carrers de menys de deu metres (10 m) i fins a setanta centímetres (0,70 m) per a carrers de més de deu metres (10 m).

Article 180

Ventilació i il·luminació.

1. a) Als edificis d'habitatge els dormitoris i estances interiors i cuines no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, o estances, o cuines, i les de les escales o pecces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

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

Article 177

Cossos sortints.

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

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

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

b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

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

4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

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

Article 178

Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

I. Tipus d'ordenació d'edificacions segons alineacions de vial.

1. A totes les zones que correspongui aquest tipus d'ordenació, menys a la de casc antic, regiran les següents prescripcions:

El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt no podrà excedir d'una desena part (1/10) de l'amplada del vial, amb un vol màxim d'un coma cinquanta (1,50 m).

El vol màxim admissible no podrà superar l'amplada de la voravia existent.

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

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

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

Article 181 Celoberts.

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

2. La dimensió mínima del celobert interior serà la que permeti inscriure-hi un cercle de tres metres (3 m) de diàmetre, sense que tingui cap estrangulació de menys de dos metres (2 m) en cap punt de la seva planta. La superfície mínima del celobert serà de nou metres quadrats (9 m²).

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscripcible que diu el número anterior d'aquest article. La superfície mínima fixada a la taula anterior no serà aplicable a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues a més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quan a llur forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes del disposat en aquest article sobre celobert interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis.

b) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre (1 m) per sobre del nivell del sol de la dependència a ventilar i a il·luminar.

c) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del vint per cent (20%) superior a la del celobert.

79

Article 182

Patís de ventilació.

1. Els patís de ventilació poden ser interiors o mixtos com els celoberts.

2. La dimensió mínima del pati de ventilació serà la que permeti inscriure-hi un cercle de dos metres (2 m) de diàmetre, sense que tingui cap estrangulació de menys de un coma cinquanta metres (1,50 m) en cap punt de la seva planta. La superfície mínima del pati de ventilació serà de cinc metres quadrats (5 m²).

3. Quant als patís de ventilació regiran les següents regles:

a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per sobre del nivell del sol de la dependència per ventilar o il·luminar.

4. Els patís de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patís de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del vint per cent (20%) superior a la del pati.

Article 183

Façanes.

1. La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors, sigui la via pública o altre espai lliure d'edificació.

2. Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, privacitat, ornat i impermeabilitat necessàries.

3. No es permeten tractaments de façanes amb materials i colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.

4. Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades, queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessari el municipi i amb finalitat pública.

A la façana de cada edifici, el propietari està obligat a col·locar-hi el número corresponent del carrer.

5. Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.

6. Les mitgeres que hagin de quedar vistes, malgrat sigui temporalment, es tractaran com si es tractés de les façanes de l'edifici.

7. D'acord amb l'article 181 de la Llei del Sol i 10 del Reglament de Disciplina urbanística, les façanes es conservaran amb les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat.

L'Ajuntament podrà ordenar l'execució de les obres de conservació i de reforma de les façanes o espais oberts visibles des dels espais lliures públics o carrers, per atendre a les finalitats establertes en el paràgraf precedent.

Article 184

Accés rodat.

80

1. L'accés rodat dels vehicles a les edificacions i Sòlars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'Ajuntament.
2. Els propietaris amb autorització per a l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravía, d'acord amb les característiques que fixi l'Ajuntament.
3. Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers, l'accés s'autoritzarà pel carrer que ocasioni menys pertorbació al tràfic rodat o de vianants.
4. En cas de Sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la, haurà de justificar-se la seva necessitat en el corresponent projecte d'obres.

CAPÍTOL 2. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Article 185
Conceptes.

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són de caràcter principal i de caràcter secundari. Són principals:

- a) alineació de vial;
- b) línia de façana;
- c) amplada del carrer o vial;
- d) alçària reguladora màxima;
- e) nombre màxim de plantes;
- f) parets mitgeres;
- g) illa;
- h) profunditat edificable,
- i) espai lliure interior d'illa.

Es secundari:

- j) reculada de l'edificació.
2. Sempre que s'usen en aquestes Normes els conceptes citats tenen el significat següent:
 - a) Alineació de vial. És la línia que assenyalava el límit dels espais públics destinats a vials, carrers, places o jardins i les parcel·les o Sòlars de domini públic i/o privat.
 - b) Alineació d'edificació: és la línia que estableix el llarg dels vials el límit d'edificació i que coincidirà o no, segons la zona, amb l'alineació de vial.
 - c) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
 - d) Ample de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant en tota l'alineació. En el cas de zones en què s'especifica l'alineació de la distància constant entre les dues alineacions de vial serà l'amplada del carrer.
 - e) Alçària reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte excepcions.
 - f) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçària reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçària i nombre de plantes.
 - g) Mitgera. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

81

- h) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- i) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.
- j) Espai lliure interior 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.
- k) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 186.

Amplada de vial.

1. a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
- b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplament, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.
- c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
- d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sol d'igual zonificació es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana.
2. L'amplada vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució.

Article 187

Alçària.

1. L'alçària màxima reguladora de l'edificació per tota la zona d'ordenació segons l'alineació de vial és de nou coma cinquanta metres (9.50 m), corresponent a la Planta Baixa i a dues plantes pis.
2. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arriscada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetran els elements següents:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent no superior al trenta-tres (33%) per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin no podran utilitzar-se com a habitatge independent, però sí com a complement de la habitatge immediata inferior, amb la que formarà una

82

- única unitat registral; també podran utilitzar-se les golfes per serveis complementaris de la habitatge o edifici.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en què hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçària total màxima de seixanta centímetres (0,60m).
 - Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes no podrà excedir d'un coma vuitanta metres (1,80 m).
 - Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima reguladora. L'alçària màxima d'aquests elements no podrà passar d'un coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents, reixes o similars.
 - Els elements tècnics, de les instal·lacions.
 - Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 188

Regles sobre determinació de les alçades.

L'alçària s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçària és diferent per a cada un dels supòsits següents:

- Edificis de façana a una sola via:
 - Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçària reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçària reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- Quan de l'aplicació d'aquesta regla se'n derivi que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de tres metres (3 m) per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
- Edificis amb façana o dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà. S'aplicaran les mateixes condicions que en el cas anterior, però operant amb el conjunt de façanes desenvolupades com si fos una de Sòla.
- Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà. Els edificis en Sòlars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà si l'edificació dels quals, a cada cara, sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quan a l'alçària, com si es tractés d'edificis independents.

Article 189

Regles sobre parets mitgeres.

- Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
 - Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos sòlars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els Sòlars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
- En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els sòlars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 190

Profunditat edificable.

- La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació.
- En els plànols de detall a l'escala 1/1000 es defineix per a les diferents illes del sòl urbà el valor en metres de la profunditat edificable, la qual podrà ésser diferent segons es tracti de la planta baixa o de les plantes pis.
- La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
- Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior d'illa.

Article 191

Espai lliure interior d'illa.

A les illes en què s'assenyala l'ocupació amb edificació en Planta Baixa de l'espai lliure interior d'illa, aquesta se subjectarà a les següents determinacions:

- L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.
- En cas de desnivell entre façanes oposades d'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada, a l'alçària màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
- En cada parcel·la el punt més alt de la coberta de l'edificació en l'espai interior d'illa no ultrapassarà un pla ideal horitzontal situat a setanta centímetres (0,70 m) sobre la cota de la primera planta pis existent o que es projecti.

d) L'edificabilitat podrà ocupar, amb plantes soterrani la totalitat de la parcel·la sempre i quan la longitud de la parcel·la sigui superior a la façana mínima.

Article 192
Reculades.

1. No s'admetran les reculades respecte a les alineacions fixades als plànols normatius.
2. A les plantes baixes es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que el tractament s'estengui almenys, a una longitud de vint metres (20 m) que la llum entre pilars i façana reculada sigui, com a mínim d'u coma vuitanta metres (1,80 m) i l'alçària lliure mínima de tres coma cinquanta metres (3,50 m).

CAPÍTOL 3. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 193

Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'edificació.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a. Forma i mida de la parcel·la;
- b. Ocupació màxima de parcel·la;
- c. Alçària reguladora màxima;
- d. Nombre màxim de plantes;
- e. Separacions mínimes;
- f. Edificacions auxiliars.

