



**TEXT REFÒS
DEL PLA GENERAL DEL MUNICIPI DE VILAFANT**

Ajuntament de Vilafant

Volum II

NORMES

Lluís Gratacòs i Soler, Arquitecte. C/Sant Joan Baptista, 35A. 17600 Figueres

INDEX

TITOL I : DISPOSICIONS GENERALS5

CAPITOL I: DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.....6

Art.	1. Àmbit territorial del pla.....	6
Art.	2. Àmbit temporal i vigència del pla.....	6
Art.	3. Administració actuant.....	6
Art.	4. Modificacions del pla.....	6
Art.	5. Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals.....	7

CAPITOL II:DESPLEGAMENT DEL PLA.....8

Art.	6. Tipus de sòl.....	8
Art.	7. Determinacions gràfiques del pla.....	8
Art.	8. Ajustaments en els límits de les determinacions gràfiques.....	8
Art.	9. Zones i sistemes.....	9
Art.	10. Identificació de zones i sistemes.....	10
Art.	11. Sectors de desenvolupament i aprofitament mitjà.....	11

CAPITOL III:GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....13

Art.	12. Àmbits de sòl urbà no consolidat (unitats d'actuació).....	13
Art.	13. Determinació de sistemes en els plans parcials.....	13
Art.	14. Expropiació de sòl destinat a sistemes.....	13
Art.	15. Sistemes existents en sòl urbanitzable.....	14
Art.	16. Edificacions existents en sòl urbanitzable.....	14
Art.	17. Sòl destinable a sistemes.....	14

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....15

CAPÍTOL I: SISTEMES. *Normes específiques*.....16

Art.	18. Sistemes generals territorials.....	16
Art.	19. Vialitat segregada d'àmbit general (v).....	16
Art.	20. Sistema ferroviari (f).....	16
Art.	21. Sistema viari. (1).....	16
Art.	22. Sistema d'aparcaments i terminals de transport públic (2).....	17
Art.	23. Sistema d'àrees de protecció o servitud (3).....	18
Art.	24. Sistema de serveis urbans (4).....	18
Art.	25. Sistemes de parcs, places i jardins (5).....	19
Art.	26. Sistemes d'equipaments i dotacions (6).....	19

CAPÍTOL II:ZONES: SÒL URBÀ . *Normes específiques*.....22

Art.	27. Zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica (a.1).....	22
Art.	28. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la i dominància plurifamiliar (a.2).....	26
Art.	29. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la unifamiliar (a.3).....	30
Art.	30. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la i nuclis consolidats (a.4).....	32
Art.	31. Zones de conservació. (a.5).....	35
Art.	32. Zones industrials. (a.7).....	36
Art.	33. Zones d'usos específics (a.9).....	39

Art.	34. Zones d' espai lliure privat (a.0).....	40
Art.	35. Plans de reforma interior i estudis de detall en zones a.1. , a.2 i a.3.....	41
ANNEX 1. :	ÀREES EN SÒL URBÀ.....	42
	CAPITOL III:ZONES: SÒL URBANITZABLE. Normes específiques.....	54
Art.	36. Zones amb pla parcial aprovat definitivament (sup-0).....	54
Art.	37. Zona de desenvolupament residencial de baixa densitat. (sup. 1).....	54
Art.	38. Zones de desenvolupament mixt o alternatiu. (sup-2).....	55
Art.	39. Zona de desenvolupament industrial. (sup.3).....	57
Art.	40. Àrees de sòl urbanitzable no programat. (c).....	58
ANNEX 2. :	SECTORS DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	60
	CAPÍTOL IV:ZONES: SÒL NO URBANITZABLE. Normes específiques	70
Art.	41. Sòl no urbanitzable de protecció agrícola. (d1).....	70
Art.	42. Sòl no urbanitzable de protecció ambiental. (d.2).	74
Art.	43. Sòl no urbanitzable de protecció de riberes (d3).	75
Art.	44. Regulacions per establiment de parcel·la mínima en sòl no urbanitzable.	76
	CAPÍTOL V:PROTECCIÓ DELS BENS D'INTERÉS CULTURAL.....	77
Art.	45. Àmbits de protecció dels bens d'interès cultural.....	77
ANNEX 3. :	NORMES GENERALS D'ÚS	79
	CAPÍTOL I: DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ.....	80
Art.	46. Criteris de classificació.	80
Art.	47. Classificació d'usos segons la permissivitat.	80
Art.	48. Classificació d'usos segons el domini.	80
Art.	49. Classificació d'usos segons l'activitat.....	80
	CAPÍTOL II:REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.	84
Art.	50. Regulació d'usos segons l'activitat.	84
Art.	51. Regulació de les activitats.....	86
Art.	52. Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona.....	87
Art.	53. Classificació de situacions relatives a l'activitat.....	87
Art.	54. Límits màxims a cada categoria.	88
ANNEX 4:	ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ	89
	CAPÍTOL I:INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: Llicències	90
Art.	55. Actes subjectes a llicència.....	90
Art.	56. Procediment.	90
Art.	57. Contingut de les llicències.	90
Art.	58. Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.....	90
Art.	59. Condicions d'atorgament de llicències.	91
Art.	60. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.....	91
Art.	61. Seguiment.	92

Art.	62. Establiment de terminis per a edificar per part de l'ajuntament.....	92
Art.	63. Infraccions urbanístiques.....	92
CAPÍTOL II: NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.....		93
Secció I : ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....		93
Art.	64. Ordenació de l'edificació.....	93
Secció II : PARÀMETRES GENERALS.....		94
Art.	65. Significat dels conceptes utilitzats.....	94
Art.	66. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la.....	94
Art.	67. Planta baixa.....	95
Art.	68. Planta soterrani.....	95
Art.	69. Altura de les plantes pis.....	96
Art.	70. Elements tècnics de les instal·lacions.....	96
Art.	71. Cossos sortints.....	96
Art.	72. Vol màxim dels cossos sortints.....	97
Art.	73. Elements sortints.....	97
Secció III : ALINEACIONS DE VIAL.....		99
Art.	74. Paràmetres específics.....	99
Art.	75. Alineació de vial.....	100
Art.	76. Amplada del vial.....	100
Art.	77. Altura.....	100
Art.	78. Regla sobre determinació d'altures.....	101
Art.	79. Regles sobre mitgeres.....	101
Art.	80. Profunditat edificable.....	102
Art.	81. Retranquejos.....	102
Secció IV : EDIFICACIÓ AÏLLADA.....		103
Art.	82. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.....	103
Art.	83. Forma i volum de la parcel·la.....	103
Art.	84. Desenvolupament del volum edificable.....	103
Art.	85. Ocupació màxima de parcel·la.....	103
Art.	86. Sòl lliure d'edificació.....	103
Art.	87. Altura reguladora màxima i número de plantes.....	104
Art.	88. Separacions mínimes.....	104
Art.	89. Construccions auxiliars.....	105
Art.	90. Tanques.....	105
Art.	91. Adaptació topogràfica i moviments de terres.....	106
CAPÍTOL III: REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.....		107
Art.	92. Àmbit d'aplicació.....	107
Art.	93. Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.....	107
Art.	94. Directrius generals.....	108
Art.	95. Condicions exigibles a elements constructius.....	108
Art.	96. Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.....	108
Art.	97. Condicions exigibles a activitats de nova implantació.....	109
Art.	98. Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.....	109
CAPÍTOL IV:REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.....		111
Art.	99. Objecte i àmbit d'aplicació.....	111
Art.	100. Definicions, notacions i unitats.....	111
Art.	101. Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.....	111
Art.	102. Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.....	113
Art.	103. Quadre de compatibilitats.....	114
Art.	104. Documentació per a llicències i inspeccions.....	115

CAPÍTOL V:REGULACIÓ DELS APARCAMENTS..... 116

Art.	105. Àmbit d'aplicació	116
Art.	106. Superfície computable.....	116
Art.	107. Superfície de la plaça	116
Art.	108. Llicències.....	117
Art.	109. Activitat industrial.....	117
Art.	110. Relació amb la circulació.....	117
Art.	111. Supòsit especial.....	117
Art.	112. Altura lliure mínima.....	117
Art.	113. Disposició de les places.....	117
Art.	114. Passadissos i accessos.....	118
Art.	115. Rampes i accessos.....	118
Art.	116. Pendent de les rampes.....	119
Art.	117. Aparells muntacotxes.....	119
Art.	118. Accés i sortida de vianants.....	119
Art.	119. Prevenció d'incendis i serveis de guarda.....	119
Art.	120. Ventilació.....	120
Art.	121. Lavabos.....	120
Art.	122. Calefacció.....	120

CAPÍTOL VI:CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESIBILITAT..... 121

CAPÍTOL VII:EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS..... 122

Art.	123. Declaració de ruïna i acord de demolició.....	122
Art.	124. Expedient.....	122
Art.	125. Procediment general.....	122
Art.	126. Procediment en altres supòsits.....	123
Art.	127. Ruïna imminent i desperfectes reparables.....	123
Art.	128. Apuntament de l'edifici.....	123
Art.	129. Enderrocs d'edificis.....	123
Art.	130. Runes.....	123

ANNEX 5. : DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 124

TITOL I : DISPOSICIONS GENERALS

TITOL I : DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL I: DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.

Art. 1. Àmbit territorial del pla.

Les disposicions contingudes en les Normes i altres documents d'aquest Pla General d'Ordenació Urbana, s'aplicaran d'acord amb el seu contingut en tot el terme municipal de Vilafant.

Art. 2. Àmbit temporal i vigència del pla.

1- Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat" i mantindrà la seva vigència indefinidament, mentre no es revisi. S'estableix com a termini mínim de vigència el de dotze anys, sense perjudici de la revisió avançada quan ens trobem en alguna de les circumstàncies que s'estableixen en aquest article o quan, fins i tot sense aquestes circumstàncies, es procedís a la seva revisió amb subjecció a allò disposat en l'article 73.3) del decret 1/90 pel què s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

S'haurà de realitzar la revisió del Pla, fins i tot quan no haguessin transcorregut els vuit anys des de la seva aprovació quan es presenti alguna de les següents circumstàncies :

- 1) Que es trobin en execució tots els plans parcials industrials o tots els residencials.
- 2) Que la població permanentment resident en el territori comprès en el Pla arribi a la xifra de 7.000 habitants.
- 3) Que per planejament de rang superior, s'assignin a aquests termes municipals unes previsions de desenvolupament no concordants amb les que disposa aquest Pla.

Art. 3. Administració actuant.

L'execució d'aquest Pla i dels que desenvolupant aquest, s'aprovin, els realitzarà l'administració local sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb allò establert a la Llei i a les presents Normes.

Correspondrà a l'administració local, als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'administració de l'Estat, Diputació provincial i altres òrgans d'administració local o supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 4. Modificacions del pla.

1.- La modificació de qualsevol dels elements del Pla, en un grau major del que aquestes Normes defineixen com ajustament de límits, s'atendrà a allò previst en l'Art. 75-1 del decret 1/90 ple qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i disposicions legals concordants.

Les actuacions derivades d'operacions de reforma interior que no modifiquin els sistemes generals determinats pel Pla i que suposin un increment de les superfícies destinades a parcs

urbans o equipaments, no constituïran modificació del Pla General, sempre que no comportin més sostre d'edificació privada.

- 2.- La modificació del Pla que s'elabori haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del Pla General i comprendrà un estudi de caràcter macro-urbanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del present Pla i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a una revisió total d'aquest.

Art. 5. Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals.

- 1.- L'Ajuntament podrà promoure en l'exercici de les seves competències, la inclusió en el Catàleg o en els Catàlegs, els edificis o construccions, els conjunts d'interès artístic, històrico-arqueològic, típic o tradicional que justifiquin la inclusió, així com la redacció de plans especials.
- 2.- La elaboració de Plans Especials de protecció no requerirà la modificació prèvia o simultània del Pla General, quan aquells no afectin substancialment a l'estructura bàsica d'aquest.

CAPITOL II: DESPLEGAMENT DEL PLA.

Art. 6. Tipus de sòl.

- 1.- El Pla, d'acord amb allò establert en l'Art. 114 i següents del decret 1/90 del text refós de les lleis vigents a Catalunya en matèria urbanística i la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo i valoraciones, es classifica el territori en els següents tipus de sòl: urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
- 2.- La pertinença de cadascuna de les àrees en què es divideix el sòl, com a conseqüència de les determinacions del Pla, a cada tipus de sòl, es representa en els documents gràfics per la lletra minúscula que forma part de la identificació de cada àrea segons el següent codi :

Sòl urbà.....	SU	(a)
Sòl urbanitzable	SUP	(b)
Sòl urbanitzable no programat.....	SUNP	(c)
Sòl no urbanitzable	SNU	(d1, d2, d3)

Art. 7. Determinacions gràfiques del pla.

- 1.- El Pla classifica el sòl segons sigui el seu destí en l'ordenació en zones i sistemes . En sòl urbanitzable, el Pla determina els sectors que han de ser objecte d'ordenació pormenoritzada mitjançant Plans Parcial.

També determina el Pla en sòl urbà les àrees de sòl urbà no consolidat per la urbanització, anomenades unitats d'actuació, pel desenvolupament i l'ordenació d'algunes àrees.
- 2.- Les zones i sistemes del sòl urbà s'assenyalen en els plànols, a escala 1/1000. Així mateix també s'assenyalen a escala 1/1000 els sectors de sòl urbà no consolidat (unitats d'actuació) i molts sectors del sòl urbanitzable.
- 3.- Les zones i sistemes de sòl no urbanitzable s'assenyalen en els plànols, a escala 1/5000. En cas de dubte o contradicció, les determinacions corresponents als conceptes relacionats en aquest epígraf en els plànols escala 1/1000, prevalen sobre les que existeixin en els plànols a escala 1/5000.

Art. 8. Ajustaments en els límits de les determinacions gràfiques.

- 1.- Els Plans Especials, Plans Parcial, Estudis de Detall i delimitacions de sòl urbà no consolidat podran, en els seus respectius casos d'utilització, corregir els límits de les determinacions gràfiques del Pla, quan es tracti d'ajustaments deguts a :
 - a) les alineacions o línies d'edificació actuals.
 - b) les característiques topogràfiques del terreny.
 - c) els límits de les propietats.
 - d) l'existència d'arbrats, vegetació o altres elements naturals o artificials d'interès que justifiquin la correcció.
- 2.- Aquestes correccions hauran de complir les següents condicions :

- a) es mantindrà sensiblement la forma de les determinacions gràfiques.
- b) no disminuiran, a causa de les correccions de traçat, els nivells de servei de les vies de circulació.
- c) no es disminuirà la superfície que es destina a sistemes.

Art. 9. Zones i sistemes

- 1.- El Pla classifica el sòl segons la seva destinació en l'ordenació en zones i sistemes.

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals en l'ordenació les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona, es determina en funció de:

- La quantitat d'edificació permesa.
- Les condicions d'ordenació de l'edificació.
- Els usos a què puguin destinar-se les edificacions i el sòl.

En el sòl urbà les diferents zones corresponen a diferents normes per a l'edificació i el destí de les edificacions i els terrenys. Són normes referides a la unitat de sòl edificable: la parcel·la.

En sòl urbanitzable, i també en el sòl urbà no consolidat per la urbanització o que requereix Estudi de Detall per a concretar la disposició de l'edificació, les diferents zones responen a diferents normes per a l'ordenació del sòl. Són normes referides a la unitat de sòl que s'ordena.

En sòl no urbanitzable les zones comporten diferents normes per a la protecció de les característiques i utilització dels terrenys de les que, en conseqüència, poden haver-hi diferents toleràncies d'edificació.

- 2.- Els sistemes corresponents a les àrees de sòl, destinades a serveis de caràcter públic, segons quin sigui el seu àmbit de servei poden diferenciar-se en generals i locals. També constitueixen sistemes, els terrenys de titularitat privada en els quals les activitats desenvolupades constitueixen un servei a la població i estan assenyalats com a tals pel Pla General.

L'estructura general i orgànica del territori està definida pels sistemes generals que determina el Pla General.

L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell de sector o subàrea urbana pels sistemes locals.

El Pla defineix gràficament tots els sistemes generals i locals existents o previstos en sòl urbà, sense perjudici dels que puguin resultar del desenvolupament de les àrees de sòl urbà no consolidat.

En sòl urbanitzable el Pla defineix gràficament alguns sistemes, havent de resultar la resta de l'ordenació dels Plans Parcials que desenvolupin el Pla en aquest sòl.

Delimiten l'àrea de referència "de qualsevol unitat de zona o sector les línies de separació grafiades en els plànols entre sòls de diferent destí en l'ordenació".

La superfície d'àrea de referència de les zones que han de ser objecte d'ordenació pormenoritzada mitjançant Plans parcials, Plans Especials o Estudis de Detall, serveix de base per al càlcul de sostre edificable a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal, i en casos, per al càlcul del sòl que ha de destinar-se a sistemes. Per aquests càlculs s'aplicaran els percentatges o coeficients fixats en cada cas per aquestes Normes, sobre la superfície de l'àrea de referència.

Quan la unitat de zona estigui delimitada per vials de nova creació, la superfície de l'àrea de referència inclourà fins a l'eix, o en la seva totalitat, la superfície dels citats vials.

Art. 10. Identificació de zones i sistemes

El Pla adopta en la seva ordenació la següent relació de sistemes i zones. S'expressa la seva denominació i indicador en els gràfics del Pla.

Sistemes generals territorials

Vialitat segregada.....	V
Sistema ferroviari.....	F

Sistemes generals o locals

Sistema viari.....	E-1
Sistemes d'aparcament i terminals de transport.....	E-2
Sistema d'àrea de protecció o servitud	E-3
Sistema de serveis urbans.....	E-4
Sistema de parcs, places i jardins	E-5
Sistema d'equipaments	E-6

El número indicador del sistema pot anar seguit de la lletra a, b, d, segons sigui el règim de sòl a què pertanyi (Sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable)

Zones de sòl urbà

- D'ordenació de l'edificació per definició volumètrica	1
- Subzones	11, 12, 13, 138
-D'ordenació per edificació aïllada en parcel·la	
Edificació aïllada plurifamiliar	2
Subzones	21, 22
Edificació aïllada unifamiliar	3
Subzones	31, 32, 33
Edificació aïllada en nuclis consolidats	4
- De conservació.....	5
Subzones	50, 51
- Industrials	7
Subzones	71, 72, 73

- D'usos específics9
- D'espai lliure privat.....0
- Subzones.....00, 01, 02

L'expressió numèrica indicadora de cada zona o subzona, irà precedida de la lletra indicadora del règim del sòl.

Els indicadors 10, 20, 30, 70, signifiquen que el Pla manté l'ordenació existent o aprovada en l'àmbit de la unitat de zona abans de l'aprovació de la present revisió del pla general.