Article 194

Forma i mida de la parcel·la.

Es precisaran per a cadascuna de les dues zones d'ordenació aïllada. S'admetran parcel·les de superfície i façanes més petites a les determinades en aquestes Normes si:

- a) Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NS.
- b) S'ajusten a un Pla Parcial o Especial aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes NS.
- c) Es tracta de parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb possibilitat física d'obtenir els mínims exigits.

Article 195

Desenvolupament del volum màxim.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o

d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 196

Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establera a les Normes aplicables a la zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 197

Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació, per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes pels patis mancomunats.

Article 198

Alçària reguladora i nombre de plantes.

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta baixa. Quan l'edificació, per raó del pendent del terreny, sigui esglaonada, l'alçària es prendrà per a cadascun dels cossos de l'edificació sobre el paviment de les plantes o part de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa. La cota de referència de la planta baixa es prendrà al centre geomètric de la mateixa o del cos d'edificació que es consideri.
2. Els valors de les alçades màximes i el nombre limit de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçària màxima només es permetrà:
 - a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 35% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçària no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades. La golfa resultant no serà habitable amb excepció dels habitatges unifamiliars.
 - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçària total de seixanta centímetres (60 cm).
 - c. Les baranes dins una alçària màxima d'u coma vuitanta metres (1,80 m).
 - d. Elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

4. Quan la planta baixa quedi porxada, aquesta no comptarà a efectes de superfície edificada. Els cossos tancats, com les caixes d'escala o ascensor, sí que es consideraran com a superfície edificada.

Article 199

Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals 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 les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes on es pot situar l'edificació, i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la direcció de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als Usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la superfície lliure.

Article 200

Edificació auxiliar.

Es permet aquest tipus d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals per ésser utilitzats com a porteres, piscines i altres semblants. Aquesta edificació auxiliar es subjectarà a la normativa establerta en cada zona.

Article 201

Adaptació topogràfica al terreny.

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30% al 50 % es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 % es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes d'anivellament de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural de límit.

2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçària-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçària superior a 1,50 m per sobre de la

87

cota natural del límit ni a una alçària superior a 2,20 m per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçària de 3,70 m.

TÍTOL VUITÈ. NORMES ESPECIALS DE PROTECCIO DELS BENS CULTURALS I NATURALS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 202

Caràcter orientatiu.

Els preceptes d'aquest capítol han de servir d'orientació per la formulació dels documents urbanístics a que fa referència l'article 15 d'aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata efectivitat, completant les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes d'aquest planejament i de l'Ordenació del sòl no urbanitzable.

Article 203.

Protecció de bens culturals

1. Les determinacions contingudes en aquestes Normes d'Ordenació en ordre a la protecció dels bens culturals i naturals estan fixades en funció de l'interès públic urbanístic.

2. Inmediatament hauran de respectar-se les prescripcions en la legislació específica que ordena, en funció del peculiar interès públic contemplat, els diferents bens culturals i naturals.

CAPÍTOL 2. NORMES D'HIGIENE.

Article 204

Condicions higièniques.

S'acomplirà en tot allò que no estigui explícitament detallat en aquestes Normes les condicions d'habitabilitat fixades en el Decret sobre Habitabilitat objectiva.

CAPÍTOL 3. NORMES D'ESTÈTICA.

Article 205

Obres de reforma.

Es faran procurar conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici, i si es trobessin elements amagats que anteriorment no fossin visibles es procurarà tomar-los-hi la seva antiga funció, harmonitzant-los amb els nous que es precisin per la funció per la que es fa la reforma.

Article 206

Edificis historicoartístics.

88

1. En els edificis històrics o d'interès s'aplica, pel que fa referència a les obres i usos, el règim previst en aquestes Normes, prohibint-se el seu enderrocament total o parcial.
2. En tot cas, les obres de reparació i manteniment es faran de forma que es mantinguin les seves característiques peculiars i amb especial atenció a l'elecció dels materials, previ informe dels Serveis de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. La relació dels edificis catalogats a nivell municipal pel seu interès figura a una disposició addicional de les presents Normes.
4. Els dos castells d'Hostoles i de Puig-alder, són d'interès nacional, un entorn dels quals ha de venir delimitat gràficament en els plànols i que qualsevol actuació que els afecti haurà de tenir prèviament els vist-i-plau de la Comissió Territorial del Patrimoni de Girona, amb caràcter vinculant.

Article 207

Àrees de protecció.

1. En el plànols d'ordenació, se senyalen els edificis històrics o d'interès i les masies notables del Terme Municipal.
2. En l'ordre urbanístic es fixen unes àrees de protecció dels indicats bens culturals, que no són edificables ni poden alterar la conformació actual del voltant.
3. Aquestes àrees tenen en quan al seu règim urbanístic, la condició de verd privat, i l'edificació necessàriament haurà de situar-se a l'exterior de les mateixes.

Article 208

Cobertes.

1. No s'autoritzaran les construccions quines cobertes puguin produir reflexes al sol, tinguin brillantor metàl·lica o quins materials presentin un color o textura que suposin un trencament del to dominant a la resta de les edificacions.
2. Tots els elements situats sobre les cobertes es tractaran arquitectònicament, prohibint-se de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris.

Article 209

Mitgeres.

1. En edificis de nova planta no s'admetran materials de baixa qualitat ni elements decoratius extravagants.
Les façanes es pintaran d'acord amb les característiques que normalment s'estan aplicant no atemptant a l'estètica del conjunt.
2. Els baixants d'aigües plujanes, no podran vessar les aigües per sobre de les voreres.
3. Les parets mitgeres que queden al descobert, encara que provisionalment, es tapanen o estucaran amb materials que harmonitzin amb els de la façana. Es prohibeixen les esteses de ciment brunyit i l'asfalt o altres impermeabilitzants bituminosos al descobert.

89

4. Les façanes dels edificis existents hauran d'ésser conservades en bon estat pels seus propietaris, fent-se les obres de manteniment que es precisin, tenint especial cura en l'arrebossat i pintat. Quan l'Ajuntament ho cregui necessari, podrà ordenar aquelles obres de manteniment i si el propietari no ho fes en el termini per això fixat, podrà ésser sancionat per l'Ajuntament, i podent aquest efectuar-les a càrrec del propietari.

Article 210

Construccions i instal·lacions de tipus industrial i us públic.

1. Els dipòsits elevats d'abastament d'aigua potable, casetes de transformadors, etc. es projectaran de forma que no perjudiquin l'aspecte dels espais ambientals de la població i no trenquin la silueta i coronació característiques dels espais exteriors.
2. Estacions de servei per vehicles automòbils: En cas de quedar emplaçades a menys de 500 m de la població es projectaran amb cobertes de tipus dominant en la zona i no podran ostentar anunci ni rètol més alt que la línia de cornisa, que tindrà una alçària màxima de cinc metres.

Article 211

Estesa de línies en sòl urbà.

1. S'evitarà adossar en façanes, pals i cadiretes per les esteses de línies elèctriques i telefòniques.
2. En els casos de noves esteses, dites instal·lacions seran subterrànies. Es procurarà igualment que les existents àrees també ho siguin.
3. No obstant, en cas justificat, els propietaris de finques urbanes, no podran oposar-se a la fixació en les façanes, parets, terrats, jardins i teulats, etc. de braços murals de sosteniment d'aparells d'enllumenat públic, ni de cadiretes o suports per sosteniment o estesa dels cables necessaris per instal·lacions d'enllumenat públic, telèfon o altres serveis municipals que hagin d'utilitzar la propietat privada o realitzar en les mateixes en benefici general dels veïns de la vila.
4. Si per la façana de l'edifici passa alguna línia elèctrica, telefònica, etc. no quedarà vista, sinó que es farà amagada.

CAPÍTOL 1. NORMES DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT.

SECCIÓ I. Pol·lució d'aigües i tractament de residus

Article 212.1

Pol·lució d'aigües.

S'estarà a l'establert en les Normes del Capítol 1, Títol novè.

Article 212.2

Tractament de residus.

S'hauran de complir les determinacions de les lleis 6/93 15 de juliol de regulació de residus.

90

3. S'evitarà en el possible l'ús d'explosius en obres que haurà d'autoritzar expressament l'Ajuntament, previs els informes tècnics corresponents, i sempre complint la reglamentació vigent.

SECCIÓ III. Protecció de l'ambient natural i paisatge.

Article 217.1

Disposició general.

Per la Corporació Municipal i altres organismes competents no es concedirà llicència a tot Pla, Projecte o acte que vagi cap a la destrucció, deteriorament o desfiguració del paisatge o la seva ambientació dintre de la naturalesa.

Article 217.2

Infraestructures i obres.

Tota l'actuació (traçat d'infraestructures territorials, repoblacions forestals, explotacions mineres, grans indústries, etc.) que es pensi que pugui alterar l'equilibri ecològic, el paisatge natural o introduïxi canvis importants en la geomorfologia necessitarà presentar un estudi de les conseqüències, davant la Comissió d'Urbanisme de Girona.

S'haurà de redactar el corresponent estudi d'impacte ambiental que se sotmetrà a medi ambiental

Article 217.3

Abocament de terres.

Les terres procedents d'excavació es dipositaran en llocs prèviament autoritzats o bé on ho permeti l'Ajuntament.

Les runes procedents d'obres i enderrocs, si el seu volum és inferior a una tona es dipositaran a la planta transvasadora municipal de la zona del Jonquer o altra que s'habiliti. Si el seu volum supera una tona, s'hauran de transportar a l'abocador comarcal.

Article 217.4

Impacte ambiental.

Es compliran les prescripcions del decret 114/1988 de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental. S'adjunta a l'annex.

Article 217.5

Residus.

Es compliran les prescripcions del decret 6/1993 de 15 de juliol, reguladora dels residus. S'adjunta a l'annex.

Article 218

Noves carreteres.

92

El tractat i la recollida dels residus domèstics es faran en contenidors i es traslladran al abocador comarcal o en el seu defecte a la planta de tractament de residus que s'estableixi en les noves urbanitzacions es preveurà l'espai necessari per d'ubicació de nous contenidors integrats.

Els altres residus i/o subproductes es recolliran a la planta municipal de deixalleria i es traslladran als centres especialitzats pel seu tractament o reutilització.

Els enderrocs de la construcció es tractaran complint les prescripcions del decret 201/94.

Per obres amb un pes d'enderroc superior a la tona, es traslladarà directament al centre comarcal de deixalleria, per quantitats inferiors l'Ajuntament habilitarà una planta de transvasament de deixalleria i enderrocs per el seu posterior trasllat a la planta comarcal.

SECCIÓ II. Contaminació atmosfèrica.

Article 213

Productes perillosos, insalubres o nocius.

S'estarà a l'establert en les Normes del Capítol 1, Títol novè.

Article 214

Productes petrolífers per calefaccions i altres usos no industrials.

La utilització de productes petrolífers per calefacció i altres Usos no industrials es regirà per la Reglamentació de la Conselleria d'Indústria.

Article 215

Fresses i Vibracions.

En els comerços, cases-habitació, edificis i locals públics en general, no podran instal·lar-se d'ara en endavant motors fixes, qualsevol que sigui la seva potència sense la prèvia autorització municipal i el degut compliment de la Normativa corresponent al Capítol 1, Títol novè. Això mateix s'aplicarà en el cas d'instal·lació de grups electrògens de reserva, instal·lats en teatres, cinemes i altres locals de pública concurrència, així com les instal·lacions d'aireig, refrigeració i calefacció per aire calent.

Article 216

Explosions i incendis.

1. La instal·lació d'activitats que exigeixin la utilització de primeres matèries de naturalesa inflamable o explosiva, es prohibirà en locals que formen part d'edificis destinats a habitatges.

2. Les instal·lacions destinades al dipòsit de pel·lícules, petroli o productes derivats, matèries inflamables o explosives, garatges i estacions de servei, hauran d'atendre's en quan a la seva localització i característiques tècniques de protecció al previst en el Reglament d'Activitats, molestes, nocives, insalubres o perilloses (article 25) i altres Reglaments específics que les afectin.

91

1. Capa vegetal. S'evitarà la desaparició de la capa vegetal en les zones que toquen a les carreteres i camins de nou traçat reposant aquelles franges que per causes constructives (emmagatzemament de materials, maniobrabilitat de la maquinària, assentaments provisionals, etc.) hagin resultat malmeses o deteriorades.

2. Talussos i terraplens. En aquells llocs que per causes de la topografia del terreny i del traçat viari fora necessari la creació de talussos o terraplens, hauran d'ésser traçats de forma que no alterin el paisatge.

3. Rectificacions en el traçat viari. En aquells trams de carretera o camins que per alteració del seu traçat van quedar sense servei, s'aixecarà el ferm i es reposarà la seva capa vegetal i la flora natural de la zona.

Article 219

Canteres i explotacions mineres a celobert.

Es compliran el que descriuen els articles del 248 al 253.

1. Localització. Donada la condició especial que requereixi la localització d'aquestes activitats, abans de procedir a la concessió de llicències per a l'explotació, a cel obert, dels recursos naturals del subsòl, es compararan els beneficis econòmics i socials de les instal·lacions amb els perjudicis paisatgístics exigint estudis sobre les variacions que s'introdueixen en l'ecologia, escorrenties, etc. de la zona. Es prohibeix aixecar i treure fora dels llits de les rieres, pedres i roques en quantitat susceptible de perjudicar la capacitat biogènica del mitjà.

2. Acabament de les explotacions. Les canteres i altres instal·lacions mineres que parrin en les seves explotacions es veuran obligades a restituir el paisatge natural, suprimint talussos i terraplens i reposant la capa vegetal i la flora.

3. S'hauran de complir les determinacions de la llei 12/81 de 24 de desembre per la qual s'estableixen normes especials de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives i el decret 343/84 de 15 de juliol sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicacions a les activitats extractives.

4. L'atorgament de la llicència municipal s'ha de condicionar a la prestació prèvia per part de l'empresa extractora del programa de restauració aprovat per l'administració competent.

Article 220

Estesa de línies.

Es faran estudis precisos de la seva ubicació amb el fi de no alterar el caràcter del paisatge.

Article 221

Publicitat.

1. Queda prohibit fixar i instal·lar cartells, anuncis o rètols de qualsevol classe en les façanes dels edificis, tret autorització expressa de l'Ajuntament.

2. En el medi rural es prohibeix establir anuncis adossats o pintats sobre elements naturals del paisatge. Queda així mateix, prohibit qualsevol tipus de

publicitat en els marges de les carreteres i camins, permetent-se la col·locació de rètols i d'indicadors de direcció que hauran de mantenir les condicions fixades en aquestes Normes.

Article 223

Lleres públiques.

1. En les lleres públiques en que aquestes Normes estableixin una zona de protecció especial, es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació o ocupació de sòl per elements no naturals a partir de l'entrada en vigor d'aquestes Normes d'Ordenació.

2. A on s'estableixin mesures especials de protecció es mantindran, en tot cas, les servituds legals i administratives vigents.

3. Respecte a la repoblació de marges s'estarà en tot cas, al dispostat a la normativa forestal i d'aigües sobre repoblació de rieres i rierols.

4. Es prohibeix tota modificació de la composició de la vegetació arbustiva de mates i herbes de les vores i marges d'aigües públiques.

5. En aquesta zona queden absolutament prohibits els moviments de terres, i en especial les extraccions de granulats. Es prohibeixen així mateix les tates d'arbres i l'alteració de la vegetació de ribera.

6. Quan aquestes zones de protecció urbanística de les lleres públiques, siguin contigües a sòls urbans o urbanitzables, es podrà computar a efectes d'establir els corresponents aprofitaments urbanístics privats l'edificabilitat corresponent al tros de parcel·la inclosa en aquesta zona. A aquests efectes només se s'aplicarà com coeficient d'edificabilitat 0,03 m²/m²s. S'exceptuen d'aquesta regla els terrenys destinats a sistemes generals.