Zones de sòl urbanitzable

- Amb Pla Parcial aprovat que manté la seva ordenaciób0
- De desenvolupament residencial de baixa densitatb1
- De desenvolupament mixte o alternatiu..... b2
- De desenvolupament industrialb3

El nombre indicador del sector anirà precedit de la lletra b indicadora del règim de sòl urbanitzable.

Àrees de sòl urbanitzable no programat

- Àrees de sòl urbanitzable no programat c

Zones de sòl no urbanitzable

- De protecció agrícolad1
- De protecció ambientald2
- De protecció de riberes.....d3

El nombre indicador de la zona irà precedit de la lletra d indicadora del règim de sòl no urbanitzable.

Art. 11. Sectors de desenvolupament i aprofitament mitjà.

- 1.- En sòl urbanitzable, el Pla determina els sectors que han de ser desenvolupats per plans parcials. Cada pla parcial comprendrà el sòl que delimita un sector, sens perjudici del seu desenvolupament per subsectors que compleixin els requisits fixats pel Decret Legislatiu 1/1990 de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

El present pla general, defineix per a cada un d'ells el seu aprofitament sectorial ó índex d'edificabilitat bruta, així com la densitat d'habitatges en els sectors residencials.

El present Pla, fixa per a cada sector residencial i industrial, a més de les cessions obligatòries i gratuïtes de vialitat, zones verdes, equipaments socials i docents previstos pel Decret Legislatiu 1/90, la cessió amb destí a sistemes generals d'un 10% addicional amb destí a zones verdes, equipaments ó parcialment a vialitat, els quals, si no vénen definits pel pla general, s'hauran de concretar en el corresponent pla parcial, i determinar segons s'especifica a l'article 13 de les presents normes.

A aquest 10% de sistemes generals se'ls aplicarà el règim de cessió obligatòria i gratuïta en base a l'aplicació sobre la seva superfície del corresponent aprofitament sectorial, d'acord amb allò que determina el Decret Legislatiu 1/90.

CAPITOL III: GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 12. Àmbits de sòl urbà no consolidat (unitats d'actuació)

- 1.- En sòl urbà el Pla determina en alguns casos àmbits de sòl urbà no consolidat (U.A.), amb la finalitat de facilitar l'execució de les noves ordenacions que completen el teixit urbà. Constitueixen àmbits de reparcel·lació o compensació per als propietaris compresos en els mateixos.
- 2.- Quan d'això se'n derivin millors condicions per a l'execució de l'ordenació, podran modificar-se les delimitacions d'aquests àmbits continguts en el Pla General, d'acord amb allò establert en l'article 167 del decret 1/90 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, sense que s'hagi d'entendre com a modificació del Pla General.

Art. 13. Determinació de sistemes en els plans parcials.

- 1.- Les unitats de sistemes generals destinades a Parcs, Places o a Equipaments, que determinin gràficament els plans parcials no seran de superfície inferior a 1.000 m².
- 2.- El sòl destinat a vialitat computable com sistema general no excedirà del 50% del total de la superfície de sòl destinada a sistemes generals en els sectors residencials amb una edificabilitat bruta fixada pel planejament igual o inferior a 0,45 m²/m² i del 70% en els sectors residencials o mixtes amb una edificabilitat bruta fixada pel planejament de 0,60 m²/m². En els sectors industrials el sòl destinat a vialitat computable com sistema general no excedirà del 20% del total de la superfície de sòl destinada a sistemes generals en el sector.
- 3.- Les unitats de sistemes generals es disposaran en l'ordenació, de manera que puguin prestar servei eficaç a un major àmbit territorial que l'abastat pel sector. Amb aquest objectiu s'haurà de tenir especial consideració de les connexions viàries que uneixin aquestes unitats amb la resta de la ciutat, i de la seva localització en el sector, procurant d'aconseguir bones condicions d'accés des de les àrees urbanes contigües.
- 4.- Els sistemes locals resultants de l'ordenació pormenortzada del Pla Parcial complimentaran els mòduls mínims que estableix l'annex del Reglament de Planejament i el decret 1/90 de la Generalitat de Catalunya i en qualsevol cas, els previstos per a cada sector en la present normativa.

Art. 14. Expropiació de sòl destinat a sistemes.

- 1.- D'acord amb l'Art. 55 del Reglament de Gestió Urbanística, l'Administració podrà en qualsevol cas adquirir els terrenys destinats a sistemes generals, mitjançant l'aplicació de l'institut expropiatori.
- 2.- Quan amb destí a sistemes que s'executin amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial s'expropiï sòl comprès en sectors de sòl urbanitzable, aquest sòl quedarà exclòs del còmput d'edificabilitats, i superfície de sistemes locals que hagin de resultar de l'ordenació en funció dels mòduls mínims que assenyala en annex el Reglament de Planejament, malgrat que es

considerarà inclòs en l'àmbit del Pla Parcial que es realitzi amb posterioritat als efectes de què sigui considerada la seva presència i la seva integració a l'ordenació.

Art. 15. Sistemes existents en sòl urbanitzable.

El sòl ocupat per sistemes existents amb anterioritat a l'aprovació dels plans parcials, que mantingui el seu destí en l'ordenació dels citats plans, quedarà exclòs dels còmputos assenyalats en l'article anterior. L'Administració o els particulars en el cas que es tracti d'equipaments de titularitat privada, contribuiran en els costos d'urbanització en la proporció que els hi correspongui en base a la millora que suposi per als citats sistemes, l'execució del Pla Parcial.

Art. 16. Edificacions existents en sòl urbanitzable.

Les edificacions en sòl urbanitzable realitzades amb llicència amb anterioritat a aquest Pla General, que es mantinguin en l'ordenació del Pla Parcial que desenvolupi el sector, podran ser excloses del còmput d'edificabilitat, i el sòl que ocupen, del còmput de sistemes d'obtenció gratuïta si d'això se'n deriven unes millors condicions per a l'execució del Pla Parcial.

Art. 17. Sòl destinable a sistemes

- 1.- El sòl contigu al sòl urbà així classificat pel Pla, o resultant del desenvolupament de Plans Parciais, que estigui classificat com sòl de protecció agrícola, es considera apte per a l'establiment d'equipaments, zones verdes i altres sistemes al servei de la població contigua, dins dels límits i amb les condicions que s'estableixen en aquest article.
- 2.- Els destins específics que el Pla admet en aquest sòl són els de sistemes d'Aparcament i Terminals de transport (2), Serveis Urbans (4), Parcs, Places i Jardins (5) i Equipaments (6).
- 3.- Les unitats de sòl amb destinació als sistemes citats seran peces de forma regular preferentment rectangulars. La seva superfície no serà inferior a 1.000 m., la línia de contacte amb el sòl urbà tindrà una longitud mínima de 30 m. i podrà accedir-se a elles directament des de la xarxa viària existent o d'execució simultània d'acord amb els traçats previstos pel Pla.
- 4.- El Pla considera tot el sòl comprès en el lloc geomètric de totes les localitzacions possibles de les unitats de sòl que compleixin els requisits assenyalats en l'epígraf anterior, com sòl potencialment destinat a sistemes.
- 5.- Per a l'obtenció de sòl per expropiació haurà de realitzar-se i aprovar-se prèviament un Pla Especial que determini la peça de sòl objecte d'expropiació i el destí previst per a la mateixa, justificant-se la seva localització i volum i destí, en base a les necessitats de la població i les conveniències posicionals que resultin de la configuració urbana existent.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL II : RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL I: SISTEMES. Normes específiques.

Art. 18. Sistemes generals territorials.

- 1.- S'inclou sota el qualificatiu de Sistemes Generals Territorials aquell sòl afectat a destinacions l'àmbit de servei de les quals comprèn sempre àrees del territori.
- 2.- Els sistemes generals territorials són:

<i>Denominació</i>	<i>indicador en els gràfics</i>
Vialitat segregada d'àmbit general	V
Sistema ferroviari	F

Art. 19. Vialitat segregada d'àmbit general (v).

- 1.- Comprèn el sòl ocupat per l'autopista A-7, els dispositius d'enllaç amb les altres vies, i en general el sòl ocupat per vialitat que no doni accés al sòl contigu, per tractar-se de vies amb específics punts d'entrada i sortida.
- 2.- El règim de la xarxa viària segregada en allò referent a projectes, construcció, conservació, finançament, ús i explotació serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent segons el tipus de via de què es tracti.

Art. 20. Sistema ferroviari (f).

- 1.- Aquest sistema inclou el sòl destinat a la construcció de les xarxes ferroviàries previstes en el Pla Especial d'infraestructures ferroviàries per a la instal·lació del Tren de Gran Velocitat, promogut per la Generalitat de Catalunya.
- 2.- La urbanització o construcció en zones contigües a les línies fèrries requerirà el tancament de les mateixes i l'adopció de les mesures de seguretat pertinents. En qualsevol cas, les actuacions en zones properes i el règim de la xarxa ferroviària en allò referent a projectes, construcció, conservació, finançament, ús i explotació serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent.

Art. 21. Sistema viari. (1)

- 1.- Comprèn el sòl que es destina a vies per a la circulació de vehicles i persones, bé siguin proposades per aquest Pla General, procedents de situacions i plans Parcialis anteriors no modificats pel Pla, o resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 2.- Constitueixen un sistema general viari el conjunt de la xarxa de carreteres de la "Red de Interés General del Estado" que en el cas del municipi de Vilafant comprèn diferents trams de la N-II i de la N-260, així com les seves variants.

El sòl comprès entre aquestes carreteres i la línia d'edificació tindrà la consideració de *no urbà* a efectes de la legislació de carreteres i qualsevol actuació en aquest àmbit, haurà de disposar de la corresponent autorització del Ministeri de Foment.

Es prohibeix la publicitat visibe des de la Zona de Domini Públic de la carretera d'acord amb l'article 24.1 de la Llei 25/1998 de carreteres.

- 3.- Es consideren elements integrants de les vies de circulació, les calçades per a vehicles rodats, les voreres, els espais d'estacionament que formen part de les calçades, les voreres i carrers peatonals, les illetes i àrees lliures de protecció i les reserves per a ampliació de vials existents.

Les àrees de circulació peatonal i les àrees lliures de protecció es consideren en alguns casos incloses en els sistemes de Parcs i Places (5) o d'Àrees de protecció i Servitud (3), per causa del seu volum i altres qualitats que fan més idònia aquesta consideració.

- 4.- La precisió de les alineacions de les vies que el Pla General proposa en sòl no urbà es farà en els Plans Parcial o Especial i Projectes d'Urbanització que desenvolupin l'ordenació d'aquest sòl. Quan es tracti d'una via l'eix de la qual és línia de separació entre dos sectors, la precisió de les seves alineacions haurà de fer-se en el Pla Parcial del primer sector que s'ordeni, malgrat que l'obligació de la seva execució la comportin els dos sectors contigus.

Quan es tracti de l'execució d'un element viari independentment de la urbanització del seu entorn, les seves alineacions podran precisar-se mitjançant el Pla Especial i el corresponent Projecte d'Urbanització i en tots els casos caldrà l'avaluació de l'impacte ambiental i un estudi detallat de la seva conveniència.

En la precisió d'alineacions es mantindran les amplades de les vies que especifica aquest Pla General i les modificacions del traçat degudes a ajustaments de la topografia, límits de propietat, línies d'edificació existents, no disminuiran l'amplada ni la capacitat de servei de la via. Les amplades mínimes fixades per aquest Pla són les que segueixen:

vials principals (sistemes generals) 15m.
vials interiors de les urbanitzacions (sistema local) 12m.

Aquestes amplades únicament podran ésser disminuïdes en casos molt justificats per connexions amb zones edificades de vialitat més estreta o en casos que donin servei a poques parcel·les.

- 5.- Règim de les vies públiques i del seu entorn:
En la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres (autopistes, autovies i carreteres) s'observarà allò disposat en la Llei-51/1984, de 19 de desembre, la llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres de la Generalitat i l'article 106 del decret 1/90 de la Generalitat, així com les servituds que generen.

Art. 22. Sistema d'aparcaments i terminals de transport públic (2).

- 1.- Comprèn els espais directament relacionats amb el sistema viari, malgrat que diferenciats del mateix per la seva forma o posició, que es destinen a aparcament de vehicles de persones i/o terminals de línies de transport públic de persones.
- 2.- Inclou aquelles àrees grafiades en els plànols del Pla General, amb indicació de la seva pertinença a aquest sistema, les que aquest destí preveien en Plans Especials anteriors i no han estat expressament modificades en aquest Pla i les resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 3.- En el sòl afectat per aquest sistema no s'admet cap activitat o edificació que pugui interferir els usos que motiven la seva qualificació.

Les àrees que amb destí a aparcaments es prevegin en els Plans Parcials que desenvolupin aquest Pla General seran edificables com a tals si aquesta possibilitat es preveu i regula en el Pla Parcial i sense que això permeti disminució alguna de la superfície de sòl de cessió gratuïta que amb destí a aparcaments en superfície "resulti de l'aplicació dels standards que per a cada zona fixen aquestes normes". El sostre destinat a edificis d'aparcament en sòl de domini públic no computarà a efectes de càlcul de l'edificabilitat total de la zona o sector.

Art. 23. Sistema d'àrees de protecció o servitud (3).

- 1.- Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest Pla General o pels Plans Parcials que el desenvolupin en els que concorri alguna de les següents circumstàncies :
 - a) Tenen per objecte la protecció de vies de comunicació o de canalitzacions de serveis urbans, podent estar, com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura que protegeixen, sotmeses a servitud especificades en el seu cas per la legislació corresponent a la matèria de què es tracti.
 - b) Tenen per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i en entorn urbà. Aquest és el cas dels espais que s'estableixen al voltant dels cementiris, depuradores, àrees industrials i similars.
 - c) Són àrees resultants de la solució tècnica d'enllaços o previsions de sistemes viaris, que precisen de protecció per no impedir ni condicionar futures actuacions.
 - d) En sòl urbà, són les àrees de sòl les condicions topogràfiques de les quals, per trobar-se properes a cursos d'aigua, forma, posició o altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per a qualsevol altra utilització urbana.
- 2.- En aquest sòl no es permet cap tipus d'edificació. S'admeten les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de la imatge de l'entorn urbà. Encara que no es trobin grafiats en els plànols, la zona de servitud a cursos d'aigua és de 5m.

Art. 24. Sistema de serveis urbans (4).

- 1.- Comprèn el sòl destinat a elements de servei necessaris per al funcionament del conjunt urbà, malgrat que com espais no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions tals com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores i també les àrees destinades a Cementiris, Parcs de Vehicles de Servei Públic, Serveis de seguretat i similars.
- 2.- S'inclouen en el sistema de Serveis Urbans, les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parcials anteriors i no han estat expressament modificats per aquest pla, i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 3.- En aquest sòl s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada d'entre les que s'inclouen en la seva definició.

- 4.- Les obres de nova implantació i reforma de les xarxes de distribució de serveis urbans s'hauran de preveure soterrades en tots els àmbits urbans i urbanitzables, llevat de casos en que es justifiqui una impossibilitat manifesta d'assolir aquest objectiu.

Art. 25. Sistemes de parcs, places i jardins (5).

- 1.- Comprèn el lloc que es destina a totes aquelles activitats-joc, repòs, relació-aireació i insolació-, que la població pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés peatonal.
- 2.- S'inclouen en el Sistema de Parcs, Places i Jardins, les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parciais anteriors i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 3.- En aquelles àrees de Parc la superfície de les quals sigui superior a 5.000 m², s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les següents condicions:
 - a) El total d'edificacions en cada element de Parc no donarà lloc a l'ocupació superior al 5% de la seva superfície.
 - b) El sostre total edificable serà el que resulti d'aplicar el coeficient de 2 m².sostre/m² de sòl a la superfície ocupable.
 - c) L'altura màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 10,50 metres.
 - d) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- 4.- En el sòl destinat pel Pla a Parcs, Places i Jardins de nova creació podrà autoritzar-se en tant que no estigui prevista la seva entrada en servei, l'ús d'aparcament, que podrà ser en règim d'explotació privada si el sòl no ha estat encara adquirit per l'Administració actuant.

En les places i àrees de parc en què no s'hagués de causar detriment de la vegetació i arbrat necessaris, podran construir-se aparcaments subterranis de titularitat pública, que podran ser explotats en règim de concessió.

Art. 26. Sistemes d'equipaments i dotacions (6).

- 1.- Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, i d'oficines en dependències de l'Administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució especial dels quals és convenient mantenir i millorar.
- 2.- S'inclouen en el Sistema d'Equipaments i Dotacions les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest Pla General, els que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parciais anteriors no modificats expressament pel Pla i els que siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 3.- El sòl que conté equipaments existents i ha estat qualificat d'Equipaments (6) pel Pla General podrà destinar-se a qualsevol dels usos que s'admeten per aquesta qualificació.

Quan la substitució d'un ús existent en una zona, per un altre, comporta la necessitat de substitució de l'edificació existent o l'augment del sostre construït en més d'un 20%, es requerirà l'aprovació prèvia d'un Pla Especial que determini les condicions i característiques del nou ús.

- 4.- El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació podrà ser de titularitat pública o privada, segons les necessitats de la comunitat i el tipus de servei a oferir. El sòl de titularitat pública, en conseqüència, haurà de ser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, a tenor de les circumstàncies de l'actuació.

Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'Ajuntament podrà autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl classificat d'equipaments. L'autorització comportarà la presentació d'un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries, i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.

- 5.- S'admeten tots els usos col·lectius, i els Terciaris de caràcter Públic, segons la definició que d'aquest caràcter es fa en el capítol d'usos d'aquestes Normes.

Admet també els usos residencials quan els residents siguin persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament i sempre que el sostre destinat a residència no excedeixi del 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament.

Les àrees qualificades d'equipaments de nova creació, podran destinar-se a aparcament en règim d'explotació privada, en tant que no estigui prevista la seva adquisició per l'Administració actuant. Així mateix podran autoritzar-se en aquestes àrees construccions sobre o sota rasant amb destinació a aparcament, amb les condicions que fixi en cada cas l'Ajuntament en funció de les necessitats i previsions de subsanació dels dèficits d'equipament en els diferents sectors urbans.

Quan es tracti de sòl d'equipament no inclòs en sectors de desenvolupament (sòl no urbanitzable), o que tot i estant inclosa l'execució dels equipaments, es realitzi amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, l'ordenació de l'edificació es determinarà mitjançant un Pla Especial, que haurà de complir les següents condicions :

- 1^a.- Edificabilitat neta : 1 m² sostre / m² de sòl de parcel·la
- 2^a.- Ocupació màxima : 60 %.
- 3^a.- Altura màxima: quan es trobin inclosos en un sector per al qual aquestes Normes han fixat altura màxima, les àrees d'equipaments compliran aquesta condició. En la resta de casos, l'altura màxima serà de 10,50 m.