7. L'aplicació de la regla anterior implica la possibilitat no només d'aixecar edificacions, sinó també d'establir instal·lacions provisionals en aquests sòls.

8. En el cas del riu Brugent la línia de la nova edificació a partir de l'entrada en vigor d'aquestes Normes d'Ordenació se situa a 15 m d'ambdós marges del llit. En les lleres públiques a 10 m.

9. Es prohibeix qualsevol transformació que modifiqui el terreny dificultant la funció de corredor biològic de la llera pública.

TÍTOL NOVÈ. CONDICIONS DE L'ÚS INDUSTRIAL, D'ESTACIONAMENT I DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Article 224

Classificació.

a) Activitats extractives

b) Activitats industrials

1. A efectes de la regulació de l'ús industrial les activitats industrials i similars es classifiquen atenent els següents criteris:

Primer. Molèsties, efectes nocius per la solubilitat, mais que poden ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

Segon. Per l'entorn en que estan situades.

S'hauran de complir les prescripcions del decret 343/1983 de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives la llei 12/81 de 24 de desembre sobre normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectat per activitats extractives i en aquells indrets inclosos dins la zona volcànica i el PEIN i el decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció. S'adjunten a l'annex.

2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Article 225 Categories.

1. La classificació de les indústries és:

- 1ª categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb la habitatge.
- 2ª categoria: Activitat compatible amb la habitatge.
- 3ª categoria: Activitat no admesa tocant l'habitatge, excepte en zones especialment reglamentades.
- 4ª categoria: Activitat no admesa tocant l'habitatge però si afrontant amb altres Usos industrials.
- 5ª categoria: Activitat no admesa en edificis tocant a altres Usos.
- 6ª categoria: Activitats perilloses que han de trobar-se apartades de tota altra activitat o habitatge.

2. La determinació de la categoria s'estableix d'acord amb els següents criteris, en consonància amb el que determina l'article.

2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per la habitatge i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.

2.2. Les activitats de segona categoria han d'ésser compatibles amb la habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molesten per desprendiments de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ésser la causa de molèsties pel veïnatge.

2.3. Les activitats de tercera categoria, comprenen aquelles que, amb o sense adopció de mesures correctores són tolerades en zona de domini residencial amb implantacions industrials consolidades, i especialment reglamentades.

2.4. Les activitats de quarta categoria són les incommodes no admeses tocant la habitatge, però si tocant a altres Usos i indústries. Comprèn la petita i mitjana indústria en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pugui ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

2.5. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillos i que amb les seves particulars mesures d'acondiçament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciadades de tota activitat aliena a elles.

2.6. La sexta categoria comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat hagin d'instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

95

Article 226

Activitats de servei i instal·lacions auxiliars d'indústries.

1. S'entén per activitats de serveis les que hagin de donar-se a una comunitat de habitatges o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn tintoreria, túnels de rentat de cotxes, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors i similars.

2. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i similars, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tan estatal com, en el seu cas, municipal, i en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals i, en defecte d'aquestes, de la Comissió Delegada de Sanejament.

3. Tan les activitats de serveis com les instal·lacions abans definides, no es classificaran en general, en categories industrials, tret que per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els hi correspongui la seva inclusió com activitat de determinada categoria.

Article 227

Garatges.

1. Els garatges privats per cotxes de turisme i motos, es consideraran de primera categoria i els garatges o aparcaments públics de segona categoria, excepte quan per les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

2. Els tallers de reparació, en especial els de cotxes, seran objecte d'una norma específica complementària en les ordenances municipals, en funció del seu caràcter mixta de servei i activitat industrial.

Activitat 228

Situació dels locals industrials segons la seva ubicació.

1. Definicions.

1.1. S'entén per situació relativa cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre si.

1.2. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a la que l'edificació tingui façana; per planta baixa limitadament inferior a les plantes pis, i plantes soterrani les inferiors a la planta baixa.

1.3. S'entendran per edifici industrial, inclos en zones a on s'admeti la construcció de habitatges el que les seves parets de separació amb els medis que hi toquen a partir dels fonaments deixin un espai lliure mig de 15 cm no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior en la que disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per evitar d'introducció de runes i aigua de pluja en l'espai entremig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial. Els edificis industrials hauran de complir, a més, les següents condicions:

96

- a) L'accés haurà d'ésser independent del corresponent a les habitatges, a excepció de la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins la línia de façana.
- c) L'edifici disposarà d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la que tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per una plaça de camió per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida de cotxes sense maniobres a la via pública.
- d) Hauran d'ubicar-se en carrer d'amplada no inferior a 10 m.
2. S'estableixen les següents classificacions:
- Situació A
- a) En planta pis en edifici de habitatges, i en plantes inferiors de les mateixes amb accés per mitjà d'espais comuns.
- b) En planta pis d'edifici no industrial no destinat a l'ús de habitatge.
- Situació B
- a) En plantes baixes o inferiors, fins la fondària edificable d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent, a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.
- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no destinat a l'ús de habitatge i amb accés exclusiu i independent, a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.
- Situació C
- En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati de Masana o parcel·les interiors, separat de l'habitatge tocant per parets de 30 cm de gruix sense forats, cambres o discontinuïtats i amb accés exclusiu i independent a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.
- Situació D
- En edificis qualificats com industrials amb façana al carrer, no exclusiu per la mateixa activitat.
- Situació E
- En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
- Situació F
- En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

Article 230

Qualificació d'activitats.

1. Per la qualificació de les activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses es tindran en compte les disposicions del Decret Llei 24/14/1961 de 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixin, i allò previst per les Ordenances Municipals que es promulguin més endavant, respectant, sempre aquestes Normes d'Ordenació.
2. Les ordenances que es promulguin d'ara endavant respecte l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

Article 231

Limitació de l'ús industrial pels seus efectes.

1. Els límits màxims de l'ús industrial a cada categoria i per cada una de les possibles situacions expressades en:
- Grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin ocasionar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.
- Metres quadrats de sostre industrial.
- Potència mecànica instal·lada.
- Són els consignats en els quadres: I
2. El grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin fer, mesurat de petit a gran (de 1 a 5) haurà de considerar els següents efectes:
- Molèsties
- Soroll (a l'exterior del local propi i veí més afectat)
- Fums, gasos, bafos i olors.
- Pols.
- Aigües residuals.
- Transport, càrrega i descàrrega.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions del personal.
- Calor.
- Vibracions.
- Nocivitat i insalubritat:
- Gasos i elements contaminants.
- Aigües residuals.
- Matèries i manipulació.
- Radiacions.
- Abocades i desaprofitaments.
- Perillositat.
- Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- Processos de producció i recipients a pressió perillosa.
- Materials explosius.
- Esqueixades i abocades d'agressius químics.
- Condicionants i aptitud del local.
- Condicionants i aptitud dels accessos.
- 2.1. En la classificació, a fi de concedir la corresponent llicència municipal, s'assignarà a les activitats el grau d'intensitat màxima dels indicats en el Nomenclator ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, sense perjudici de que s'hi vagin produint les adaptacions necessàries derivades de la seva falta d'actualitat, tan en el que fa referència a la classificació de noves activitats, a la codificació feta servir, com de les noves legislacions en la matèria que requereixi el canvi tecnològic.
- 2.2. Amb l'objectiu de suplir possibles déficits d'inclusió d'activitats es prendrà com a criteri classificador del Grau d'intensitat de molèstia presumible per soroll el que a continuació s'especifica.
- Els nivells sonors que a continuació es detallen s'entenen corresponents als amidats a 1,5 m del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica, en la pròpia nau de treball.

de (A)	Grau d'intensitat
75	I
76-85	II
86-90	III
90-95	IV
95	V

2.3. En els altres casos i per les activitats o efectes no contemplats per dit Nomenclator el Grau d'Intensitat l'establiran els Serveis Tècnics Municipals.

2.4. La delimitació de l'horari de dia i de nit, s'establirà a l'Ordenança Municipal. Transitoriament, fins que no s'aprovin dites ordenances, es considerarà nit a partir de les 22 h. fins les 8h.