- 6.- L'edificació en aquestes àrees es condiona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents equipaments, respecte als valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar a les vivendes i altres usos colindants i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen.

Complirà a més les següents condicions :

- a) En sòl urbà: es regiran per les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades per aquestes Normes per a les zones contigües. Quan el sòl d'equipaments sigui contigu a diferents zones d'ordenació i pugui haver-hi dubtes pel que es refereix a la seva

pertinença sota criteris de morfologia urbana a una o altra zona, l'edificació no depassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones contigües a l'àrea d'equipament.

Quan l'ordenació de la zona a la què s'adscriu l'àrea d'equipament no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les seves exigències funcionals, podrà realitzar-se un "Estudi de Detall", que respectant els criteris exposats al principi d'aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

Quan el sòl urbà hagi estat objecte d'ordenació mitjançant Plans Parcial, que precisin l'edificació a desenvolupar en les àrees d'equipament, aquesta es durà a terme segons les determinacions contingudes en els citats plans parcials.

- b) En sòl urbanitzable, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les normes que en cada cas determini el Pla Parcial, quan es tracti d'equipaments inclosos en sectors de desenvolupament ordenats mitjançant el corresponent Pla Parcial.
- 7.- Quan per causa del seu desenvolupament, un equipament privat, existent amb anterioritat a l'aprovació del Pla General, tingui necessitat de més gran superfície de sòl o edificació que les que resultin de la seva situació i qualificació i existís la iniciativa de traslladar-lo a un altre lloc, i renovar les seves instal·lacions per a un millor servei ciutadà, serà congruent amb les finalitats d'aquest Pla General, la tramitació d'una modificació del mateix, de la que resulti l'assignació al sòl qualificat d'equipament, d'unes condicions d'edificació i ús similars a les de les seves zones colindants, sempre que això sigui condició necessària i suficient per a la materialització de l'equipament traslladat a la seva nova localització.

CAPÍTOL II: ZONES: SÒL URBÀ . Normes específiques

Art. 27. Zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica (a.1).

1.- Definició.

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les que el Pla determina les alineacions dels volums que poden edificar-se d'acord amb el mateix. Entre aquestes àrees hi ha aquelles que s'han regit per les alineacions de vial com a paràmetre ordenador i aquelles en les que l'alineació es refereix a l'edificació amb independència de la vialitat. S'inclouen també entre les corresponents a aquesta zona, les regulacions de l'edificació en els interiors d'illes de cases quan estigui permès pel Pla.

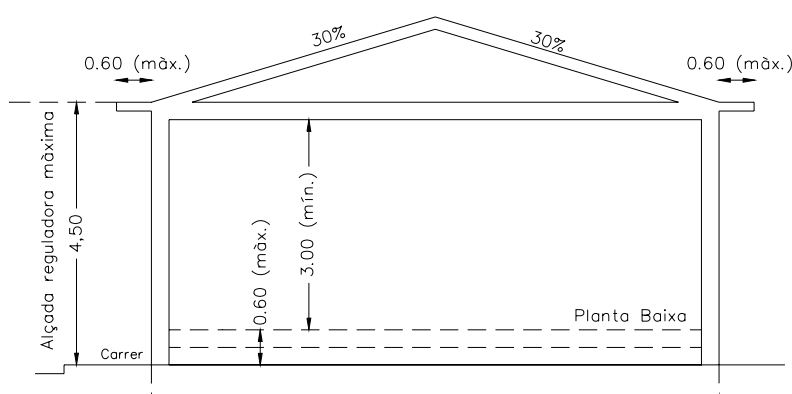
2.- Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineacions.

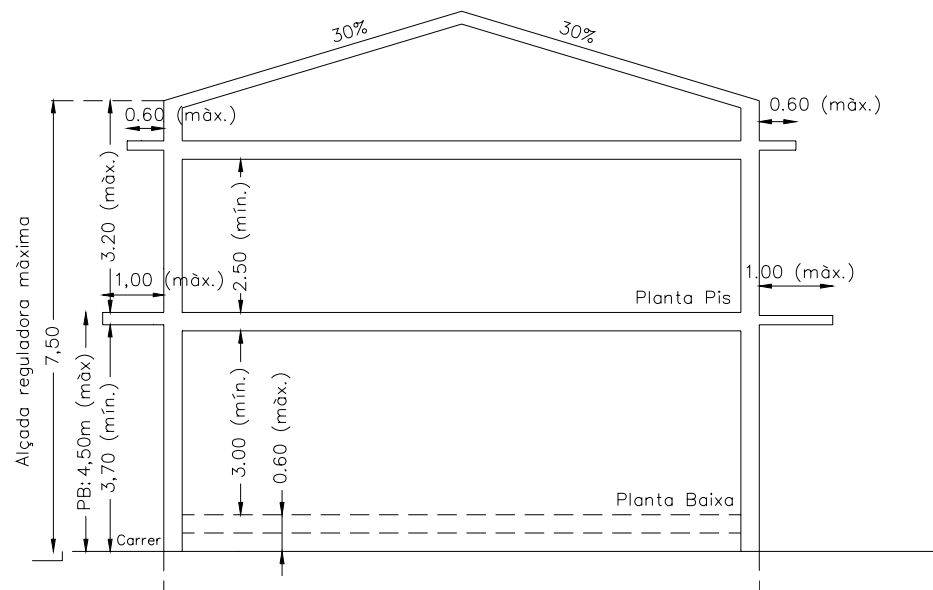
Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les determinades gràficament en els plànols. L'alineació contigua a espai públic serà obligatòria i la contigua a espai privat tindrà el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació.

b) Altura.

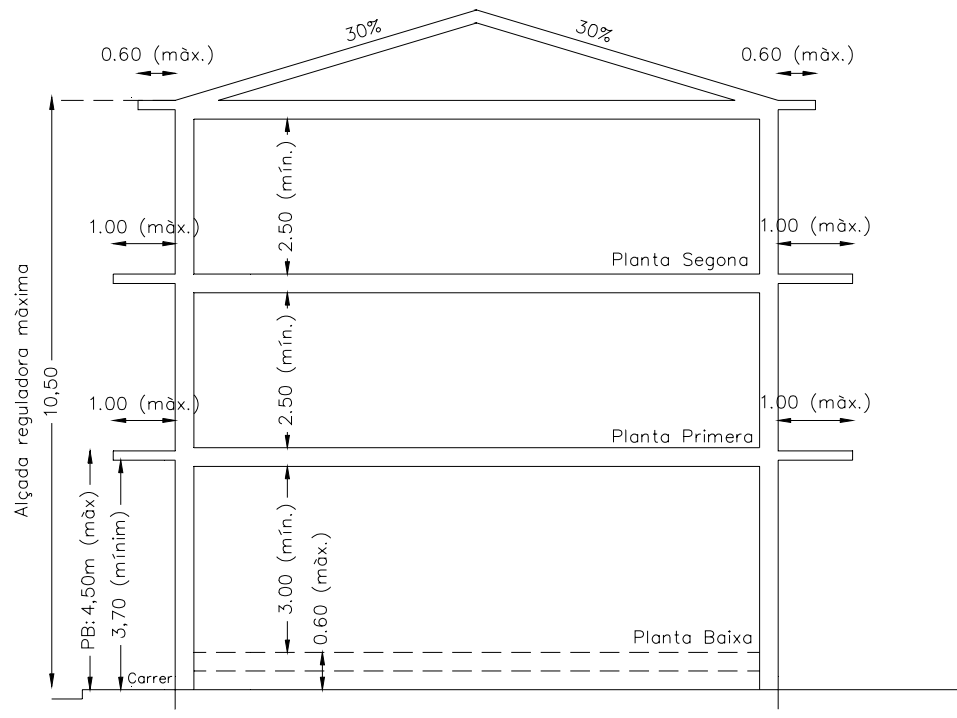
L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que poden edificar-se a cada solar s'indica en els gràfics del Pla, mitjançant un nombre que acompanya a l'indicador de la zona. En el cas d'ordenacions de l'edificació per definició volumètrica (a.1) però separada un mínim de 3m de l'aliniació de carrer, el paviment de la planta baixa podrà situar-se a un màxim d'1,20m en relació a la rasant de la vorera. A continuació es detalla la determinació de les alçades amb el següent gràfic:



Determinació d'altures zona a.1.1



Determinació d'altures zona a.1.2.



Determinació d'altures zona a.1.3.

c) Ocupació.

Quan no s'indiqui el contrari en els gràfics del Pla, l'ocupació de les zones a1 podrà arribar al 100% sense perjudici dels esponjaments que resultin dels patis de ventilació quan siguin necessaris. Les limitacions a l'ocupació del sòl s'indiquen en els gràfics mitjançant una xifra que es posa a continuació de l'indicador de zona i altura de l'edificació segons el següent Codi:

Indicador en gràfics	% màxim d'ocupació
a 1.3.5.	50 %
a 1.3.8.	80 %

El màxim d'ocupació de sòl es refereix a la part de parcel·la compresa en l'àrea delimitada en cada cas per les alineacions.

d) Densitat.

La densitat màxima d'habitatges es fixa a partir de la superfície màxima edificada d'acord amb els paràmetres que regeixen la zona. En cap cas, per aquestes zones, la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per cada 80 m² de parcel·la.

e) Parcel·la.

La superfície de la parcel·la edificable d'acord amb els paràmetres d'aquestes zones, en cap cas serà inferior al que es reguli per a cada subzona, ni la façana mínima de la parcel·la serà inferior a 8m. En tots dos casos s'entén amb les excepcions que en resultin de les toleràncies admissibles d'acord amb les condicions previstes en el present article.

f) Toleràncies parcel·la mínima (superfície i façana).

En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la i una longitud mínima de façana, podran edificar-se, amb arranament a les altres determinacions, les parcel·les de menor superfície o façana que el mínim, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del present document de Revisió del Pla General. Així mateix el present Pla General respecte les parcel·lacions aprovades amb anterioritat al l'aprovació del matix i que no s'ajustin a les determinacions del present article. S'hauran de respectar, però, la resta de paràmetres reguladors de la zona, amb proporcionalitat a la superfície.

g) Paràmetres urbanístics (resum)

En cada unitat de zona l'indicador assenyala els valors corresponents a cada paràmetre d'acord amb el següent quadre :

Paràmetres	a.1.1	a.1.2.	a.1.3.
Parcel·la mínima (m ²):	200 m ²	200 m ²	200 m ²
Façana mínima:	8 m.	8 m.	8 m.
Altura reguladora:	4,50 m.	7,50 m.	10,50 m.
Nº. De plantes:	PB	PB + 1P	PB + 2P
Profunditat edificable:	segons plànols	segons plànols	segons plànols
Aparcament cobert:	1 plaça / habit.	1 plaça / habit.	1 plaça / habit.
Densitat màxima habitatges:	1 hab/80m ² par.	1 hab/80m ² par.	1 hab/80 m ² parc.

3.- Usos:

Permesos	Residencial unifamiliar i plurifamiliar. Residència col·lectiva Hoteler.
Comercial	superfície màxima de venda < 1.000 m ²


Superfície construïda màxima < 1.400 m²

Oficines i serveis privats.
Socio cultural. Sanitari. Docent. Esportiu
Restauració. Espectacles. Recreatiu
Industrial. (1a i 2a categoria). Tallers (1a i 2a categoria).
Magatzems (1a i 2a categoria).
Garatge-aparcament

Prohibits: Indústries (de 3^a categoria o superior).
Magatzems (de 3^a categoria o superior). Ramaderia.

4.- Condicions estètiques:

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis en els que s'implanten, especialment si es tracta del nucli antic. Com a condicions mínimes i aplicables a totes les àrees de zones a.1 es determinen les que segueixen:

- Coberta: Inclorada de teula vermella (mínim 50% de la coberta)
- Façanes: Composició: Obertures i forats, preferntment, seguint eixos verticals
Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, ...).
Es prohibeixen els materials brillants.
- Colors: Peferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos)

- Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.
- Balcons: Amplada màxima: ½ de la longitud de façana
Cantell màxim de 15 cm. en tots els volats i elements sortins.
Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.
Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís
- Ràfecs: Cantell màxim de 15 cm. Recollida de les aigües de la coberta

5.- Singularitats de les normatives

EL PARC

Paràmetres

	a.1.2.a (el parc)	a.1.2.b (el parc)
Parcel·la mínima (m ²):	240 m ²	180 m ²
Façana mínima:	10 m.	8 m.
Edificabilitat màxima:	1,6 m ² /m ²	1 m ² /m ²
Altura reguladora:	8 m.	7,50 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P	PB + 1P
Profunditat edificable:	23 m.	12 m.
Aparcament cobert:	1 plaça / habit.	1 plaça / habit.
Densitat màxima habitatges:	1 hab/parcel·la	1 hab/parcel·la.
Usos:	segons normativa	habit. unifamiliar

Art. 28. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la i dominància plurifamiliar (a.2).

1. - Definició .

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les que l'edificació es regula en relació a la parcel·la que ocupa, mitjançant paràmetres que estableixen les condicions de quantitat, posició i ocupació de l'edificació en funció de la superfície i altres característiques de la parcel·la .

En aquesta ordenació es distingeixen dues subzones:

a.2.1. corresponent a àrees en les que el tipus dominant o exclusiu és l'edifici plurifamiliar.

a.2.2. corresponent a àrees en les que el tipus dominant o exclusiu és l'edifici bifamiliar.

2. - Paràmetres específics de l'ordenació .

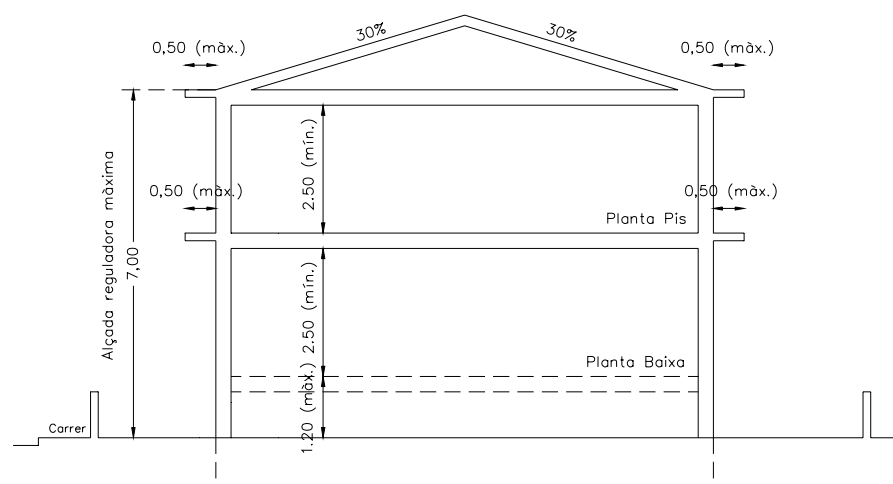
Els paràmetres pels quals es regula l'edificació i la parcel·lació són: Índex d'edificabilitat màxima, ocupació màxima de parcel·la, altura, número de plantes i densitat màxims, parcel·la mínima edificable, façana mínima de parcel·la i distàncies mínimes als lindars de la parcel·la i entre edificacions en una mateixa parcel·la.

a) Índex d'edificabilitat màxima.

La superfície edificable en una parcel·la es determina a partir de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat màxim indicat en el quadre de paràmetres específics. Aquesta superfície màxima edificable és el resultat de multiplicar la superfície neta de la parcel·la per l'índex d'edificabilitat que li correspon.

b) Altura.

L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que poden edificar-se a cada solar s'indica en els gràfics del Pla i en el quadre de paràmetres específics d'aquest article. A continuació es detalla la determinació de les alçades amb el següent gràfic:



Determinació d'altures zona a.2.2.

- c) Ocupació.
L'ocupació d'aquestes zones serà que es fixa per a cada subzona i s'indica en el quadre corresponent de paràmetres específics de l'ordenació. El màxim d'ocupació de sòl respectarà, en tots els casos les separacions mínimes fixades per a cada subzona.
- d) Densitat.
La densitat màxima d'habitatges es fixa a partir de la superfície màxima edificada d'acord amb els paràmetres que regeixen la zona. En cap cas, per aquestes zones, la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per cada 100 m² construïts per a la zona a.2.1. (plurifamiliar) i d'1 habitatge per parcel·la en les zones a.2.2. (bifamiliar).
- e) Parcel·la.
La superfície de la parcel·la edificable i la seva façana, d'acord amb els paràmetres d'aquestes zones, en cap cas seran inferiors a les que es reguli per a cada subzona. En tots dos casos s'entén amb les excepcions que en resultin de les toleràncies admissibles d'acord amb les condicions previstes en el present article.
- f) Separacions a límits de parcel·la.
Les edificacions en cap cas podran invadir les franges de separació als límits de parcel·la (façanes i veïns) fixades per a cada subzona en el quadre de paràmetres específics. En una mateixa parcel·la les edificacions que es realitzen mantindran entre si la distància que equival a la fixada de separació als límits de parcel·la. No obstant això, les edificacions podran disposar-se alineades a les mitgeres del lateral o posteriors de la parcel·la si la finca veïna ja està edificada amb mitgera a la finca que es pretén edificar.
En les zones a.2.2 compreses en el sector del Camp dels Enginyers, es permetrà l'alineació a façana de les edificacions.
- g) Toleràncies parcel·la mínima (superfície i façana).
En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la, podran edificar-se, amb arranjament a les altres determinacions, les parcel·les de menor superfície, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat al 12 d'abril de 1983, data de l'aprovació definitiva de l'anterior Pla General i tinguin com a mínim les següents superfícies en cada una de les subzones :
- a 21 700 m². a 22..... 350 m².
- d) Edificació unifamiliar en filera.
Mitjançant un Estudi de Detall podrà proposar-se per a una àrea determinada la substitució de l'ordenació per edificació aïllada en parcel·la per la de vivendes unifamiliars en filera, amb la condició que el sostre i el nombre de vivendes resultant de l'ordenació en filera no excedeixi del que resultaria de l'aplicació dels paràmetres que corresponen a la subzona a3 de què es tracti.
- e) Edificacions auxiliars.
S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del de vivenda (barbacoa, caseta meterial jardineria, ...) el sostre de la qual i ocupació no excediran del 0'05 m²/m². i el 5 % addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la. L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 2,50 m. i podrà disposar-se a 1m. dels laterals o límit del fons de la parcel·la, llevat que la construcció es realitzi

conjuntament amb la propietat de la finca colindant, en quin cas podrà adossar-se a la mitgera.

f) Espais lliures de parcel·la.

Per tal de millorar la qualitat ambiental dels nuclis urbans i les condicions estètiques dels mateixos, d'acord amb els objectius del Pla General, es preveuen, en l'aspecte normatiu, uns mínims d'ordenació dels espais lliures de parcel·la consistents en la plantació d'1 arbre cada 100 m2 de parcel·la

g) Cossos sortins.

Els cossos sortints de les edificacions comptabilitzaran a efectes d'ocupació i separacions a veïns sempre que tinguin un vol superior a 0,50 m. o siguin tancats.

h) Resum de paràmetres urbanístics

En cada unitat de zona l'indicador assenyalat els valors corresponents a cada paràmetre d'acord amb el següent quadre :

Paràmetres	a.2.1 (plurifamiliar)	a.2.2 (bifamiliar)
Parcel·la mínima (m2):	800 m2	400 m2 (200 m2/parc)
Façana mínima:	12 m.	9 m.
Altura reguladora:	10,50 m.	7,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 2P	PB + 1P
Índex Edificabilitat:	1,50 (sostre/m2sòl)	0,80 (sostre/m2sòl)
Ocupació màxima:	60 %	60 %
Separació a límits de solar:	5 m.	3 m.
Aparcament cobert:	1 plaça / habitatge	1 plaça / habitatge
Densitat màxima habitatges:	1 habit./100 m2.parc.	2 habitatges. (1h./ parc.)
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m2 de parcel·la	

i) Edificació en filera.

Si es redacten i aproven Estudis de Detall que defineixin d'una manera precisa els volums de tota l'edificació construïble en una parcel·la, aquests podran disposar els volums sense observar la norma de separació entre edificis en una mateixa parcel·la .

3.- Usos:

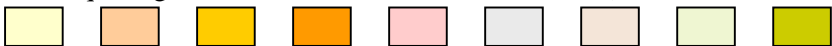
Permesos: Residencial unifamiliar i plurifamiliar. Residència col·lectiva
Oficines. Serveis privats. Comerç al detall.
Socio cultural. Sanitari. Docent.
Garatge privat

Prohibits: Indústries. Tallers. Magatzems. Garatges públics. Ramaderia.

4.- Condicions estètiques:

Les edificacions que s'executin en aquestes zones hauran de complir, com a mínim, les condicions estètiques i de materials que segueixen:

- Coberta: Inclorada de teula vermella (mínim 50% de la coberta)
En casos justificats podrà ésser plana.
- Façanes: Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, ...).

- Colors: Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matissos)
- 
- Coberta: Preferentment inclinada, a dues o més vessants, de teula vermella.
En casos justificats podrà ésser plana.
- Façanes: Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, obra vista, ...).
Colors: Preferentment terrossos i pastels i integrats a l'entorn
- Balcons: Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (si l'edificació s'alinea a façana)
Cantell màxim de 15 cm. en tots els volats i elements sortints.
Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.
Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís
- Ràfecs: Cantell màxim de 15 cm.
Recollida d'aigües de la coberta (si l'edificació s'alinea a façana)

5-. Singularitats de les normatives

Paràmetres	a.2.2 caenco	a.2.2. la solana
Parcel·la mínima (m2):	330 m2 per habitatge	250 m2 per habitatge
Façana mínima:	11 m.	10 m.
Altura reguladora:	6,10 m.	6,50 m
Índex Edificabilitat:	0,70 (m2 sostre/m2sòl)	0,80 m2/m2
Separació a límits:	3 m. (excepte la mitgera d'aparellament)	3m.(carrer i laterals excepte mitgera d'aparellament) 5m.a fons
Ocupació màxima:		45 % +5%
Densitat màx.habitatges:	1 habit./parcel·la	1 habit./parcel·la
Ús:	unifamiliars aparellades	unifamiliars aparellades
Paràmetres	a.2.2 cv3	a.2.2. els aspres
Parcel·la mínima (m2):	200 m2 per habitatge	200 m2 per habitatge
Façana mínima:		9 m.
Altura reguladora:	7,00 m.	7,10 m.
Índex Edificabilitat:	0,95 (m2 sostre/m2sòl)	0,75 m2/m2
Separació a límits:	3 m. (excepte la mitgera d'aparellament)	3 m. (excepte la mitgera d'aparellament)
Ocupació màxima:	50 %	50 %
Densitat màx.habitatges:	1 habit./parcel·la	1 habit./parcel·la
Ús:	unifamiliars aparellades	unifamiliars aparellats
Paràmetres	a.2.2 camp dels enginyers	
Parcel·la mínima (m2):	200 m2 per habitatge	
Índex Edificabilitat:	1 (m2sostre/m2sòl)	
Separació a límits:	3 m. a veïns no edificats 0 m. a carrer o mitgeres veïnes (lateral o fons) edificades	
Ocupació màxima:	60 %	

Per a la resta de paràmetres regeixen els valors i determinacions generals del present article

Art. 29. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la unifamiliar (a.3).

1.- Definició.

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les que es regula l'edificació per paràmetres referits a les característiques de la parcel·la i el tipus dominant o exclusiu és l'edifici de vivenda unifamiliar.

2.- Paràmetres específics de l'ordenació.

Els paràmetres pels quals es regula l'edificació i la parcel·lació són : Parcel·la mínima, Edificabilitat màxima, altura i número de plantes màximes, distàncies mínimes als llinars i ocupació màxima. En cada unitat de zona l'indicador assenjala els valors corresponents a cada paràmetre.

b) Toleràncies parcel·la mínima.

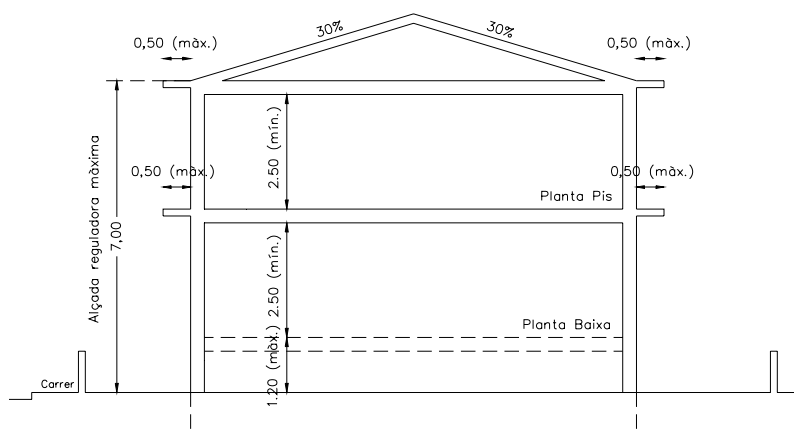
En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la, podran edificar-se amb arranjament a les altres determinacions les de menor superfície que el mínim, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat o siguin resultants d'una parcel·lació aprovada amb anterioritat al 12 d'abril de 1983, data de l'aprovació definitiva de l'anterior Pla General i tinguin com a mínim les següents superfícies en cada una de les subzones :

a 31..... 300 m2. a 32..... 500 m2. a 33..... 700 m2.

c) Altura

L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que poden edificar-se a cada solar s'indica en els gràfics del Pla i en el quadre de paràmetres específics d'aquest article. A continuació es detalla la determinació de les alçades amb el següent gràfic:

Determinació d'altures zones a.3.



d) Toleràncies en distàncies als llinars.

L'edificació mantindrà les distàncies als llinars que s'assenyalen per a cada subzona sense perjudici de les toleràncies que s'especifiquen a continuació i que tenen per objecte facilitar la integració de l'edificació existent :

- Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, tingui edificacions anteriors al Pla adossades al llinar lateral o posterior comú de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se semblant a l'existent.
- Quan una parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb anterioritat al Pla que tinguin l'edificació adossada a la línia de façana de les parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermitja podrà disposar-se també en línia de façana.
- S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions prèvia redacció i aprovació del corresponent Estudi de Detall..

e) Cossos sortins.

Els cossos sortints de les edificacions comptabilitzaran a efectes d'ocupació i separacions a veïns sempre que tinguin un vol superior a 0,50 m. o siguin tancats.

f) Edificació unifamiliar en filera.

Mitjançant un Estudi de Detall podrà proposar-se per a una àrea determinada la substitució de l'ordenació per edificació aïllada en parcel·la per la de vivendes unifamiliars en filera, amb la condició que el sostre i el nombre de vivendes resultant de l'ordenació en filera no excedeixi del què resultaria de l'aplicació dels paràmetres que corresponen a la subzona a3 de què es tracti.

g) Edificacions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del de vivenda (barbacoa, dipòsit de material de jardineria,...) el sostre de la qual i ocupació no excediran del 0'05 m²/m². i el 5 % addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 2,50 m. i podrà situar-se a 1m. dels laterals o límits del fons de la parcel·la, llevat que la construcció es realitzi conjuntament amb la propietat de la finca colindant, en quin cas podrà adosar-se a la mitgera.

h) Espai lliure de parcel·la.

Per tal de millorar la qualitat ambiental dels nuclis urbans i les condicions estètiques dels mateixos, d'acord amb els objectius del Pla General, es preveuen, en l'aspecte normatiu, uns mínims d'ordenació dels espais lliures de parcel·la consistents en la plantació d'1 arbre cada 100 m² de parcel·la

i) Paràmetres urbanístics (resum).

Paràmetres	a.3.1	a.3.2	a.3.3.
Parcel·la mínima (m ²):	400 m ²	600 m ²	800 m ²
Façana mínima:	9 m.	9 m.	12 m.
Altura reguladora:	7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P	PB + 1P	PB + 1P
Índex Edificabilitat:	0,60 (sostre/sòl)	0,50 (sostre/sòl)	0,40 (sostre/sòl)
Ocupació màxima:	40 %	50 %	60 %
Separació a límits solar:	3 m.	3 m.	5 m.


Aparcament cobert:	1 plaça/habitatge	1 plaça/habitatge	1 plaça/habitatge
Densitat màxima habitat.:	1 habit./parcel·la.	1 habit./parcel·la.	1 habit./parcel·la.
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m2 de parcel·la		

3.- Usos

Permesos	Habitatge unifamiliar. Socio-cultural. Docent. Sanitari. Garatge privat.
Prohibits	Indústries. Tallers. Magatzems. Garatges públics. Ramaderia.
Tolerats	Comerç al detall. Oficines i serveis privats.

4.- Condicions estètiques:

Les edificacions que s'executin en aquestes zones hauran de complir, com a mínim, les condicions estètiques i de materials que segueixen:

- Coberta: Preferentment inclinada, a dues o més vessants, de teula vermella.
En casos justificats podrà ésser plana.
- Façanes: Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, obra vista, ...).
- Colors: Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matissos)

- Balcons: Cantell màxim de 15 cm. en tots els volats i elements sortints.
Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.
Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís
- Ràfecs: Cantell màxim de 15 cm.

5.- Singularitats de les normatives

LES OLIVERES

Paràmetres

Parcel·la mínima (m2):	350 m2
Índex edificabilitat:	0,60 (sostre/m2sòl)
Separació a límits de solar	
edificació principal:	3 m.
edificació secundària:	3m. a fons i lateral / 0 m. a carrer (amplada màxima 5,50m)
Ocupació màxima:	40 %
Densitat màxima habitatges:	1 habit./parcel·la
Ús:	residencial unifamiliar

Per a la resta de paràmetres regeixen els valors i determinacions generals del present article

Art. 30. Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la i nuclis consolidats (a.4).

1. - Definició .

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les que l'edificació es regula en relació a la parcel·la que ocupa, mitjançant paràmetres que estableixen les condicions de quantitat, posició i ocupació de l'edificació en funció de la superfície i altres característiques de la parcel·la .

2. - Paràmetres específics de l'ordenació .

Els paràmetres pels quals es regula l'edificació i la parcel·lació són: Índex d'edificabilitat màxima, ocupació màxima de parcel·la, altura, número de plantes i densitat màxims, parcel·la mínima edificable, façana mínima de parcel·la i distàncies mínimes als l·lindars de la parcel·la i entre edificacions en una mateixa parcel·la.

a) Índex d'edificabilitat màxima.

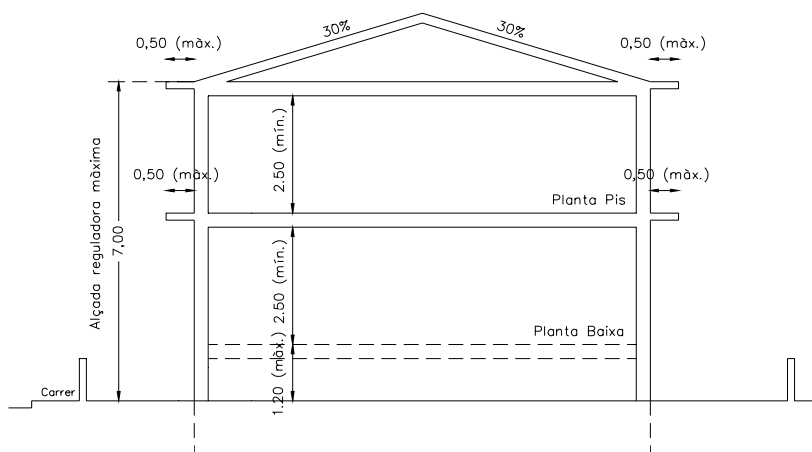
La superfície edificable en una parcel·la es determina a partir de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat màxim indicat en el quadre de paràmetres específics. Aquesta superfície màxima edificable és el resultat de multiplicar la superfície neta de la parcel·la per l'índex d'edificabilitat que li correspon.

b) Altura.

L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes que poden edificar-se a cada solar s'indica en els gràfics del Pla i en el quadre de paràmetres específics d'aquest article. A continuació es detalla la determinació de les alçades amb el següent gràfic:

Determinació d'altures zona a.4.

c) Ocupació.



L'ocupació d'aquestes zones serà que es fixa per a cada subzona i s'indica en el quadre corresponent de paràmetres específics de l'ordenació. El màxim d'ocupació de sòl respectarà, en tots els casos les separacions mínimes fixades per a cada subzona.

d) Densitat.

La densitat màxima d'habitatges es fixa en 1 habitatge per parcel·la (un habitatge cada 200 m²). En parcel·les edificades superiors a la parcel·la mínima (400 m²), s'admetrà un màxim de 2 habitatges encara que no constitueixin finques independents.

- e) Parcel·la.
La superfície de la parcel·la edificable i la seva façana, d'acord amb els paràmetres d'aquestes zones, en cap cas seran inferiors a les que es reguli per a cada subzona. En tots dos casos s'entén amb les excepcions que en resultin de les toleràncies admissibles d'acord amb les condicions previstes en el present article.
- f) Separacions a límits de parcel·la.
Les edificacions en cap cas podran invadir les franges de separació als límits de parcel·la (façanes i veïns) fixades per a cada subzona en el quadre de paràmetres específics. En una mateixa parcel·la les edificacions que es realitzen mantindran entre si la distància que equival a la fixada de separació als límits de parcel·la. No obstant això, les edificacions podran disposar-se alineades a les mitgeres del lateral o posteriors de la parcel·la si la finca veïna ja està edificada amb mitgera a la finca que es pretén edificar.
- g) Toleràncies parcel·la mínima (superfície i façana).
En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la, podran edificar-se, amb arranjament a les altres determinacions, les parcel·les de menor superfície, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat al 12 d'abril de 1983, data de l'aprovació definitiva de l'anterior Pla General i tinguin com a mínim 350 m².
- h) Edificacions auxiliars.
S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del de vivenda (barbacoa, caseta material jardineria, ...) el sostre de la qual i ocupació no excediran del 0'05 m²/m². i el 5 % addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la. L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 2,50 m. i podrà disposar-se a 1m. dels laterals o límit del fons de la parcel·la, llevat que la construcció es realitzi conjuntament amb la propietat de la finca colindant, en quin cas podrà adossar-se a la mitgera.
- i) Espais lliures de parcel·la.
Per tal de millorar la qualitat ambiental dels nuclis urbans i les condicions estètiques dels mateixos, d'acord amb els objectius del Pla General, es preveuen, en l'aspecte normatiu, uns mínims d'ordenació dels espais lliures de parcel·la consistents en la plantació d'1 arbre cada 100 m² de parcel·la
- j) Paràmetres urbanístics (resum).


Paràmetres	a.4. (bifamiliar)
Parcel·la mínima (m ²):	400 m ² (200 m ² /parc)
Façana mínima:	8 m.
Altura reguladora:	7,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P
Índex edificabilitat:	0,80 (sostre/m ² sòl)
Ocupació màxima:	60 %
Separació a límits de solar:	3 m.
Aparcament cobert:	1 plaça / habitatge
Densitat màxima habitatges:	2 habitatges. (1h./ parc.)
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m ² de parcel·la

3 . - Usos .

Permesos	Residencial unifamiliar i plurifamiliar. Residència col·lectiva Comercial superfície màxima de venda < 250 m2 Oficines i serveis privats. Socio cultural. Sanitari. Docent. Esportiu Restauració. Recreatiu Industrial. (1a i 2a categoria). Tallers (1a i 2a categoria). Magatzems (1a i 2a categoria). Garatge-aparcament
Prohibits:	Indústries (de 3 ^a categoria o superior). Magatzems (de 3 ^a categoria o superior). Ramaderia.

4.- Condicions estètiques:

Les edificacions que s'executin en aquestes zones hauran de complir, com a mínim, les condicions estètiques i de materials que segueixen:

- Coberta: Inclorada de teula vermella (mínim 50% de la coberta)
- Façanes: Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, obra vista, ...).
Es prohibeixen els materials brillants.
- Colors: Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matissos)

- Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.
- Balcons: Amplada màxima: 1/2 de la longitud de façana (si l'edificació s'alinea a façana)
Cantell màxim de 15 cm. en tots els volats i elements sortins.
Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.
Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís
- Ràfecs: Cantell màxim de 15 cm.
Recollida d'aïües de la coberta (si l'edificació s'alinea a la façana)

Art. 31. Zones de conservació. (a.5)

1.- Definició .

S'inclouen en aquesta classificació aquelles àrees que per l'existència d'edificacions d'interès artístic o històric o per la qualitat dels jardins i espais annexes, constitueixen elements d'importància en la imatge urbana de la ciutat i han de ser conservats .