3. S'entén per superfície màxima de sostre per us industrial permesa, d'ocupable per l'activitat amb exclusió de les àrees comercials i d'oficines.

4. S'entén per potència mecànica, la destinada a produir moviments en les màquines o els seus elements per mitjà de motors o actuadors.

S'entén per potència mecànica instal·lada en un recinte la suma de les potències mecàniques nominals de totes les màquines instal·lades en el recinte, encara que no es doni la simultaneïtat de funcionament de les mateixes.

Pel càlcul de la potència mecànica instal·lada es tindran en compte les següents regles:

4.1. Quan una màquina gastí energia en altres formes diferents de la mecànica, només es computarà la competència mecànica de la mateixa.

4.2. La potència computada no inclourà la necessària per accionar els muntacarregues, ascensors, condicionament del local que no formin part directament del procés industrial.

4.3. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència mecànica a instal·lar en cada una d'elles estarà d'acord amb el pla.

4.4. Els límits de potència mecànica instal·lada, a que es refereix la Taula II es reduiran en un 50% per totes aquelles instal·lacions en la que la transmissió de potència mecànica es faci mitjançant embarrats.

4.5. Els límits de potència podran ésser passats en aquells casos en que, a judici dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no passi el valor autoritzat en l'emplaçament concret. Es tindrà en compte per això, la potència feta servir en mesures correctores.

5. Les limitacions que en les presents Normes es fixen per la indústria no regeixen per les instal·lacions d'acondiament de habitatges o comerços, excepte quan així s'hagi de dir, les que podran disposar dels elements que precisin, havent de quedar instal·lats amb les convenientes precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnatge.

Article 232

Consideració de la categoria quan s'apliquin mesures correctores.

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminen o reduïxen les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.

99

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de l'inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'indústria per la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ésser superior, en cap cas, a tres mesos), no es garanteix el bon funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Article 233

Modificació de categoria.

1. Seran com a mínim condicions indispensables per que una indústria de 3ª categoria pugui ésser considerada de 2ª:

a) Que no utilitzi operacions o procediments en els que es precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.

b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per la neteja de les màquines o qualsevol altra operació.

c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes i que els bafos que s'en puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeineja de característiques reglamentàries.

d) Que l'instal·lació de la maquinària sigui tal que ni en els locals de treball ni cap altre s'originin vibracions o aquestes es transmetin a l'exterior.

e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi més de 3 dbA.

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) disposi d'una zona exclusiva per càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió.

g) Que a partir de les 22 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquest fi.

h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com retalls de paper o cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.

3. En cap cas podrà reduir-se a categoria primera, una activitat de categoria superior.

Article 234

Condicions de funcionament.

1. A més del disposat en les presents Normes sobre Usos industrials, no podran utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per Usos industrials que produïxin alguns dels següents efectes: sorolls, vibracions, mals olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en tal grau que afecti negativament al medi ambient o impedeixi

100

la localització d'un qualsevol dels altres Usos permesos en aquestes Normes. Per això els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per cada tipus de defecte s'estableix en aquestes Normes, i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència que es fixa en aquestes Normes.

2. Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

- En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, restes o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives.
- En el punt o punts on, es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
- En els límits de la línia de sòlar o parcel·la o del mur edificable mitjaner que pertany als veïns immediats en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.
- En el pou de registre d'inspecció, immediat a l'acometida de la xarxa general de clavegueram que hauran de tenir totes les indústries de tercera categoria o superior per aigües residuals.

Article 235.1

Sorolls i vibracions.

S'haurà de complir la determinació de l'ordenança reguladora del soroll i vibracions que s'adjunten a l'annex.

Article 235.2

Sorolls : Límits de funcionament per cada tipus d'efectes.

- S'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en db(A) que no podran sobrepassar-se pel desenvolupament de l'activitat. Un primer límit Nivell sonor màxim exterior a armidar a 1,5 m de la façana o de la línia de propietat de les habitatges afectades. Un segon límit nivell sonor màxim interior a comprovar a l'interior de les habitatges més afectades com balcons i finestres tancades a una distància, si és possible, no inferior a 1,5 m de les parets.

Per cada un dels nivells sonors màxims exterior i interior, es fixen valors pel dia i per la nit.

En tot cas entre les 22 h i les 8 h el nivell sonor admissible en el domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 3 db el soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

La comprovació d'ambdós extrems s'efectuarà amb d'industrial totalment parada, i en ple funcionament de tots els seus elements.

Els límits màxims per cada categoria i situació es reflecteix al quadre III.

- Les indústries de categoria 6 que hauran d'estar situades en zones allunyades dels nuclis habitats no podran produir sorolls que donin lloc a percepcions superiors a 50 db (A) en hores diürnes i a 10 db (A) durant la nit en punts situats a 0,5 Km de distància.

3. Els equips de serveis encara domèstics o comercials d'aire condicionat i ventilació, tals com ventiladors, condicionadors tipus finestra, unitats,

condensadors, compressors, bombes, torres de refredament, etc. no poden causar les habitatges no usuàries d'aquests serveis nivells sonors superiors als següents:

	Dia	Nit
Nivell sonor màxim interior	35 db (A)	30 db (A)
Nivell sonor màxim exterior	55 db (A)	45 db (A)

4. Queden exceptuats d'aquestes limitacions els equips provisionals de transport o de treball de construcció.

5. Per sorolls intermitents podrà desenvolupar-se una Ordenança Municipal que detalli el mètode d'amidament i la ponderació a utilitzar.

Igualment, per mitjà de la corresponent Ordenança Municipal, es podrà especificar el nivell d'aïllament acústic de les edificacions que en el seu moment es vulgui.

Article 236

Vibracions.

- Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en les habitatges vibracions superiors als líndars de percepció de vibració.

Per la finalitat d'aquest apartat s'entén com líndar de percepció de vibració el mínim moviment del terra, parets o estructures capaç d'originar en la persona normal consciència de vibració per mètodes directes, tals com sensacions tàctils o visuals d'objecte en moviment (per exemple figures, plats, làmpades).

2. Amidament i límits admissibles.

Si es disposa de l'instrumental adequat, les vibracions originades en les habitatges per les activitats de l'indústria es regiran per les següents mesures objectives quins resultats seran concloents respecte a apreciacions subjectives.

Aquesta Normativa es basa en el desenvolupament dels criteris fonamentals de la Norma ISO 2631-1974.

Es prendrà com a paràmetre representatiu de l'intensitat de vibració existent en edificis de habitatges el valor eficaç de l'acceleració vertical, en terços d'octava, entre 1 i 80 Hz, expressats en m/s².

Aquest valor es dirà A

El nivell de vibració ponderat (L) s'expressarà en db mitjançant la següent relació.

$LA = 20 \log (A/A0)$ (dB)

Essent A0 el valor de referència en m/s² a les diferents freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

$A0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$ per ($1 \leq f \leq 4$) Hz

$A0 = 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$ per ($4 \leq f \leq 8$) Hz

$A0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$ per ($8 \leq f \leq 80$) Hz

Límits admissibles de LA en terres i sostres de habitatges ubicades en zones en que permetin activitats de categoria:

CATEGORIA	DIA	NIT
1 i 2	-65	-60

3,4,5 i 6 - 70 - 65

3. Normes preceptives en les instal·lacions.

En les situacions relatives a indústria i habitatge A, B i C, sense perjudici de que a més es compleixin els límits de vibracions senyalats s'observaran les següents normes:

- Es prohibeix ancorar qualsevol element de màquina o els seus suports en les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.
 - L'anciatge de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no compreses a l'apartat anterior s'efectuarà mitjançant l'interposició de dispositius antivibratòris adequats.
 - Totes les màquines es disposaran de forma que les seves parts més sortints quedin a una distància mínima de 0,80 m dels murs perimetrals.
 - Els conductes pels que circulen fluids de forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius antivibratòris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en tals màquines o en els conductes per mitjà de les brides o suports de qualsevol classe o activitat.
- El pas d'aquestes conductes a través de murs, forjats, etc. s'efectuarà sense empormentaments i amb suports elàstics.

Article 237

Foc i explosió.