2.- Condicions de conservació:


Segons el grau de manteniment de la situació actual que es proposa, el Pla considera les següents subzones, a les que corresponen les normes que per a cadascuna d'elles s'exposen a continuació .

a.5.0. - L'àrea subjecta a aquesta qualificació serà objecte de conservació en tots els seus elements bé siguin edificació, jardineria o arbrat . En l'edificació s'autoritzaran únicament les obres de consolidació així com les de millora quan no impliquin modificacions substancials de l'aspecte exterior de l'edifici. Les actuacions referents a reformes substancials, rehabilitacions i ampliacions, hauran d'emmarcar-se en el que determina l'apartat 3 del present article. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació o altres similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl dels mantells de vegetació i arbrat.

a.5.1.- L'edificació continguda en la zona serà objecte de conservació o substitució, segons l'estat i ús. Les actuacions de reforma substancial, rehabilitació, ampliació o obra nova, hauran d'emmarcar-se en el que determina l'apartat 3 del present article. Es contemplarà l'ordenació global de la zona i la disposició de les edificacions de nova planta o rehabilitació així com l'ordenació de l'espai immediat. La zona no edificada podrà ordenar-se lliurement en allò referit a arbrat i jardineria. En els casos d'actuacions properes a edificis o espais especialment protegits, es vetllarà especialment per a la disposició i tractament de les edificacions en relació a aquests elements.

S'autoritzarà una altra edificació per a vivenda unifamiliar per cada 3.000 m2 de parcel·la. De la superfície de la finca, 3.000 m2, es consideraran vinculats a l'edificació existent i no donaran dret a noves edificacions. Les noves edificacions s'ajustaran als següents paràmetres:

- a) Altura reguladora màxima: 7 metres .
- b) Superfície màxima de sostre edificable : 500 m2 .
- c) Distància mínima als lindars : 10 metres .
- d) Condicions estètiques i de materials:

- Coberta: Inclorada de teula vermella (mínim 50% de la coberta)
- Façanes: Materials: Arrebossats, materials nobles (pedra, ...).
Es prohibeixen els materials brillants.
- Colors: Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matissos)

- Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.
- Balcons: Cantell màxim de 15 cm. en tots els volats i elements sortins.
Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.
Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís
- Ràfecs: Cantell màxim de 15 cm. Recollida d'aigües de la coberta

3 . - Plans especials de Conservació .

Es redactaran, per part de l'òrgan actuant o els particulars, Plans Especials o avantprojectes que precisin les condicions específiques de conservació i actuació en cadascun dels elements edificats, de jardineria o referents a l'ordenació de l'espai que conformi el conjunt a protegir i inclòs en àmbit del Pla Especial o avantprojecte. Aquests Plans hauran de comptar amb el vist-i-plau de la Comissió de Patrimoni i mantindran els criteris substancials que contenen les normes de cada subzona, però podran introduir modificacions específiques justificades en un estudi més minuciós de cada cas concret .

Art. 32. Zones industrials. (a.7)

1.- Definició.

Es classifiquen com a zona industrial les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries i magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació i edificació i de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen que constitueixin àrees específicament diferenciades en l'ordenació pormenoritzada del sòl urbà.

2.- Zones segons ordenació.

Per raó de les diferents condicions adoptades, el Pla distingeix en sòl urbà les següents subzones destinades a indústria, la identificació de les quals en els gràfics és segons el Codi que s'adjunta:

a.7.1. - Zones d'ordenació per alineacions de vial.

a.7.2 . - Zones d'ordenació per edificació aïllada.

a.7.3. – Zones industrials opcionalment remodelables.

3.- Zona d'ordenació per *alineació a vial* (a.7.1.)

L'edificació s'ajustarà a l'alineació del vial que delimita la zona i s'assenyala en els plànols. Els valors dels paràmetres que regulen l'edificació són els que s'assenyalen a continuació:

Paràmetres	a.7.1
Parcel·la mínima (m2):	800 m2
Façana mínima:	12 m.
Altura reguladora:	9,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P
Índex edificabilitat màxim:	1 m2/m2
Ocupació màxima:	80 %
Profunditat edificable:	segons plànols
Aparcament:	1 plaça / 100 m2 parc.

4.- Usos.

Permesos	Indústria (categoria 1a, 2a i 3a categoria). Magatzems (categoria 1a, 2a i 3a categoria) Oficines Comercial superfície màxima de venda < 1.000 m2 superfície construïda màxima < 1.400 m2 Restauració. Espectacles. Recreatiu. Esportiu Garatge
-----------------	---

Prohibits Sanitari. Ramaderia.

Tolerats Habitatges. Serveis privats

5.- Zones d'ordenació per *edificació aïllada* (a.7.2)

Paràmetres específics de l'ordenació:

En cadascuna de les zones que es determinen en els gràfics del Pla i s'identifiquen pel nombre que acompanya a l'indicador a 7.2. s'estableixen les següents condicions:

Paràmetres	a.7.2.1	a.7.2.2.
Parcel·la mínima (m2):	1.000 m2	2.000 m2
Façana mínima:	20 m.	30 m.
Altura reguladora:	9,00 m.	10,50 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P	PB + 1P
Índex edificabilitat màxim:	0,90 m2/m2	0,8 m2/m2
Ocupació màxima:	80 %	70 %
Separacions a carrer:	5 m.	8 m.
Separacions a veïns:	3 m.	5 m.
Aparcament:	1 plaça / 100 m2 parc.	1 plaça / 100 m2 parc.
Densitat habitatges:	-	1 hab. vinculat
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m2 de parcel·la	

Per tal de millorar la qualitat ambiental dels nuclis industrials i les condicions estètiques dels mateixos, d'acord amb els objectius del Pla General, es preveuen, en l'aspecte normatiu, uns mínims d'ordenació dels espais lliures de parcel·la consistents en la plantació d'1 arbre cada 100 m2 de parcel·la

6.- Toleràncies d'edificació en zones a.7.1. i a.7.2.

Les xemeneies, ponts-grua, conduccions, sitges i tota mena d'elements en els quals per exigències del procés industrial resulti obligat sobrepassar l'altura màxima assenyalada per a cada zona podran ser autoritzades, sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a terceres persones o al medi ambient urbà .

7.- Edificacions en parcel·les inferiors a la mínima en zones a.7.1. i a.7.2.

Les parcel·les inferiors a la mínima fixada per a cada zona seran edificables en el cas de què es demostrï de forma fefaent que constituïen parcel·les amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General i resultessin edificables d'acord amb el planejament vigent amb anterioritat i sempre que tinguin en cada zona com a mínim les següents superfícies :

a.7.1. : 600 m2. a 7.2.1. : 800 m2. a 7.2.2. : 1.800 m2.

Així mateix les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General , la façana de les quals no arribi a la longitud establerta com a mínima en cada cas, seran edificables d'acord amb els altres paràmetres que regulen l'edificació de la subzona a què pertanyin .

8. - Zones **industrials opcionalment remodelables a.7.3.**

a) En les zones així classificades no s'admet l'establiment de noves indústries. S'admeten les obres de millora i ampliació de les indústries existents, sempre que es respectin els següents paràmetres :

Paràmetres	a.7.3
Parcel·la mínima (m2):	2.000 m2
Façana mínima:	30 m.
Altura reguladora:	9,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P
Índex edificabilitat màxim:	0,8 m2/m2
Ocupació màxima:	80 %
Alineacions:	indicades en els plànols d'ordenació

Separacions a veïns: 3 m.
Aparcament: 1 plaça / 100 m2 parc.

11.- Usos.

Permesos Indústria (categoria 1a, 2a i 3a categoria).
Magatzem (categoria 1a, 2a i 3a categoria).
Oficines
Prohibits Sanitari. Habitatges. Ramaderia

Les obres d'ampliació s'hauran de situar adosades a les edificacions existents i no ocuparan sòl destinat a vialitat en cas de remodelació. Els vials es representen gràficament en traços en els plànols d'ordenació.

b) Els particulars o l'Administració podran optar per la remodelació de la zona, per a destinar-la a usos residencials i altres usos compatibles. La remodelació complirà les següents condicions :

b1) Es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior, que comprendrà, com a mínim, una unitat de zona.

b2) L'ordenació recollirà la vialitat assenyalada a traços en l'interior de les zones.

b3) L'ordenació es concebrà sota els objectius de completament i homogeneïtzació del teixit de l'àrea urbana .

b4) El sostre màxim edificable que resultarà de l'ordenació no excedirà per a cada una zona, del què resulti d'aplicar el coeficient de 0,80m2 de sostre/m2 de sòl a la superfície de les parcel·les compreses en el sector de Reforma Interior.

b5) El Pla de Reforma Interior reservarà, per a zones verdes i equipaments de cessió gratuïta una superfície equivalent a la dels sòls urbanitzables.

b6) Els usos que s'admetran a la zona remodelada seran els mateixos que el Pla General admet per a la zona a 1.

Art. 33. Zones d' usos específics (a.9)

1.- Definició.

S'agrupen sota aquesta qualificació aquelles àrees que es destinen o són aptes, per la seva situació, per a usos de serveis al públic de titularitat i gestió privada entre els que destaquen quantitativament les àrees hoteleres, comercials i de serveis de l'automòbil que se situen al costat de les carreteres.

2.- Condicions d'edificació.

Les condicions de parcel·lació, edificació i ús que s'estableixen són les següents :

Paràmetres a.9.
Parcel·la mínima (m2): 1.000 m2

Façana mínima:	20 m.
Altura reguladora:	10,50 m.
Nº. De plantes:	PB + 2P
Índex edificabilitat màxim:	1,13 m2/m2
Ocupació màxima:	70 %
Separacions a carrer:	3 m.
Separacions a veïns:	segons plànol. (3 m. si no s'especifica el contrari)
Aparcament:	1 plaça / 200 m2 parcel·la.
Densitat habitatges:	1 hab./ 200 m2 parcel·la.
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/200 m2 de parcel·la

3.- Parcel·lació

Les parcel·les de superfície o façana inferiors a la mínima fixada per aquesta zona seran edificables en el cas de què es demostrï de forma fefaent que constituïen parcel·les amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General i resultessin edificables d'acord amb el planejament vigent amb anterioritat, sempre que tinguin una superfície mínima de 500 m2. En qualsevol cas seran edificables d'acord amb els altres paràmetres que regulen l'edificació de la zona.

4.- Espai lliure de parcel·la.

Per tal de millorar la qualitat ambiental dels nuclis urbans i les condicions estètiques dels mateixos, d'acord amb els objectius del Pla General, es preveuen, en l'aspecte normatiu, uns mínims d'ordenació dels espais lliures de parcel·la consistents en la plantació d'1 arbre cada 200 m2 de parcel·la

5.- Usos.

Permesos	Hoteler. Oficines. Residencial. Restauració. Espectacles. Recreatiu. Comercial superfície màxima de venda < 1.000 m2 superfície construïda màxima < 1.400 m2 Garatge. Estacions de servei.
Prohibits	Sanitari. Indústria. Ramaderia.
Tolerats	Habitatges (amb les condicions d'aquest article). Magatzems (fins la 3ª categoria).

Les àrees destinades a usos prohibits en aquest pla, però existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla s'admeten en les seves condicions actuals, excepte en el cas que no es compleixin els límits establerts amb caràcter general. No es podran realitzar construccions que augmentin la superfície de sostre edificat encara que sí de conservació i millora d'allò existent .

Art. 34. Zones d' espai lliure privat (a.0)

1.- Definició.

Comprenen aquelles parts de les parcel·les de domini privat que no són ocupables per l'edificació, la configuració de les quals en planta determina el Pla d'una manera precisa en els gràfics.

2.- Condicions d'utilització.

Aquestes zones podran destinar-se a jardí privat, hort, pati de jocs o qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació.

En les zones que en els gràfics s'assenyalen per una xifra que acompanya a l'indicador de zona, es permet la construcció d'edificacions que no excedeixin de 3m. d'altura total, amb els percentatges d'ocupació referits a la part de parcel·la compresa en les zones que s'assenyalen a continuació:

<i>Indicador gràfic</i>	<i>ocupació (%)</i>
a01	10 %
a02	20 %
a03	30 %
a05	50 %

L'altura total de les edificacions no excedirà de 3 m. mesurats sobre el forjat de coberta des de la rasant de la vorera en el punt mig de la façana en els cassos d'ordenacions d'edificació en filera aïllada o blocs aïllats.

Les edificacions que es construeixin en la zona podran destinar-se als mateixos usos que s'admeten en les edificacions de la resta de la parcel·la, excepte a l'ús de vivenda, quan aquestes edificacions estiguin separades físicament dels edificis principals de la parcel·la.

Art. 35. Plans de reforma interior i estudis de detall en zones a.1. , a.2 i a.3.

Els Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall que no siguin estrictament necessaris segons aquest Pla General i l'objecte dels quals sigui la modificació de la disposició de l'edificació que es preveu en zones a.1 i a.3, amb la finalitat de millorar la seva adequació als usos a què es destini, podran realitzar-se sempre que compleixin les següents condicions :

1. No produeixin perjudici en la morfologia dels espais d'entrega amb els teixits circumdants.
2. No s'augmenti la superfície de sòl ocupable per l'edificació.
3. El sostre total edificable no superarà el resultat de l'aplicació de les normes contingudes en aquest Pla General per a la zona que es pretengui ordenar mitjançant Estudi de Detall o Pla Especial.
4. El nombre de vivendes edificables no excedirà del que resulti de dividir per 100 la superfície de solar edificable en l'àmbit del Pla o Estudi.
5. De la disposició, altura i nombre de plantes de les edificacions no podran derivar-se situacions desfavorables per als habitants i activitats de les àrees contigües, en comparació a la situació que resulta de l'ordenació del Pla General.
6. Sense perjudici de la condició assenyalada en el nombre anterior, l'altura màxima que podrà admetre's en l'edificació, no excedirà en més d'una planta la màxima altura permesa pel Pla en les zones compreses en l'àmbit del Pla o Estudi.

ANNEX 1. : ÀREES EN SÒL URBÀ

ANNEX 1. : ÀREES EN SÒL URBÀ

Gestió i execució del planejament.

S'incorporen a continuació els quadres normatius que regulen la gestió i execució del planejament, en desenvolupament de les unitats d'actuació en sòl urbà, segons el següent índex:

UA nº 1. "Corba d'en Massanet"	UA nº 11. "Mas Bellmunt"
UA nº 2. "Horta d'en Vilà"	UA nº 12. "Can Roura"
UA nº 3. "Puig Grau"	UA nº 13. "Rec Susana"
UA nº 4. "Carrer Empordà"	UA nº 14. "Ronda Pirineus"
UA nº 5. "Arengada 1"	UA nº 15-16 "Pont del Príncep"
UA nº 6. "Arengada 2"	UA nº 17. "Canadell"
UA nº 7. "Arengada 3"	UA nº 18. "Camí d'Avinyonet"
UA nº 8. "Carretera d'Olot"	UA nº 19. "Can Ferrer"
UA nº 9. "Closes d'en Clarà 1"	UA nº 20. "Mas Requesens (a)"
UA nº 10. "Closes d'en Clarà 2"	UA nº 21. "Mas Requesens (b)"

Les determinacions contingudes als quadres tenen caràcter normatiu a resultes, però de les concrecions i ajustos resultants dels documents urbanístics derivats.

UNITAT D'ACTUACIÓ nº 1. "Corba d'en Massanet"

Delimitació: Comprèn una petita àrea de la banda sud-oest del nucli urbà, al costa mateix de la carretera N-260. Conté una edificació en mal estat de conservació.

Objectius: l'objectiu general és obtenir el sòl i la urbanització del vial grafiat en els plànols, a fi i efecte de permetre una millor connectivitat dels sòls urbanitzables de la banda de ponent.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada segons la Zona d'ordenació per edificació aïllada. Dominància unifamiliar, a.3.2.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	5.811 m ²
	Viari (mínim):	1.438 m ²
	Zones:	4.373 m ²
	Densitat màxima:	7 habitatges
	Edificabilitat màxima:	La resultant de l'aplicació normativa

Documentació: Estudi de Detall, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el sistema de compensació.

UNITAT D'ACTUACIÓ n° 2. "Horta d'en Vilà"

Delimitació: Comprèn una zona central del nucli urbà molt propera a l'església. Limita amb la plaça de l'església per l'est, amb el carrer de l'església i parcel·les edificades pel nord, amb la N-260 per ponent i amb la part posterior de les edificacions de la banda nord del carrer Llers i els seus patis.

Objectius: l'objectiu general és obtenir un gran espai que permeti el re-equilibri dels espais lliures i d'equipament del nucli antic. Així mateix un objectiu important és aconseguir un vial que comuniqui el centre del poble amb la N-260.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per alineació a vial, segons la Zona per definició volumètrica. Alineació a vial. a.1.3.

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	5.876 m ²
	Viari (mínim):	1.484 m ²
	Espais lliures (mín):	765 m ²
	Zones:	3.627 m ²
	Densitat màxima:	20 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Pla Especial de Reforma Interior, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el sistema de compensació.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°3. "Puig Grau"

Delimitació: Comprèn una zona situada a la banda nord del sector de Puig Grau recentment urbanitzat.

Entre aquest i el sòl urbanitzable no programat del Camí d'Avinyonet.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la vialitat que permeti relacionar l'avinguda del Puig Grau amb el sector de l'Arençada nord i Les Oliveres. Això s'aconseguirà amb l'obertura de la prolongació del carrer Espolla.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per edificació aïllada, segons la Zona a.3.1.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	17.792 m ²
	Viari (mínim):	2.315 m ²
	Espais lliures–equip(mínim):	2.670 m ²
	Zones:	12.807 m ²
	Densitat màxima:	30 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Pla Especial de Reforma Interior, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°4. “C/ Empordà”

Delimitació: Comprèn una zona situada a la cantonada oest del carrer Empordà amb la N-260. La delimitació es recull del Pla Especial de l'Arengada Sud-oest.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial lateral de la banda nord de la N-260.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació en filera a.1.2* i zones de *verd provat a.0.0*. segons ordenació contemplada en els plànols.

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	2.478 m ²
	Viari (mínim):	492 m ²
	Zones:	1.986 m ²
	Densitat màxima:	3 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°5. “Arengada 1”

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda sud de la N-260. La delimitació es recull del Pla Especial de l'Arengada Sud-oest.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial lateral de la N-260 i de la part de vial del carrer Vilamalla.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *zona a.9*.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	3.480 m ²
	Viari (mínim):	952 m ²
	Zones:	2.528 m ²
	Densitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°6. “Arengada 2”

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda sud de la N-260. La delimitació es recull del Pla Especial de l'Arengada Sud-oest. Conté una edificació antigament destinada a taller.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial lateral de la N-260 i de la part de vial del carrer Vilamalla.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en zona a.9.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	2.695 m2
	Viari (mínim):	732 m2
	Zones:	1.963 m2
	Densitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°7. "Arengada 3"

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda sud de la N-260. La delimitació, però no l'ordenació, es recull del Pla Especial de l'Arengada Sud-oest.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial lateral de la N-260, de la part de vial del carrer Vilamalla i del vial de nova creació (prolongació del carrer Empordà).

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació en filera a.1.2* i zones de *verd provat a.0.0*. segons ordenació contemplada en els plànols.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	3.693 m2
	Viari (mínim):	1.117 m2
	Zones:	2.576 m2
	Densitat màxima:	12 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°8. "Carretera d'Olot"

Delimitació: Finca situada a la banda nord de la N-260, en el límit amb el terme de Figueres.

Objectius: l'objectiu general és l'ordenació del sector, la cessió i urbanització del vial de serveis de la N-260 i la cessió del terreny destinat a espais lliures.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *zona a.9*. Ordenació segons Pla Especial de l'Aregada nord.

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	3.153 m ²
	Viari (mínim):	498 m ²
	Zones:	640 m ²
	Densitat màxima:	10 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°9. “Closes d'en Clarà 1”

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda nord del carrer Orlina.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial que ha de connectar amb la urbanització Els Aspres.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació aparellada a.2.2*

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	1.185 m ²
	Viari (mínim):	107 m ²
	Zones:	1.078 m ²
	Densitat màxima:	4 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°10. “Closes d'en Clarà 2”

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda sud del carrer Orlina.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial que ha de connectar amb la urbanització Els Aspres.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació aparellada a.2.2*

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	1.518 m ²
	Viari (mínim):	107 m ²
	Zones:	1.411 m ²
	Densitat màxima:	6 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°11. “Mas Bellmunt”

Delimitació: Comprèn una zona situada a la banda sud-est del nucli del Camp dels Enginyers, al costa mateix del rec Susanna. Conté una edificació aïllada.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la vialitat que permeti relacionar el barri contigu amb el traçat dels carrers de la urbanització Els Aspres i, així, completar la trama urbana d'aquest sector. Es considera, també prioritaria la cessió i urbanització de l'espai lliure entorn del rec Susanna. La ordenació es desenvoluparà d'acord amb la ordenació recollida en els plànols.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per edificació aparellada a.2.2. i per edificació entre mitgeres, Zona a.1.2. i també zona a.0.0.

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	7.630 m2
	Viari (mínim):	1.678 m2
	Espais lliures–equip(mínim):	1.332 m2
	Zones:	4.620 m2
	Densitat màxima:	20 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Pla Especial, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°12. “Can Roura”

Delimitació: Comprèn una zona situada a la banda sud-est del nucli del Camp dels Enginyers, al costa mateix del rec Susanna. Limita al nord amb la U.A.n° 11.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la vialitat que permeti relacionar aquest sector de Vilafant amb la ciutat de Figueres i els barris colindants mitjançant la vialitat general prevista en aquestes àrees. Es considera, també prioritària la cessió i urbanització de l'espai lliure entorn del rec Susanna. La ordenació es desenvoluparà d'acord amb la grafiada en els plànols.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per edificació aïllada de dominància plurifamiliar, zones a.2.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	6.947 m2
	Viari (mínim):	2.319 m2
	Espais lliures (mínim):	311 m2
	Zones:	4.317 m2

	Densitat màxima:	20 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°13. "Rec Susanna"

Delimitació: Comprèn una zona situada a l'extrem nord del barri de Les Forques, al costat mateix del Rec Susanna.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la vialitat que permeti prolongar la ronda del rec Susanna en sentit nord i resoldre correctament l'ordenació de l'edificació de manera que s'evitin les mitgeres al descobert.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per alineació a vial, zones a.13.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	1.676 m2
	Viari (mínim):	514 m2
	Espais lliures (mínim):	352 m2
	Zones:	810 m2
	Densitat màxima:	4 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°14. "Ronda Pirineus"

Delimitació: Comprèn una zona situada a la banda est del barri de Les Forques, en la prolongació de la Ronda Pirineus. Entre la zona d'edificació en filera i la zona industrial de Fricafor.

Objectius: l'objectiu general és l'ordenació del sector mitjançant una tipologia edificatòria que permeti obtenir un espai lliure entorn de la zona consolidada, alhora que prolongar la Ronda Pirineus.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en edificació per alineació a vial, zones a.13. i zones a.0.0 ó zones a.2.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	4.077 m2
	Viari (mínim):	1.337 m2
	Espais lliures (mínim):	640 m2
	Zones:	2.100 m2
	Densitat màxima:	10 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°15 - 16. “Pont del Príncep”

Delimitació: Comprèn una zona, situada a la banda sud-est del terme municipal, en el sector anomenat del Pont del Príncep. Es tracta d'una zona limítrof, per al banda de llevant amb la N-II-a i que conté diverses edificacions amb estructura de masos i diverses activitats comercials i industrials en el front de carretera.

Comprèn l'àrea que en el planejament anterior estava inclosa en les unitats d'actuació n° 15 i 16 amb l'ajust del límits de la banda de ponent per tal de fer-los coincidir amb límits de propietat.

Objectius: l'objectiu general és ordenar el sector de manera que considerant que es tracta d'una zona parcialment consolidada, es considera prioritaria l'execució del sistema viari principal i dels serveis urbans. És, també un objectiu fonamental l'ordenació dels usos i edificacions de manera que es mantinguin els residencials-agraris i es compatibilitzin amb els usos més industrials que es desenvolupen des de ja fa temps.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu per a zones industrials per edificació aïllada, zones a.7.2. El planejament derivat haurà de resoldre de forma harmoniosa la convivència entre les masies i les noves implantacions industrials.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	95.421 m ²
	Viari (mínim):	15.000 m ²
	Zones:	75.000 m ²
	Densitat màxima:	Els actuals i resultants de la zona a.7.2
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Pla Especial de Reforma Interior, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-II

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de cooperació*

UNITAT D'ACTUACIÓ n°17. “Canadell”

Delimitació: Comprèn una finca situada a la banda sud de la N-260. La delimitació es recull del Pla Especial de l'Aregada Sud-oest.

Objectius: l'objectiu general és obtenir la cessió i urbanització del vial lateral de la N-260 i de la part de vial del carrer Vilamalla.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació en filera a.1.2 i a.0.2*. segons ordenació contemplada en els plànols. L'edificació existent destinada a magatzem de vidres podrà continuar mentre perduri l'activitat sense ésser considerada fora d'ordenació.

<i>Paràmetres urbanístics</i>	Superfície total:	2.307 m ²
	Viari (mínim):	400 m ²
	Zones:	1.907 m ²

	Densitat màxima:	11 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall i Projecte d'Urbanització. Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació a la N-260

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°18. “Camí d'Avinyonet”

Delimitació: Comprèn una zona consolidada amb edificacions i situada al peru del camí vell d'Avinyonet de Puigventós, propera al barri del Culubret de Figueres. En planta és de forma triangular.

Objectius: l'objectiu general és procedir a la urbanització del sector atés que es tracta d'una zona consolidada amb moltes mancances a efectes de serveis urbans i definir de forma precisa les aliniacions viàries.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en *edificació en filera a.1.2 i a.0.2*.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	7.700 m ²
	Viari (mínim):	
	Zones:	
	Densitat màxima:	15 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Pla Especial de Reforma Interior i Projecte d'Urbanització.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de cooperació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°19. “Can Ferrer”

Delimitació: Comprèn una zona, situada a la banda de llevant del nucli del Camp dels Enginyers. Es tracta d'una finca que limita amb el rec Susanna i que conté una edificació destinada a habitatge.

Objectius: l'objectiu general és l'obertura de l'avinguda de Les Mèlies que ha de permetre la connexió amb els barris limítrofs de Figueres i amb la futura ronda oest. És, també un objectiu fonamental l'ordenació dels usos i edificacions.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu per entre mitgeres d'acrd amb les zones a.1.1 i a.1.2. i les zones de pati segons la zona a.0.0. S'estableix una façana mínima de parcel·la de 6 m.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	5.289,47 m ²
	Viari (mínim):	1.002,98 m ²
	Sistema d'àrees de protecció	810,70 m ²
	Superfície total cessions	1.813,68 m ²
	Zona a.1.2.	1.152 m ²
	Zona a.1.1.	192 m ²

	Zona a.0.0.	2.131,79 m2
	Total zones:	3.475,79 m2
	Densitat màxima:	11 habitatges
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació. Serà necessari l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°20. "Mas Requesens (a)"

Delimitació: Comprèn la finca ocupada actualment per l'edificació del Mas Requesens i l'horta adjacent. Està situada a la banda nord del nucli antic, entre la riera d'en Serra i el camí del Mas Bonet.

Objectius: l'objectiu general és ordenar el sector de manera que permeti la posada en valor de l'edificació del mas Requesens i l'aprofitament urbanístic de la resta de la finca. Així mateix es fixa com a objectiu principal l'ampliació del camí de Mas Bonet.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en zones per edificació aïllada destinada a habitatges unifamiliars *zona a.3.1."Mas Requesens"*. S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 350 m2.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	6.181 m2
	Espais lliures:	1.120 m2
	Viari (mínim):	1.185 m2
	Zones:	3.876 m2
	Densitat màxima:	6 habitatges aïllats + 1 habitatge al mas
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Estudi de Detall, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació. Serà necessari l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

UNITAT D'ACTUACIÓ n°21. "Mas requesens (b)"

Delimitació: Comprèn la finca adjacent al Mas Requesens i amb la que conforma una unitat delimitada pels carrers del Mas Bonet, Requesens i la riera d'en Serra.

Objectius: l'objectiu general és completar l'ordenació de l'illa de forma unitària amb la finca colindant del Mas Bonet. Així mateix es fixa com a objectiu principal l'ampliació del camí de Mas Bonet.

Qualificacions: l'ordenació de l'edificació es preveu en zones per edificació aïllada destinada a habitatges unifamiliars zona a.3.1. "Mas Requesens". S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 350 m2.

<i>Paràmetres urbanístics:</i>	Superfície total:	1.578 m2
	Viari (mínim):	(voreres) 185 m2
	Zones:	1.393 m2
	Densitat màxima:	2 habitatges a la zona a.3.1. "Mas Requesens" i els resultants de l'aplicació de la normativa a la zona a.1.3.
	Edificabilitat màxima:	la resultant de l'aplicació de la normativa

Documentació: Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució de la present unitat d'actuació, el *sistema de compensació*.

CAPITOL III: ZONES: SÒL URBANITZABLE. Normes específiques

Art. 36. Zones amb pla parcial aprovat definitivament (sup-0).

En aquestes zones l'ordenació es desenvoluparà d'acord amb les especificacions del Pla Parcial aprovat definitivament, excepte en allò que s'assenyala a continuació :

S'incorporaran les modificacions que es deriven de l'ordenació general que es conté en els plànols escala 1/1000, motivades per concessions viàries o altres sistemes que integren l'ordenació del Pla Parcial en l'ordenació general del territori.

Amb aquesta finalitat es tramitaran pels particulars o en el seu defecte per l'Administració, les oportunes modificacions del Pla Parcial aprovat. Si aquesta precisió no fos necessària, per estar suficientment determinada en el Pla General, es realitzaran i tramitaran les modificacions del projecte d'urbanització.

S'inclouen en aquesta categoria els: SUP0-Fàbrega
SUP0-Samar't
SUP0-Gironell

Art. 37. Zona de desenvolupament residencial de baixa densitat. (sup. 1).

1.- Definició.

El contingut normatiu d'aquesta zona s'aplica a aquelles àrees en les que s'admet la formació d'àrees residencials amb dominància de la vivenda unifamiliar- aïllada o agrupada.

2.- Edificabilitat.

El sostre per a usos privats serà el que s'assenyala als quadres normatius per a cada sector. En cap cas l'edificabilitat bruta serà superior a 0,45 m2 de sostre per m2 de sòl del sector.

El sòl que el Pla Parcial destini a usos privats diferents del de vivenda unifamiliar no excedirà del 15 % del total de la superfície de parcel·les destinades a usos privats en l'ordenació.

3.- Condicions d'ús.

La previsió d'àrees per al desenvolupament d'usos diferents al de la vivenda unifamiliar s'hauria d'especificar especialment en els Plans Parcials assenyalant les parcel·les específiques on poden establir-se. No s'admetran en cap cas, els usos d'Emmagatzamament cat.2, Industrial cat. 3, 4 i 5.

4.- Densitat.

La densitat màxima de vivendes serà la que s'assenyala als quadres normatius per a cada sector. En cap cas serà superior a 1 habitatge per cada 200 m2. de parcel·la neta resultant de la nova ordenació i a 25 habitatges per hectàrea de sòl brut.

5.- Condicions de parcel·lació.

Les parcel·les resultants del desenvolupament d'aquests sectors no tindran, en cap cas, superfícies inferiors a 200 m². La façana mínima de les parcel·les no serà inferior a 8m.

6.- Condicions d'ordenació i edificació.

La seva ordenació complimentarà en cada cas les condicions específiques que per a cada zona de sòl urbanitzable s'assenyalen en el corresponent plànol.

L'edificació no excedirà l'altura reguladora de 7 m. ni tindrà més de PB + 1 P.

7.- Condicions dels sistemes.

Els sòls destinats a sistemes d'espais lliures no tindran superfícies inferiors a 1.000 m² on sigui possible inscriure una circumferència de diàmetre mínim 30m. Els vials previstos en el desenvolupament dels sectors urbanitzables tindran una amplada mínima de 12 m., dels quals, com a mínim 7 m. seran de calçada. Els vials que conformen l'estructura viària principal tindran una amplada mínima de 15 m. i l'amplada de la calçada no serà inferior a 9 m. Aquestes determinacions s'entenen amb les excepcions previstes a l'article 21 del present text normatiu.

8.- Paràmetres urbanístics dels plans parcials sector (resum).

Parcel·la mínima (m ²):	200 m ²
Façana mínima:	8 m.
Altura reguladora:	7,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P
Índex edificabilitat sector:	0,45 (sostre/sòl)
Aparcament cobert:	1 plaça/habitatge
Densitat màxima habitatges.:	1 habit./parcel·la.
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m ² de parcel·la

Art. 38. Zones de desenvolupament mixt o alternatiu. (sup-2).

1.- Definició

El contingut normatiu d'aquesta zona s'aplica a aquelles àrees de sòl urbanitzable que per la seva posició en relació a formacions urbanes de moderada intensitat en les que coexisteixen usos residencials amb activitats industrials o derivats de l'agricultura integrades en el teixit urbà, constitueixen aptes per a l'extensió de les citades formacions . Per raó de les variades circumstàncies que poden concórrer, el desenvolupament d'aquestes àrees, la norma ofereix un ventall ampli de possibilitats d'ordenació o destí de l'edificació .

2.- Edificabilitat .

El sostre per a usos privats que resulti de l'ordenació no excedirà del que resulti d'aplicar a la superfície de zona continguda en el sector l'índex d'edificabilitat de 0'6 m²t/m²s.

Les successives revisions del Programa d'Actuació del Pla General que programessin sòl subjecte a aquesta norma zonal , assenyalaran la quantia de sòl que ha de destinar-se a sistemes generals en

l'àmbit del sector de desenvolupament . Aquesta quantia no serà inferior al 10 % de la superfície del sòl comprès, que el Pla General estableix per a les zones de sòl urbanitzable programat .

3.- Condicions d'ús .

Els Plans Parcials determinaran el caràcter del teixit urbà que hagi de resultar del desenvolupament de les àrees que es regulen segons aquesta norma, dins dels límits que per a cada zona de sòl urbanitzable no programat s'estableixin en els articles corresponents.

El caràcter del teixit urbà podrà variar entre el d'una àrea de clara dominància residencial fins una parcel·lació destinada a petita i mitjana indústria, essent possibles propostes intermitges amb situacions de tolerància de vivenda i indústria, sempre que es prenguin les precaucions en l'ordenació que garanteixin la seguretat, salubritat i confort ambiental per a les vivendes .

No s'admeten els establiments destinats a l'ús industrial, emmagatzamament o tallers, en parcel·les més grans de 2.000 m² . No s'admeten indústries de categories 4 i 5 .

4.- Densitat.

La densitat màxima de vivendes serà la que s'assenyala als quadres normatius per a cada sector i no serà superior a 25 habitatges per hectàrea de sòl brut.

5.- Condicions de parcel·lació.

Les parcel·les resultants del desenvolupament d'aquests sectors no tindran, en cap cas, superfícies inferiors a 200 m². La façana mínima de les parcel·les no serà inferior a 8 m.

6.- Condicions d'ordenació i edificació.

L'ordenació complimentarà en cada cas les condicions específiques que per a cada zona de sòl urbanitzable no programat s'assenyalen en la corresponent norma .

L'ordenació haurà d'aconseguir un bon nivell de connexions amb el sòl urbà contigu, així com la disposició dels espais públics haurà de permetre que actuacions que en el futur poguessin dur-se a terme en la resta de l'àrea i en contigüitat amb l'actuació de referència puguin establir nexes i continuïtats espacials amb aquesta. Per aquesta finalitat el Pla recomana la utilització i potenciació a nivell urbà dels elements propis de l'ordenació rural com per exemple camins a través dels quals i de les lleis d'ordenació que la seva presència susciti pugui assegurar la continuïtat entre teixits resultants de diferents actuacions .

L'edificació no excedirà en cap cas l'altura de 10,50 m. ni de PB + 2 Plantes d'edificació. Tampoc excedirà mai en més d'una planta d'edificació o de 3 m. d'altura, l'altura mitjana del teixit urbà del que fos extensió .

7.- Condicions dels sistemes.

Els sòls destinats a sistemes d'espais lliures no tindran superfícies inferiors a 1.000 m² on sigui possible inscriure una circumferència de diàmetre mínim 30m. Els vials previstos en el desenvolupament dels sectors urbanitzables tindran una amplada mínima de 12 m., dels quals, com a mínim 7 m. seran de calçada. Els vials que conformen l'estructura viària principal tindran una amplada mínima de 15 m. i l'amplada de la calçada no serà inferior a 9 m. Aquestes determinacions s'entenen amb les excepcions previstes a l'article 21 del present text normatiu.

8.- Paràmetres urbanístics dels plans parcials dels sectors (resum).

Parcel·la mínima (m2):	200 m2
Façana mínima:	8 m.
Altura reguladora:	10,50 m.
Nº. De plantes:	PB + 2P
Índex edificabilitat sector:	0,60 (sostre/sòl)
Aparcament cobert:	1 plaça/habitatge 1 plaça /100 m2 de taller, indústria o magatzem.
Densitat màxima habitat.:	1 habit./80 m2 de parcel·la.
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/100 m2 de parcel·la

Art. 39. Zona de desenvolupament industrial. (sup.3).

1.- Definició.

Comprèn aquell sòl que en funció de l'actual situació de desenvolupament del territori, el Pla considera idoni per a l'assentament d'activitats industrials, les quals per les seves específiques necessitats d'espai i serveis és convenient que s'organitzin en unitats diferenciades del teixit urbà de caràcter general.

2.- Condicions d'ordenació i edificació.

1.-A efectes de l'ordenació dels sectors, el Pla contempla el desenvolupament mitjançant qualsevol de les ordenacions industrials previstes per al sòl urbà.