- Totes les activitats que en el seu procés de producció o emmagatzemat, incloguin matèries inflamables i explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure. A efectes de regulació s'estableixen deu tipus d'activitats, les vuit primeres es defineixen en funció de la càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació, i les dues últimes estan relacionades respectivament amb el risc d'activació i el risc d'explosió.

- Temperatura d'inflamació T_i .

Es la mínima temperatura en graus C i a 760 mm a la que una substància combustible en contacte amb l'aire, després de la suficient quantitat de vapor per que es produeixi l'inflamació mitjançant l'aportació d'una energia d'activació externa.

- Càrrega tèrmica Q_t .

Es el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi considerat. La càrrega tèrmica comprendrà per una part tots els materials combustibles que formin part de la construcció i decoració i per l'altra aquells inherents a l'exploració dels locals, incloent-hi els emmagatzematges. Si la càrrega tèrmica està repartida de forma desigual en un sector d'incendi adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable sempre que la seva superfície sigui superior al 10% de la del sector. La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$Q_t = (K_i \times P_i) / S \text{ a on,}$$

Q_t = Es la càrrega tèrmica en megacalories per m² (Mcal/m²).

K_i = Es la massa en quilos de cada substància combustible.

P_i = Es la potència calorífica en megacalories (10 cal) per quilo de cada substància combustible. S = Es la superfície en metres quadrats del sector d'incendi.

- Risc d'activació.

Es la mesura de la probabilitat de que el risc d'incendi s'actualitza. Ve determinat per una part pels combustibles, el seu grau de subvisió i condicions de manipulació, i per l'altra per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

- Risc d'explosió.

Es la mesura de la probabilitat de que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de substàncies fabricades amb finalitat de produir explosius.

2. Atinent a aquestes variables s'estableix la següent classificació d'activitats:

Tipus	Càrrega tèrmica	Temperatura d'inflamació del 95% en pes dels materials
1	0Q_t=200	>50°C
2	200Q_t=500	>50°C
3	500Q_t=2500	>50°C
4	2500Q_t	>50°C
5	0Q_t=100	<50°C
6	100Q_t=250	<50°C
7	250Q_t=2500	<50°C
8	2500Q_t	<50°C
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per	Causades d'incendis
10	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per	Causades d'explosions

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus atinent al següent quadre:

Situació	Classe i tipus autoritzat
A	1
B	1 i 2
C	1, 2 i 5
D	1, 2, 5 i 6
E	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8
F	Tots els deu

Article 238.

Contaminació atmosfèrica.

- A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació no es permetrà cap emissió (encara que sigui de procedència domèstica o comercial), que en funció de la categoria sobrepassi els índexs de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el emissió màxima de pols (quilograms) per unitat de temps (hora) en Kg/hr.

Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents:

Categoria	1	2	3	4	5	6
Índex Ringelman funcionament normal	0	1	2	2	2	2
Índex Ringelman períodes arrencada	1	2	2	3	3	3
Emissió màxima de pols (Kg/hr)	1,5	1,5	5	5	40	40

En cap cas se superaran les concentracions màximes admissibles dels altres contaminants que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric i a la reglamentació posterior.

Sense perjudici de l'anterior, l'Ajuntament podrà establir limitacions més estrictes tant en límits d'emissió com en qualitat de combustible emprats, si els nivells d'immissió registrats en algunes zones del seu territori així ho aconsellen. En aquest sentit hauran de desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin tots aquests extrems.

En tots els casos que se superin els límits establerts, l'indústria haurà d'efectuar les mesures correctores pertinents resultant aquesta condició indispensable per que la seva classificació correspongui a l'establert en aquestes Normes.

2. Olores.

No es permetrà cap emissió de gasos, ni la manipulació de matèries que produeixin olores en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la a partir de la qual s'emeten aquests olores.

3. Altres formes de contaminació atmosfèrica.

No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, a la riquesa animal i vegetal, a altres classes de propietat o que causin brutícia.

Article 239

Aigües residuals.

1. En el cas que un abocament industrial d'aigües residuals s'inclougi a una xarxa de sanejament general, en la que hi hagi una previsió de depuració conjunta o mancomunada d'aquestes aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent s'ajustaran al disposat a la corresponent Ordenança d'Abocaments.

2. Per això, l'Ajuntament haurà de disposar d'aquestes ordenances que atenen als següents criteris:

- Defensa obra civil (explosió, corrosió, incrustació, sediments).
- Defensa del personal encarregat de neteja i manteniment (fums, gasos, vapors).
- Evitar possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradora (productes tòxics).

d) Càrrega de contaminació (caudal i qualitat), atenent a les característiques de l'estació depuradora final.

3. Quan no existeixin ordenances, l'Ajuntament veurà per que les mesures correctores a prendre part de qualsevol industrial que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració, garantint que l'afluent reuneixi les característiques següents:

a) Referent a la protecció de la xarxa de clavegueram i a la seva conservació.

a.1 Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.

a.2 El pH de les aigües residuals estarà comprès entre 6 i 9 unitats.

a.3 No s'admetran substàncies que suposin la possible obstrucció del clavegueram.

a.4 La temperatura dels abocaments serà inferior a 40° C.

a.5 Els sulfats hauran d'ésser inferiors a 1.500 ppm.

a.6 No s'admetran substàncies que puguin reaccionar en el clavegueram de manera que resultin algunes de les incloses en els anteriors apartats.

a.7 Es prohibeixen gasos procedents de fuites de motors d'explosió.

b) Referent a la protecció de l'estació depuradora comú.

b.1 No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les condicions i grups de bombat.

b.2 No s'admetran substàncies capaces de produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromecàniques.

b.3 No s'admetran substàncies capaces de produir espumes que interfereixin les operacions de les sondes de nivell i/o afectin a les instal·lacions elèctriques, així com als processos de depuració.

b.4 No s'admetran substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració.

c) En relació amb la composició química i biològica de l'afluent serà obligatori en qualsevol cas que els abocaments admesos en la depuració no sobrepassin els límits de concentració següent:

Matèria de suspensió 1000 ppm

Matèria sedimentable 10 ml/l

DBO 1000 ppm

DQO 1000 ppm

Relació DQO/DBO 2

Sulfurs 5 ppm (S)

Cianurs 2 ppm (CN)

Formal Dehidrò 20 ppm (HCHO)

Diòxid de sofre 5 ppm (SO₂)

Crom hexavalent 0,5 ppm

Crom total 5 ppm

Coure 3 ppm

Niquel 5 ppm

Cinc 10 ppm

Plom 1 ppm

En el cas de que l'instal·lació de noves activitats industrials suposin, pel seu abocament d'aigües residuals, un risc de contaminació o alteració de les condicions de potabilitat de les lleres destinades a l'abast, hauran de complir els requisits legals aplicables i en especial els del Reglament de Policia

d'Algües i les seves lleres i el Reglament d'Activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

Article 240

Altres prevencions.

1. Radioactivitat i perturbacions elèctriques.

No es permetrà cap activitat que emmetti perilloses radiacions o perturbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen aquesta perturbació. Hauran de complir també les disposicions especials els organismes competents en la matèria.

2. Enlluernaments.

Des dels punts d'amidament especificats al paràgraf 2-c) de l'article , no podrà ésser visible cap enlluernament directe/refleït, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altres temperatures, tals com combustió, soldadura o altres.

Article 241

Les indústries.

Les indústries, en les que una inspecció reveïll que superen algun dels límits de funcionament exposats, disposarà d'un període de 2 mesos per instal·lar les mesures correctores necessàries.

Esgotat aquest termini, l'Alcalde, a la vista del resultat de les comprovacions portades a terme i donant audiència a l'interessat, dictarà procedència imposant alguna d'aquestes sancions:

- 1) Multa.
- 2) Retirada temporal de la llicència amb la conseqüent clausura o paro de l'activitat, mentre quedi la sanció.
- 3) Retirada definitiva de la llicència concedida.

Article 242

Requisits de la llicència municipal i la seva sol·licitud.

1. Les activitats industrials de qualsevol tipus estan lligades a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de recabat autorització d'altres entitats o organismes.

2. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal que no podrà ésser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulades en aquestes Normes.