2.-Els paràmetres urbanístics que regiran el desenvolupament del sector són:

Parcel·la mínima (m2):	1.000 m2
Façana mínima:	20 m.
Altura reguladora:	12,00 m.
Nº. De plantes:	PB + 1P
Índex edificabilitat sector:	0,60 m2 sostre/ m2 sòl
Ocupació màxima neta:	0,80 %
Separacions de l'edificació:	8 m. A carrer 5 m. A altres límits
Aparcament:	1 plaça /100 m2 parcel·la
Densitat màxima habitat.:	1 habit./ parcel·la > 3.000 m2.
Espais lliures privats:	Es plantarà 1 arbre/200 m2 de parcel·la.

Es podrà admetre la construcció d'agrupacions de naus d'utilització independent sempre que es mantinguin les condicions de parcel·lació exposades anteriorment.

En el còmput de l'altura màxima de l'edificació no s'inclou l'altura de les xemeneies, antenes i aparells, i instal·lacions especials connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment del sostre permès.

Quan l'eliminació o reducció de les molèsties fins a nivells tolerables o l'eliminació dels riscos de nocivitat, insalubritat o inseguretat de les persones o a les coses pugui aconseguir-se mitjançant

unes distàncies entre edificis, o entre aquests i les zones o parcel·les contigües majors que les establertes amb caràcter general, s'exigiran separacions majors que assegurin aquells objectius.

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran dedicar-se a estacionament, vials interiors, emmagatzamament a l'aire lliure o espais enjardinats, verds o d'arbrat. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts. El Pla Parcial regularà les toleràncies d'edificació d'elements auxiliars tals com guaites, elements d'instal·lacions que no podran excedir de les assenyalades pel Pla general per a les zones urbanes a.7.

S'admeten els mateixos usos que el Pla General admet per a les zones a.7. La vivenda destinada a persones que tinguin relació directa amb l'activitat que es desenvolupi s'admetrà únicament en parcel·les superiors a 2.000 m² de superfície i en una quantia que no excedirà d'una vivenda cada parcel·la.

3.- Condicions dels sistemes.

Els sòls destinats a sistemes d'espais lliures no tindran superfícies inferiors a 1.000 m² i una dimensió mínima de 30 m. Els vials previstos en el desenvolupament dels sectors urbanitzables tindran una amplada mínima de 12 m., dels quals, com a mínim 7 m. seran de calçada. Els vials que conformen l'estructura viària principal tindran una amplada mínima de 15 m. i l'amplada de la calçada no serà inferior a 9 m.

Art. 40. Àrees de sòl urbanitzable no programat. (c).

Comprèn les àrees que el Pla contempla com a reserva de sòl urbanitzable i quin desenvolupament es condiciona a l'esgotament de, com a mínim el 80 %, del sòl urbanitzable programat de les zones més properes on s'ubiquen els sòls no programats. Es tracta de sòls no urbanitzables que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, contempla com a sòls urbanitzables no delimitats.

SUNP. c1. “Riera d'en Serra”

Superfície àrea: 95.191 m²

Delimitació: Terrenys situats entorn de la riera d'en Serra, el cementiri i les cases del Ministeri de Foment.

Desenvolupament: Quan s'hagin desenvolupat els sòls urbanitzables programats nº 1, 2 i 3.

Condicions: Les dels sòls urbanitzables de baixa densitat.

SUNP. c2. “Camí d'Avinyonet”

Superfície: 103.281 m²

Delimitació: Terrenys situats a la banda nord del nucli de l'Arençada nord, entre l'autopista, l'antic camí d'Avinyonet i el terme de Figueres.

Desenvolupament: El desenvolupament d'aquest sector es realitzarà quan l'administració ho consideri oportú per necessitats d'habitatge públic o quan s'hagi completat

el desenvolupament dels sectors de sòl programat propers al barri de Les Arengades
Condicions: Les dels sòls urbanitzables de baixa densitat.

SUNP. c3. “Ponent de Les Forques”

Superfície: 49.243 m²
Delimitació: Terrenys situats a la banda de ponent del nucli de Les Forques i del tram de vial que discorre des d'aquest barri a Les Closes d'en Clarà.
Desenvolupament: El desenvolupament d'aquest sector, de forma conjunta o per sectors no inferiors a un 25% de la superfície total, portarà a terme quan s'hagi executat, en més d'un 80 % els sectors de sòl urbanitzable programat nº 4, 5, i 9.
Condicions: Les dels sòls urbanitzables de baixa densitat.

ANNEX 2. : SECTORS DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

ANNEX 2. : SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

S'incorporen a continuació els quadres normatius que regulen la gestió i execució del planejament, en desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable, segons el següent índex:

SUP1 nº 1. “Corba d’en Massanet”	SUP2 nº 8. “Mas Niceto”
SUP1 nº 2. “Camps d’en Pineda”	SUP2 nº 9. “Rec Susanna”
SUP1 nº 3. “Camps d’en Fita”	SUP3 nº 10. “Indelor”
SUP1 nº 4. “Les piscines”	SUP3 nº 11. “Mas d’en Fonso”
SUP1 nº 5. “Camps d’en Mario”	SUP3 nº 12. “Canal de rec”
SUP1 nº 6. “Molí de l’arròs”	SUP1 nº 13. “Ponent de Les Forques”
SUP1 nº 7. “Polisports”	

Les determinacions contingudes als quadres tenen caràcter normatiu pel que fa a les reserves de sòl mínimes. El sistema viari, però, podrà veure modificades les previsions en funció de l’ordenació concreta resultant dels Plans Parcial. Les determinacions gràfiques compreses en els plànols per als diferents sectors, tenen caràcter indicatiu pel que fa a l’estructura dels sistemes locals, no així pel que conforma l’estructura general i orgànica del territori (sistema viari general, espais lliures i d’equipaments de caràcter general) que pretenen garantir l’obtenció dels objectius i la coherència del model definit en el present Pla. Els plànols de la serie 5 pretenen indicar els criteris bàsics de desenvolupament dels sectors en referència la ubicació preferent dels espais de reserva de sòls, a la distribució del sistema viari i a les tipologies de desenvolupament urbà, però en cap cas ténen caràcter normatiu pel que fa al dimensionat dels espais i edificacions.

SUP1. nº 1 “Corba d’en Massanet”

Delimitació: Comprèn una petita àrea de la banda sud-oest del nucli urbà, al costa mateix de la carretera N-260 i enfront de la corba del mateix nom.

Objectius: l’objectiu general és permetre una millor connectivitat dels sòls urbanitzables de la banda de ponent i obtenir una estructura urbana més coherent en aquesta àrea de nous creixements.

Qualificacions: Ordenació per edificació aïllada en parcel·les unifamiliars o plurifamiliars. També es pot desenvolupar en grups aïllats d’habitatge en filera. *Zones a.1.2., a.2 .i a.3.*

Zones i sistemes:

Superfície total				27.515 m2
	Sistemes generals	10%		2.751 m2
	Superfície sector	90%		24.764 m2
Superfície sector				24.764 m2
	Sistema d’espais lliures	10%	2.764 m2	
	Sistema d’equipaments	4%	990 m2	
	Sistema docent		1.000 m2	
	Sistema viari		4.656 m2	
	TOTAL SISTEMES	38%		9.410 m2
	Zones residencials		15.354 m2	
	TOTAL ZONES	62%		15.354 m2

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m2 sostre / m2 sòl
Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (68 habitatges)
Programa d'actuació: Segon quadrienni.
Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.
Observacions: Serà necessari l'informe favorable del Ministeri de Foment en relació la N-260

SUP1. nº 2 “Camps d'en Pineda”

Delimitació: Comprèn una àrea de la banda de ponent del nucli urbà, darrera de les edificacions que fronten amb la carretera N-260. Limita a nord i sud amb sòls urbanitzables, a ponent amb sòl no urbanitzable i a llevant amb sòl urbà.

Objectius: l'objectiu general és obtenir sòl que permeti una extensió urbana propera al nucli antic per, així, absorbir el creixement urbanístic d'aquesta zona.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada. També es pot desenvolupar en grups aïllats d'habitatge en filera. *Zones a.1.2., a.2 .i a.3.*

Zones i sistemes:

Superfície total					36.465 m2
	Sistemes generals	10%		3.646 m2	
	Superfície sector	90%		32.819 m2	
Superfície sector					32.819 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	3.282 m2		
	Sistema d'equipaments	4%	1.313 m2		
	Sistema docent		1.000 m2		
	Sistema viari		6.876 m2		
	TOTAL SISTEMES	38%		12.471 m2	
	Zones residencials		20.348 m2		
	TOTAL ZONES	62%		20.348 m2	

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m2. sostre / m2. sòl
Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (89 habitatges)
Programa d'actuació: Primer quadrienni.
Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

SUP1. nº 3 “Camps d'en Fita”

Delimitació: : Comprèn una àrea de la banda de ponent del nucli urbà, darrera de les edificacions que fronten amb la carretera N-260. Limita a nord amb la riera d'en Serra, a sud amb el SUP1 nº 2, a ponent amb sòl no urbanitzable i a llevant amb sòl urbà.

Objectius: l'objectiu general és obtenir el sòl urbà que permeti absorbir el creixement del nucli i alhora obtenir espais lliures que permetin el re-equipament d'aquest.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada. També es pot desenvolupar en grups aïllats d'habitatge en filera. *Zones a.1.2., a.2 .i a.3.*

Zones i sistemes:

Superfície total					43.744 m2
	Sistemes generals	10%		4.374 m2	
	Superfície sector	90%		39.370 m2	
Superfície sector					39.370 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	3.937 m2		
	Sistema d'equipaments	4%	1.575 m2		
	Sistema docent		1.000 m2		
	Sistema viari		8.448 m2		
	TOTAL SISTEMES	38%		14.960 m2	
	Zones residencials		24.410 m2		
	TOTAL ZONES	62%		24.410 m2	

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m2. Sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (109 habitatges)

Programa d'actuació: Primer quadrienni

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

Observacions: Serà necessari l'informe del Ministeri de Foment en relació a la N-260 i de la Junta d'Aigües en relació a la riera d'en Serra.

SUP1. nº 4 "Les piscines"

Delimitació: Comprèn una part de la vessant de llevant de la serra de mas Bonet, als costats de les piscines municipals i limítrof amb la banda oest del nucli urbà del Camp dels Enginyers. En sentit nord-sud abasta des de l'antic camí de Figueres fins al vial de comunicació entre les nuclis de Vilafant.

Objectius: L'objectiu general és aconseguir una gran àrea d'espai lliure i equipament a la zona més elevada d'aquesta part de la serra de mas Bonet. A tal fi es delimita clarament quin espai ha d'ésser destinat a espais lliures i d'equipaments (que es disposarà agrupat) i quin pot destinar-se a zona residencial. Es tracta, també de donar un millor final urbà a la zona actualment consolidada.

Qualificacions: L'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada. *Zona a.3.3.* Aquest tipus edificatori respon a la necessitat d'esponjar la zona propera a l'espai lliure i per tal d'evitar edificacions de molta alçada o densitat en una zona dominant del territori.

Zones i sistemes:

Superfície total					141.150 m2
	Sistemes generals	10%		14.115 m2	
	Superfície sector	90%		127.035 m2	

Superfície sector				127.035 m2
	Sistema d'espais lliures	25%	35.287 m2	
	Sistema d'equipaments	4%	5.081 m2	
	Sistema docent		1.000 m2	
	Sistema viari		21.172 m2	
	TOTAL SISTEMES	44,3%		62.540 m2
	Zones residencials		78.610 m2	
	TOTAL ZONES	55,7%		78.610 m2

Edificabilitat màxima bruta: 0,25 m2. sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 6,5 habitatges / Ha.

Programa d'actuació: Segon quadrienni.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

Observacions: Serà necessari l'informe del Ministeri de Foment en relació a la N-260.

SUP1. nº 5 “Camps d'en Mario”

Delimitació: Comprèn la zona que limita a nord amb el Camp dels Enginyers, a llevant amb Les Closes d'en Clarà i a sud i ponent amb el vial de comunicacions.

Objectius: L'objectiu general completar la zona urbana i relligar els barris abans esmentats. Com a objectiu complementari, es contempla l'ampliació de la zona d'equipaments destinada a zona escolar. Així mateix es contemplarà la prolongació de la zona verda del carrer Muntaner.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada. Zones a.2.2 i a.3.

Zones i sistemes:

Superfície total				42.948 m2
	Sistemes generals	10%	4.295 m2	
	Superfície sector	90%	38.653 m2	
Superfície sector				36.653 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	3.665 m2	
	Sistema d'equipaments	4%	1.546 m2	
	Sistema docent		1.000 m2	
	Sistema viari		7.717 m2	
	TOTAL SISTEMES	38%		13.928 m2
	Zones residencials		22.725 m2	
	TOTAL ZONES	62%		22.725 m2

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m2. Sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (100 habitatges)

Programa d'actuació: Primer quadrienni.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

SUP1. n° 6 “Molí de l'arròs”

Delimitació: Comprèn la zona entorn del molí de l'arròs en el barri de Les Forques, al costat mateix del rec Susanna.

Objectius: Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable que es recull del planejament anterior. Els paràmetres de desenvolupament s'ajusten a la majoria de sòls urbanitzables de baixa densitat previstos en aquest planejament.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada o en filera. *Zones a.1.2, a.2.2 i a.3.*

Zones i sistemes:

Superfície total					38.137 m ²
	Sistemes generals	10%		3.813 m ²	
	Superfície sector	90%		34.324 m ²	
Superfície sector					34.324 m ²
	Sistema d'espais lliures	10%	3.432 m ²		
	Sistema d'equipaments	4%	1.373 m ²		
	Sistema docent		1.000 m ²		
	Sistema viari		7.238 m ²		
	TOTAL SISTEMES	38%		13.043 m ²	
	Zones residencials		25.094 m ²		
	TOTAL ZONES	62%		25.094 m ²	

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m². Sostre / m². sòl

Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (95 habitatges)

Programa d'actuació: Segon quadrienni.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

SUP1. n° 7 “Polisports”

Delimitació: Comprèn una àrea de la banda sud del nucli de Les Forques. A l'extrem nord-est d'aquesta zona hi trobem el conjunt esportiu que es troba en fase de construcció. Per la banda nord limita amb la carretera de Palol Sabaldòria, per llevant amb el camí de Santa Llogaia, i pel sud i oest amb altres finques particulars.

Objectius: l'objectiu general és obtenir el sòl destinat a equipaments amb una superfície mínima de 48.000 m² d'acord amb les exigències mínimes del Pla General i del conveni signat entre l'Ajuntament i la propietat.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aïllada, aparellada o en grups aïllats d'habitatge en filera. *Zones a.1.2., a.2 i a.3.* L'ús principal previst és d'habitatge unifamiliar i els usos privats diferents del d'habitatge no superaran el 15 %.

Zones i sistemes:

Superfície total					128.700 m2
	Sistemes generals	10%		12.870 m2	
	Superfície sector	90%		115.830 m2	
Superfície sector					115.830 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	11.583 m2		
	Sistema d'equipaments	18%	21.247 m2		
	Sistema docent		2.300 m2		
	Sistema viari		19.305 m2		
	TOTAL SISTEMES	47%		54.435 m2	

Edificabilitat màxima bruta: 0,3 m2. sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 18 habitatges / Ha.

Programa d'actuació: Primer quadrienni.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

SUP2. nº 8 “Mas Niceto”

Delimitació: Comprèn una àrea delimitada per la carretera N-260 per ponent, la riera d'en Serra per sud i llevant i el camí d'accés a la urbanització el Parc pel nord. Conté una masia.

Objectius: L'objectiu general és ordenar aquesta zona envoltada de sòl urbà de manera que es potenciïn els marges de la riera com espai lliure i es garanteixi l'execució de la vialitat prevista pel planejament.

Qualificacions: L'ordenació es preveu segons les *Zones a.1.2 i a.2.*

Zones i sistemes:

Superfície total					13.565 m2
	Sistemes generals	10%		1.356 m2	
	Superfície sector	90%		12.209 m2	
Superfície sector					12.209 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	1.209 m2		
	Sistema d'equipaments	4%	488 m2		
	Sistema docent		1.000 m2		
	Sistema viari		1.942 m2		
	TOTAL SISTEMES	38%		4.639 m2	
	Zones residencials		7.570 m2		
	TOTAL ZONES	62%		7.570 m2	

Edificabilitat màxima bruta: 0,60 m2. Sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha. (33 habitatges)

<i>Programa d'actuació:</i>	Segon quadrienni
<i>Sistema d'actuació:</i>	D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el <i>sistema de compensació</i> .
<i>Observacions:</i>	Serà necessari l'informe del Ministeri de Foment en relació a la N-260 i de la Junta d'Aigües en relació a la riera d'en Serra.

SUP2. nº 9 “Rec Susanna”

Delimitació: Comprèn l'àrea situada entre el barris de Les Closes d'en Clarà i de Les Forques. Està delimitada per el sòl urbà de Les Closes d'en Clarà pel nord, el rec Susanna, per l'est, el sòl urbà de Les Forques pel sud, i el vial de comunicacions per l'oest.

Objectius: L'objectiu general és donar continuïtat urbana als diferents barris que conformen l'extensió residencial amb la voluntat de crear una estructura urbana més cohesionada. A tal fi i per la situació central del sector respecte dels barris consolidats, i per la pròpia forma de l'estructura interna, es preveu que es destini a usos mixtes que permetin acollir activitats no estrictament residencials (comercial, lleure, ...) de manera que pugui esdevenir un referent en l'entorn urbà més proper, és a dir un punt de nova centralitat. Es preveu una gran zona central per a espais lliures i equipaments complementada amb una reserva de sòl per a espais lliures entorn del rec Susanna. Es garantirà, també la correcta connexió entre aquests espais lliures i els camins peatonals que recorren per la serra de Mas Bonet i relacionen el conjunt urbà al el riu Manol i Palol Sabaldòria.

Qualificacions: L'ordenació es preveu segons les *Zones a.1 i a.2*.

Zones i sistemes:

Superfície total					152.446 m2
	Sistemes generals	10%		15.244 m2	
	Superfície sector	90%		137.202 m2	
Superfície sector					137.202 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	13.720 m2		
	Sistema d'equipaments	4%	5.488 m2		
	Sistema docent		1.000 m2		
	Sistema viari		31.928 m2		
	TOTAL SISTEMES	38%		52.136 m2	
	Zones residencials		85.066 m2		
	TOTAL ZONES	62%		85.066 m2	

<i>Edificabilitat màxima bruta:</i>	0,60 m2. Sostre / m2. sòl
<i>Densitat màxima d'habitatges:</i>	25 habitatges / Ha. (381 habitatges)
<i>Programa d'actuació:</i>	Segon quadrienni. Es podrà desenvolupar en subsectors sempre que es mantingui la centralitat i unitat de les grans àrees de sòl per a espais lliures i equipaments.
<i>Sistema d'actuació:</i>	D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el <i>sistema de compensació</i> .
<i>Observacions:</i>	Serà necessari de la Junta d'Aigües en relació al rec Susanna.