3. La sol·licitud de llicència municipal haurà de comprendre els següents documents:

- a) Projecte d'instal·lació (visat pel corresponent Col·legi professional).
- b) Qüestionari per la qualificació per la C.S.T. d'activitats.
- c) Formulari municipal de situació urbanística per activitats industrials, que vindrà determinat per ordenança municipal.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'ÚS DESTACIONAMENT I APARCAMENT.

107

Article 243

Definició.

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per parada o terminal de cotxes. L'estacionament previst per a cada zona i sistema serà públic i els terrenys afectats pels components Plans Parcials i Especials seran de cessió gratuïta i obligatòria.

2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en les edificacions i les instal·lacions necessàries especials destinades a la guarda de cotxes.

Article 244

Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials.

1. Agrupació dels espais d'estacionament. Els espais d'estacionament, exigit per aquestes Normes, hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a excessives distàncies a les edificacions i instal·lacions.

2. Grandària. Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per cada plaça d'estacionament, s'haurà de preveure com a mínim una superfície de sòl rectangular de dos quaranta metres (2,40 m) de ampla per cinc quaranta metres (5,40 m) de llargada.

3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió quin disseny garantitzi suficient seguretat principalment pels vianants i sigui suficient en la forma de donar accessos i sortides als cotxes.

En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de tràfic. L'ample mínim de cada un dels accessos a l'estacionament a partir de la via pública, no sobrepassarà en cap cas els set cinquanta metres (7,50 m).

4. Disseny i manteniment

4.1. Pavimentació: Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats per evitar la formació de fang i pols.

4.2. Integració en el paisatge urbà: Tots els espais oberts, en especial a partir de vuit (8) places d'estacionament, hauran d'integrar-se al paisatge urbà i evitar la intrusió visual ocasionada per un gran número de cotxes estacionats (principalment en les zones de desenvolupament residencial i en els espais per equipaments) mitjançant plantació d'arbres, jardineria, talussos, mobiliari urbà, etc.

4.3. Il·luminació: La il·luminació utilitzada per enllumenar espais d'estacionament no crearà enlluernaments a les zones residencials properes que ocasionin molèsties als seus Usuaris.

4.4. Reparació de cotxes: En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja de cotxes.

Article 245

Sòl d'aparcaments.

108

Amb d'independència del sòl destinat a estacionament públic en virtut de l'aplicació dels estàndards previstos en la regulació de cada zona i sistema s'hauran de preveure places d'aparcament d'acord amb les condicions previstes en els articles següents.

Article 246

Condicions dels aparcaments.

1. Per permetre l'entrada i sortida de cotxes dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflicte amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà superior a 5,40 m per dos sentits i tres metres per un. L'amplada dels accessos es referirà no només al llindar, sinó també al primer tram de quatre metres a partir d'aquell.
2. En tots els aparcaments de més de 40 places es preveurà accés per a vianants a partir de l'exterior separat del de cotxes o adequadament protegit. L'amplada mínima serà de 0,90 m.
3. L'acotat per aparcament de cotxes en les terrasses dels cossos d'edificació en l'espai lliure interior de l'illa de cases se separarà de les alineacions de façanes interiors un mínim de cinc metres (5 m)

Article 247

Previsió d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes, com requisit indispensable, per obtenir la llicència, les següents places d'aparcament, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes i voreres.
2. Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
 - a) Edificis de habitatges:
 - I - En el sòl urbà, una plaça per cada habitatge.
 - II - En el sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixen en el mateix, amb el límit mínim d'una plaça cada cent metres quadrats (100 m²) d'edificació.
 - III - En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial, de Reforma Interior, les que es fixen en el mateix, com el mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) de sostre edificable potencial.
 - b) Edificis públics o privats per oficines, despatxos i serveis, una plaça d'aparcament per cada cent vint metres quadrats (120 m²) de superfície construïda.
 - c) Edificis amb locals i establiments destinats a l'ús comercial i de grans magatzems: a partir de cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície útil (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície.
 - d) Edificis destinats a l'ús industrial: una plaça d'aparcament per cada quatre persones que treballin en el respectiu establiment o per cada cent metres quadrats construïts. Si hi hagués, a més, oficines, despatxos o dependències administratives, se sumará el que per ells correspongui segons l'apartat b).

109

3. Quan l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per aparcament resulti menor a quatre (4) places, podrà dispensar-se de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.

4. Per tot us permès i que no figuri en aquest article, s'haurà de preveure en el projectes d'edificació, les places d'aparcaments en quantitat no menor a la necessària per l'ús més similar d'entre aquests i quin valor precisarà en cada cas l'Ajuntament.

5. Totes les anteriors obligacions de reserva d'espais per aparcaments en els edificis, podran substituir-se total o parcialment per una major previsió d'espais d'estacionament, quan la zona o sector urbà, per les seves peculiaritats i funció urbana ho permetés o exigís. Això, en cap cas, podrà representar una disminució de les reserves obligatòries de sòl per estacionament a cada un de les zones.

6. Quan en un edifici existeixin zones destinades a diferents serveis, els mínims s'aplicaran per separat a cada un d'ells.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

Article 248

Definició.

1. Es consideren àrees extractives els sòls en que, temporalment, s'hi realitzin activitats d'extracció de terres, àrids i s'exploitin pedreres.
2. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Article 249

Prohibició general.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en sòls urbans i urbanitzables i en les zones de servei i protecció.

Article 250

Requisits de la llicència municipal.

1. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de recabar autorització d'altres entitats o organismes.
2. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutjarà l'obtenció de la llicència municipal que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.
3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits:
 - a) Respecte del paisatge.
 - b) Conservació de l'arbrat.
 - c) Conservació de la puresa del medi ambient i no desviació, minva o pol·lució de corrents d'aigües superficials o subterrànies.
 El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Article 251

110

Sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenguin desenvolupar, fent esment específic dels desnunts o anivellacions previstes i de la duració estimada de l'exploatació i del compliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article.
- Mencionar especialment les precaucions adoptades per no afectar a la conformació del paisatge.
- Testimoni fidedigne del títol de propietat del terreny en que es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terra. Si el sol·licitant del permís no fora el mateix propietari, a més del testimoni fidedigne del títol de propietat s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.
- Descripció de les operacions d'excoavació o desnunts, amb plànol topogràfic a escala mínima de 1:5.000, amb els perfils en que queden senyalats els treballs a realitzar. Igualment s'han d'exposar l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es comprometi a realitzar per integrar els sòls afectats al seu voltant i paisatge.
- Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.
- Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment del previst en els apartats anteriors.

Article 252

Condicions de la llicència municipal.

- L'Ajuntament podrà denegar la llicència a pesar de l'observació dels preceptes anteriors quan cregui que la realització de les activitats extractives puguin afectar a la morfologia del paisatge i ambient del terme municipal.
- En el supòsit de concedir-se l'autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties.
- Per la formulació de les garanties, que hauran d'ésser suficients, s'estarà al dispost en aquestes Normes en el que no sigui contradictori.
- Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que la mateixa hagi arrelat i que pugui desenvolupar-se normalment.

Article 253

Normes complementàries.

L'Ajuntament i l'Administració Pública en l'àmbit de les seves competències, podran dictar les normes complementàries per l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Construccions disconformes amb les NS.

Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació, d'aplicació a les noves construccions segons aquestes Normes, no resultaran fora d'ordenació.

En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, higiene, reestructuració i canvi d'usos admesos per a la zona d'aplicació i, en els supòsits de la Disposició Transitòria segona, àdhuc d'ampliació.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incloses en les condicions de fora d'ordenació establertes en la Llei, per quan dificulten l'execució dels objectius de les NNSS.

Segona: Construccions disconformes amb les NS.

1. Les edificacions en zones d'ordenació segons l'alineació de vial, que el seu volum resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació de la present normativa, podran sol·licitar, per als usos admesos per les mateixes, ampliacions fins d'un pis, sempre que:

- aquest es permeti d'acord amb les condicions d'edificació de les NNSS
 - el sostre total edificat sobre el solar sigui menor o igual que el que resulta d'aquesta normativa.
2. Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons edificació aïllada, que els resulti el seu volum disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquesta normativa, podran sol·licitar ampliacions sempre que l'edificació global un cop executades les obres per a les quals es sol·licita llicència no sobrepassi el sostre que li correspon per l'intensitat neta d'edificació sobre la parcel·la de conformitat amb les següents condicions:
- a) que l'edificació no ultrapassi l'alçària màxima,
 - b) que els usos de l'edificació que s'ampliï respectin les condicions d'ús establertes en aquesta normativa
 - c) que la parcel·la no sigui inferior a la mínima establerta.

Tercera: Indústries en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable no s'admeten noves instal·lacions industrials. Només s'admeten en aquest tipus de sòl les instal·lacions industrials existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NNSS.

2. Aquestes indústries existents podran mantenir la seva activitat, permetent-se ampliacions contigües amb un màxim del 100% del volum legalitzat existent en el moment de l'aprovació de les anteriors NNSS (9 desembre 1981).

3. Els usos industrials existents, així com els canvis d'ús que poguessin plantejar-se en les edificacions industrials existents, hauran d'acreditar la corresponent llicència d'activitats. En cas d'ampliació o de canvi d'ús, caldrà presentar un estudi d'impactes de l'activitat sobre el medi ambient, la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus i l'efluvi d'afluents als torrents i rius. La sol·licitud assenyalatà les mesures correctores incorporades per evitar els efectes assenyalats.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera:

1. Per a la sol·licitud de llicències d'obres en els casos que s'indiquen tot seguit, incloses en el concepte d'obres de tramitació simplificada, es requerirà la documentació següent: instàncies de sol·licitud, dos exemplars del croquis de l'obra, si és precís, i dos exemplars del pressupost. En els casos en que s'indica expressament caldrà adjuntar-hi també la documentació complementària que s'assenyala.
2. Són obres compreses en aquest concepte:
 - a) Col·locació de bastides.
 - b) Revestiments de façanes, remolinats, estucats i pintats.
 - c) Reforma i col·locació de fusteria interior o exterior.
 - d) Reforma d'obertures sense formació de llinda.
 - e) Reforma i reparació de cobertes, canaleres i baixants.
 - f) Tancament de sòlars (és necessitarà plànol d'emplaçament i alineacions i croquis de la tanca).
 - g) Enderrocament i construcció d'envans, sense que suposi modificació significativa de la distribució.
 - h) Construcció i reforma de banys i cuines.
 - i) Col·locació de rètols, marquesines, velles, amb volada inferior a quaranta centímetres.
 - j) Construcció de coberts, locals, garatges o altres construccions auxiliars que no sobrepassin una superfície total construïda de 40 m². Per aquestes obres es requerirà la intervenció d'un tècnic competent que es faci responsable de la direcció de l'obra.
 - k) Qualsevol altra obra de poca entitat no especificada als articles anteriors.

Segona:

Les parets de tanca que es construïxin com a separació entre finques veïnes, a les zones amb ordenació contínua, tindran una alçada màxima de dos (2) metres mesurats des de la cota de la voravia a la que donen front o, cas de afrontar a més d'un carrer, pel promig entre les respectives voravies; en cap cas, l'alçada resultant podrà superar els dos coma cinquanta metres (2,50 m) des del nivell promig del sòl de les finques respectives.

Tercera: Pla especial Els Angelats.

En el àmbit marcat com pla especial, a la zona industrial dels Angelats, situat a la carretera de Les Encies, es redactarà un pla especial que regularà l'ús i paràmetres edificatoris de la zona. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial les indústries allí existents podran continuar seguint la regulació de sol industrial com fins ara, i podran ampliar un 50% del seu volum actual.

Quarta: Actuacions dintre l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

Les obres, instal·lacions, obertures o modificació de camins, moviments de terres, talles d'arbres, i totes les actuacions que es proposin en el sòl no urbanitzable, dins l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de La Garrotxa, hauran d'ésser informades prèviament per la Junta de Protecció de la Zona Volcànica als efectes de l'acompliment de la Llei de Protecció específica.

Cinquena: Unitats mínimes de conreu.

Segons el que es disposa en el Decret de la Presidència de la Generalitat 169/1983 de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, només serà vàlida la divisió o segregació d'una finca rústica quan no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a la Unitat Mínima de Conreu. Pel que fa al municipi de Les Planes, l'esmentat Decret fixa la Unitat Mínima de Conreu en una extensió de 4,5 hectàrees per a terrenys de secà i de 1,25 hectàrees per a terrenys de regadiu.

Sisena: Unitat mínima de conreu - Hortos familiars

Es podran permetre segregacions o divisions per sota la Unitat Mínima de Conreu només en el cas de destinar-se a horts familiars. La possibilitat d'establir horts familiars en sòl no urbanitzable requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial que reguli les condicions d'ordenació dels mateixos. Per a l'establiment d'horts familiars en sòl urbà i urbanitzable caldrà l'autorització d'ús provisional prevista en l'article 58.2 de la Llei del Sòl, amb l'informe previ favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, i no serà vàlida altre forma contractual que l'arrendament.

Setena: Actuacions en els llits del riu i zones de policia

D'acord amb la legislació vigent, cal obtenir l'autorització prèvia de la Confederació Hidrogràfica per a realitzar les següents actuacions en els llits dels cursos d'aigua o en les seves zones de policia:

- obres de qualsevol tipus.
- qualsevol presa d'aigües superficials o soterranis.
- l'abocament directe o indirecte d'aigües residuals.

Vuitena: Edificis i àmbits d'interès historicoartístic.

Els edificis i àmbits d'interès historicoartístic que es relacionen tot seguit s'estableixen als efectes de configurar el Catàleg del municipi de Les Planes, previ a la redacció del corresponent Pla Especial:

- Ermita de Sant Salvador
- Ermita de Sant Cristòfol de Cogolls
- Ermita de l'Àngel
- Església de Sant Cristòfol de Les Planes
- Església de Sant Pere Sacosta
- Església de Santa Maria de les Encies

- Capella de la Mare de Deu de Núria
 - Castell de Puig-aidier
 - Castell d'Hostoles
 - La Vedruna
 - Can Nuic
 - El Molí del Castell -El Jonquer
 - Font de l'Àngel
 - Font del Roure
 - Escoles municipals
 - Can Garay
 - Torre i conjunt industrial Can Dusol.
 - La Codina (residència)
 - Colònia la Majem (fàbrica d'embotits)
 - Cogollis (àrea dispersa)
 - Coma d'Infern: jaciment prehistòric a l'aire lliure
 - Cova de l'Avellaner: cova destinada a la inhumació col·lectiva durant el neolític.
 - Les Pedreres: abrics utilitzats com a lloc d'habitatge durant la prehistòria.
 - Les Planelles: assentament prehistòric a l'aire lliure.
- Novena: Pla especial i catàleg d'edificis i àmbits d'interès historicoartístic
- En el termini màxim de divuit mesos, des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la present normativa, es tramitarà el corresponent Pla Especial que desenvolupi el Catàleg i estableixi l'ordenació i tractament urbanístic dels seus elements.

115

(05.314.166)

EDICTE

de 21 de novembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 10 de maig de 2000, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 1999/001161/G

Pla parcial d'ordenació Torre Rafaela I, al terme municipal de Girona

De conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió per delegació del conseller de Política Territorial i Obres Públiques acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació Torre Rafaela I, promogut per Font de l'Abella, SL, i tramès per l'Ajuntament de Girona.

—2 Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament, dins un termini màxim d'un mes a comptar de que l'Ajuntament requereixi al promotor, de la garantia del 12% del total del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableix l'article 81 del Text refós de la

legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

—3 Supeditar la publicació d'aquest acord al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Tramesa per l'Ajuntament la documentació que fou requerida a l'acord aquí transcrit i vist l'informe del servei territorial segons el qual es consideren complertes les condicions que s'hi estableixen, és procedent la publicació de l'acord esmentat, per tal de donar així executivitat a l'aprovació definitiva de la modificació del Pla parcial d'ordenació Torre Rafaela I, que promou Font de l'Abella, SL, i tramet l'Ajuntament de Girona.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener,

davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

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

Girona, 21 de novembre de 2005

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