SUP3. nº 10, 11 i 12 “Indelor, Mas d’en fonso i Canal de Rec”

Delimitació: Comprèn una zona delimitada pel terme de Figueres al nord; el terme de Figueres i el Pla Especial del Pont del Príncep a l’est, el Pla Especial del Pont del Príncep al sud i el canal de rec per l’oest. Ocupa una part planera del territori que la fa òptima per a la implantació d’activitats industrial allunyades de les zones residencials.

Objectius: L’objectiu principal és aconseguir àrees de sòl industrial que permeti absorbir les demandes actuals i alhora resoldre adequadament la connexió amb el barri de Les Forques i la N-II. La zona que limita amb les extensions urbanes de Les forques i que es troba compresa entre el canal de rec i el camí paral·lel, es destinarà a espai lliure per tal d’aconseguir un coixí verd entre les zones de diferents usos. Aquesta franja s’ampliarà tot el possible.

Qualificacions: L’ordenació es preveu en parcel·les d’edificació aïllada en més d’un 50 % del sector i la resta amb indústria entre mitgeres. Al límit del sector amb la zona d’usos específics (Hotel Bon Retorn de Figueres) s’hi pot preveure l’ampliació de l’ús.

Zones i sistemes:

Superfície total					236.256 m2
	Sistemes generals	10%	20% vialitat: 4.725 m2 80% altres cessions: 18.901 m2	23.626 m2	
	Superfície sector	90%		212.630 m2	
Superfície sector					212.630 m2
	Sistema d’espais lliures	10%	21.263 m2		
	Sistema d’equipaments	4%	8.505 m2		
	Cessions mínimes equipaments i espais lliures	20,60 %	48.669 m2		

Edificabilitat màxima bruta: 0,60 m2. Sostre / m2. sòl

Densitat màxima d’habitatges: 1 habitatges vinculat a l’activitat en parcel·les > 2.000 m2

Programa d’actuació: Segon quadrienni.

Sistema d’actuació: El sistema de cooperació.

SUP1. nº 14 “Ponent de Les Forques-a”

Delimitació: Comprèn una àrea de la banda oest del nucli de Les Forques. Es tracta dels terrenys colindants amb el barri actual. Aquesta àrea abraça des de la carretera de Palol Sabaldòria pel sud, fins passat el camí de la serra de Mas Bonet pel nord. Per ponent limita amb finques rústiques i per llevant amb el barri.

Objectius: l’objectiu general es permetre acompletar la trama del barri de manera que es doni continuïtat al sistema viari i es permeti obtenir espais lliures i d’equipaments per tal reequipar la zona.

Qualificacions: l'ordenació es preveu en parcel·les d'edificació aparellada o en grups aïllats d'habitatge en filera. *Zones a.1.2. i a.2* . La zones pròximes als magatzems i indústries actuals, es podran ordenar d'acord amb els paràmetres de les zones *a.7*.

Zones i sistemes:

Superfície total					46.309 m2
	Sistemes generals	10%		4.630 m2	
	Superfície sector	90%		41.679 m2	
Superfície sector					41.679 m2
	Sistema d'espais lliures	10%	4.167 m2		
	Sistema d'equipaments	4%	1.667 m2		
	Sistema docent		1.000 m2		
	Sistema viari		8.500 m2		
	TOTAL SISTEMES	37%		15.334 m2	

Edificabilitat màxima bruta: 0,45 m2. sostre / m2. sòl

Densitat màxima d'habitatges: 25 habitatges / Ha.

Programa d'actuació: Primer quadrienni.

Sistema d'actuació: D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el *sistema de compensació*.

CAPÍTOL IV: ZONES: SÒL NO URBANITZABLE. Normes específiques

Art. 41. Sòl no urbanitzable de protecció agrícola. (dI)

1.- Definició.

Aquest sòl comprèn aquelles àrees en les que el Pla general no permet que es produeixin processos d'urbanització i parcel·lació urbanística, per a les que el pla determina àrees de sòl amb millors condicions de topografia, localització respecte a nuclis urbans, accessibilitat, en quantitat suficient per absorbir i canalitzar el desenvolupament urbà durant el seu període de vigència. Tot això amb l'excepció resultant de l'apartat 2 de l'article 2 d'aquestes normes.

2.- Usos.

Els usos admesos en aquesta zona, ho seran sempre d'acord amb les limitacions de les regulacions específiques que es detallen en el present article.

Permesos	Agrícola. Forestal. Ramaderia.
Prohibits	Sanitari. Indústria.
Tolerats	Habitatges. Activitats extractives. Recreatiu. Esportiu. Càmping.

Ús d'activitats extractives: Estarà subjecte a llicència d'acord amb l'Art. 247 del decret 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

A aquesta llicència s'incorporarà el contingut precís per a assegurar que a la cessació o terminació de l'activitat extractiva el sòl quedarà adaptat a les condicions necessàries per a servir al seu destí urbanístic, concretant en els altres usos admesos. Podran afiançar-se aquests objectius mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en Dret.

No s'admetrà l'ús extractiu en aquells llocs en què pugui causar greus deterioraments al paisatge o a l'equilibri ecològic.

Ús agrícola: Sense limitació.

Ús forestal: Queda prohibida la plantació amb caràcter intensiu de les espècies que poden perjudicar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona.

Ús pecuari: S'admet amb les limitacions que estableixen per a la ramaderia intensiva que requereix edificacions específiques.

Ús esportiu: Sense limitacions, sempre que no interferís el normal desenvolupament dels altres usos admesos. A tal efecte serà necessari l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Ús recreatiu en el mitjà rural: Sense limitacions, sempre que no interferís el normal desenvolupament dels altres usos admesos. A tal efecte serà necessari l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Ús de càmping i caravaning: S'admet sempre i quan el lloc escollit permeti la integració a l'entorn i s'asseguri les obres necessàries per aquesta integració. A tal efecte serà necessari l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

3.- Construccions.

3.1- Construccions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estiguin situades.

L'Ajuntament és la Corporació facultada per atorgar llicències, sense perjudici dels permisos previs o informes favorables que siguin necessaris, en funció de l'ús específic de cada construcció.

La primera utilització de la construcció, així com qualsevol canvi d'ús està subjecte a llicència municipal que no podrà atorgar-se si aquest ús és contradictori amb la finalitat agrícola de l'obra.

a) *Construccions auxiliars agrícoles :*

S'admeten les construccions necessàries per al desenvolupament o millora de l'explotació d'acord amb els següents paràmetres:

Sostre màxim:	0,2 m ² /m ² (amb inclusió de les edificacions existents a la finca)
Alçada màxima:	7,00 m.
Nº. Màxim de plantes:	PB
Separacions mínimes:	5 m. a tots els límits de la finca (veïns, camins i recs)
Condicions estètiques:	coberta de teula vermella Façanes: arrebossades, pedra, obra vista, ... Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell
Espai no edificat:	Es plantaran arbres entorn de les edificacions

b) *Instal·lacions de ramaderia intensiva:*

Comprèn les instal·lacions i allotjament destinats a la cria i engreix de qualsevol classe de bestiar i animals en general.

Totes les instal·lacions s'ajustaran a allò disposat en la legislació vigent per aquest tipus d'establiments. Per a la concessió de llicències serà preceptiu l'informe de la Comissió d'Activitats Classificades, del Departament de Medi Ambient i del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

La construcció serà sempre en planta baixa, sense perjudici dels elements tècnics que hagin de tenir major altura. S'exigirà a les construccions el tractament exterior així com la plantació d'arbres per a minimitzar la seva intrusió visual a les imatges paisatgístiques que ofereix el territori. Les edificacions destinades a granges s'ajustaran als següents paràmetres:

Superfície mínima finca:	5.000 m ² .
Sostre màxim:	0,2 m ² /m ² (amb inclusió de les edificacions existents a la finca)
Alçada màxima:	5 m.
Nº. Màxim de plantes:	PB
Separacions mínimes:	5 m. a tots els límits de la finca (veïns, camins i recs)
Condicions estètiques:	coberta de teula vermella Façanes: arrebossades, pedra, obra vista, ... Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell
Espai no edificat:	Es plantaran arbres entorn de les edificacions

Les instal·lacions de ramaderia intensiva o granges no podran situar-se :

- A menys de 500 m. de les àrees de sòl urbà, urbanitzable amb destí residencial o sòl destinat a equipaments.
- En les àrees de sòl urbanitzable que constitueixin possibles extensions dels nuclis urbans.
- A una distància menor de 100 m. a cada costat de les carreteres nacionals, comarcals o locals, actuals o previstes, a comptar des de l'eix de la carretera. La mateixa condició regeix per a la línia del ferrocarril.

Les finques vinculades a l'activitat ramadera, necessàries per a la justificació de superfícies per a l'abocament de purins o per altres condicions del tràmit de legalització de l'activitat, hauran de situar-se a una distància mínima de 200 m. des del sòl urbans o urbanitzables.

Les instal·lacions de ramaderia intensiva o granges, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla que no s'ajustin a les condicions de distàncies a nuclis urbans fixades en aquest article, podran realitzar ampliacions sense sobrepassar els paràmetres edificatòris definits en el mateix.

c) *Habitatge de persones directament relacionades amb l'explotació agrària :*

S'admet la construcció d'una vivenda en l'entorn immediat de cada agrupació de construccions agrícoles en les que hi hagi una masia habitada.

L'edificació de la vivenda no tindrà més de dos plantes i s'adaptarà al caràcter del conjunt. S'ajustarà a les condicions de l'apartat 3.4 del present article.

Per a la concessió de la llicència haurà de justificar-se l'ús agrari mitjançant informe preceptiu del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i serà necessari l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

3.2.- Construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.

L'Ajuntament és la Corporació facultada per a concedir les llicències relatives a aquest tipus de construccions o instal·lacions que tindran caràcter provisional.

S'admeten les construccions o instal·lacions que han de realitzar-se amb la finalitat assenyalada. La vivenda no es considera inclosa entre les construccions necessàries per a tal finalitat.

3.3.- Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

És la Comissió d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en l'Art. 127-b del decret 1/90 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

3.4.- Edificacions destinades a vivenda unifamiliar que no formin nucli de població.

És la Comissió d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres, seguint el procediment establert en l'Art. 127-b del decret 1/90 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Per a evitar la possible formació de nuclis de població, i d'acord amb el Decret d'unitat mínimes de conreu, l'autorització per a la construcció d'una vivenda unifamiliar requerirà una superfície mínima vinculada de 45.000 m². Aquests, poden estar distribuïts en diferents finques, separades entre elles, sempre i quan la finca on s'ubiqui l'edificació tingui una superfície mínima de 15.000 m².

En parcel·les més grans, s'admet la construcció agrupada de tantes vivendes com nombre de parcel·les mínimes compreguin en superfície fins un màxim de quatre vivendes. Les edificacions s'ajustaran als següents paràmetres:

Superfície mínima:	45.000 m ² . (15.000 m ² la finca on s'ubica l'edificació)
Sostre màxim:	0,02 m ² /m ² (referit a la parcel·la on s'ubica l'edificació)
Alçada màxima:	7,00 m.
Nº. Màxim de plantes:	PB + 1P
Separacions mínimes:	10 m. a tots els límits de la finca (veïns, camins i recs)
Condicions estètiques:	coberta de teula vermella Façanes arrebossades, materials nobles (pedra, obra vista, ...) Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen el colors blancs, negres, blaus i vermells
Espai no edificat:	Es plantaran arbres entorn de les edificacions

En els casos de masos o edificacions existents, es prioritzarà les ampliacions i reformes de les mateixes per tal de no implantar nous elements en el territori. Tot amb les condicions i limitacions que en resulten del present article. Si la finca on està implantada l'edificació existent no compleix les condicions de parcel·la mínima, els paràmetres es consideraran de forma proporcional a la superfície real de la finca on està ubicada l'edificació.

En totes les edificacions i construccions que es duguin a terme en el sòl no urbanitzable, hauran d'exigir-se unes mínimes qualitats de tractament exterior en façanes i cobertes de manera que es redueixi al mínim la possible intrusió que pugui produir a la percepció del paisatge. Amb aquesta finalitat, l'Administració competent per atorgar la llicència d'edificació imposarà condicions relatives a la forma, color i materials exteriors de l'edifici, així com del tancat de la parcel·la i arbrat.

Admetre algunes edificacions en el tipus de sòl a què es refereix aquest article no implica l'autorització de realitzar obres d'urbanització. Les edificacions que es realitzin hauran de servir-se de les carreteres i camins existents i els altres serveis a la residència, tals com aigua potable, eliminació d'aigües residuals, electricitat i eliminació de residus sòlids, etc.... hauran de resoldre's per gestió individual en cada cas.

No podran realitzar-se obres d'urbanització excepte en el cas que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements previstos pel Pla.

4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'una alçada màxima de 2 mts., amb separació mínima entre suports de 2 mts. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta ó filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 2 mts. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 15 cm. per tal de permetre el pas dels animals no obstant, en casos justificats, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts destinades a pati de granges, patis d'habitatges ó zones annexes d'altres edificis que es construeixin en sòl no urbanitzable. En el cas dels patis de granges, per tal de reduir l'impacte visual de l'activitat, podran ser opaques fins una alçada de 2m. amb les mateixes condicions estètiques (textures, colors, acabats,...) que es fixen per a les edificacions en sòl no urbanitzable. En els altres casos, patis d'habitatges i altres edificacions seran d'obra fins a un màxim d'1m. i la resta vegetal, podran tenir com a suport una reixa metàl·lica fins a una alçada màxima de 2mts.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m. a la llera dels recs.

Art. 42. Sòl no urbanitzable de protecció ambiental. (d.2).

1.- Definició.

Comprèn aquelles àrees que per la seva posició territorial, tipus de conreu autòcton o per la bellesa del paisatge, han de ser objecte de protecció de l'ús i de les activitats que en ells es permeti desenvolupar, amb la finalitat de mantenir el caràcter ambiental dels mateixos i l'equilibri global del territori.

2.- Usos.

S'admeten en aquesta zona, dins de les limitacions establertes en aquest article, els següents usos.

Permesos	Agrícola. Forestal.
Prohibits	Sanitari. Indústria. Residencial. Ramaderia. Activitats extractives.
Tolerats	Recreatiu. Esportiu.

Ús forestal: Queda prohibida la plantació amb caràcter intensiu de les espècies que puguin danyar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona.

Ús agrícola: Sense limitacions, llevat de les aplicables a les edificacions auxiliars de l'activitat i a les d'agricultura intensiva (hivernacles, ...) que no s'admeten.

Usos esportius i recreatiu en el medi natural: Amb les limitacions resultants de l'impacte visual de les instal·lacions necessàries per a desenvolupar aquests usos. Així no s'admeten edificacions que produeixin un gran impacte visual o que es situïn en indrets destacats del territori.

3.- Construccions.

3.1.- Construccions auxiliars destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estiguin situades.

S'admeten les construccions necessàries per al desenvolupament o millora de l'activitat agrícola d'acord amb els següents paràmetres:

Sostre màxim:	0,2 m2/m2 (amb inclusió de les edificacions existents a la finca)
Alçada màxima:	5,00 m.

Nº. Màxim de plantes:	PB
Separacions mínimes:	5 m. a tots els límits de la finca (veïns, camins i recs)
Condicions estètiques:	coberta de teula vermella Façanes: arrebossades, pedra, obra vista, ... Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell
Espai no edificat:	Es plantaran arbres entorn de les edificacions

3.2.- Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

És la Comissió d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en l'Art. 127-b del decret 1/90 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

3.3.- Edificacions destinades a habitatge unifamiliar que no formin nucli de població.

Per tal de no implantar nous elements en els territoris de protecció ambiental i paisatgística, no s'admet la implantació de noves edificacions amb destí residencial. En els casos de masos o edificacions existents, s'admeten les ampliacions i reformes de les mateixes. Tot amb les condicions i limitacions de l'apartat 3.4 de l'article 39 de les presents normes. Si la finca on està implantada l'edificació existent no compleix les condicions de parcel·la mínima, els paràmetres es consideraran de forma proporcional a la superfície real de la finca on està ubicada l'edificació.

4. Tanques de finques.

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable de protecció ambiental hauran de ser amb suports de fusta, d'una alçada màxima de 1 mts., amb separació mínima entre suports de 2 mts. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta ó filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 1 mts. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 20 cm. per tal de permetre el pas dels animals.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts d'edificacions existents, destinades a pati de granges, patis d'habitatges ó zones annexes. Aquestes tindran una alçada màxima de 2m. i es realitzaran amb les mateixes condicions que es descriuen a l'apartat 4 de l'article 39 de les presents normes.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 5m. a la llera dels recs.

Art. 43. Sòl no urbanitzable de protecció de riberes (d3).

1.- Definició.

Comprèn aquelles àrees de sòl no urbanitzable que per constituir elements fonamentals de l'estructura geogràfica del territori i del paisatge han de ser objecte de restriccions als usos i edificacions que puguin afectar-los.

S'inclou en aquest tipus de sòl els cursos d'aigua i els seus marges, malgrat que no estessin especificats gràficament en els plànols, les formacions geogràfiques significatives, les masses d'arbrat de ribera i en general tots aquells elements que han de ser protegits per ser components substancials de la identitat del territori.

2.- Norma de manteniment i protecció.

En aquest sòl es mantindrà el caràcter de l'arbrat, cultius i àrees de vegetació existents, admetent-se les operacions encaminades a la seva conservació i millora, entre les que s'entenen les explotacions forestals que no siguin contradictòries amb aquests objectius.

Per tal de permetre l'assoliment de la funció social del riu i els seus marges, es podran realitzar en aquests àmbits, actuacions (neteges, itineraris, senyalitzacions, instal·lacions, ...) encaminades a la recuperació de l'espai natural, la preservació de la flora i la fauna i a la incorporació del mateix en els itineraris de passeig i esbarjo dels ciutadans. Per tal de desenvolupar correctament aquestes actuacions serà necessari redactar plans o projectes que es desenvolupin amb una visió global del riu i permetin mantenir la unitat de tot el conjunt d'actuacions.

No s'admetran les activitats extractives que modifiquen la configuració del territori. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents. No podran realitzar-se edificacions de nova planta, llevat de quan es tracti de la substitució d'edificacions existents en el moment d'aprovar-se el Pla, en quin cas es mantindran els paràmetres constructius i ús de les edificacions originals. S'autoritzen ampliacions de les edificacions existents fins un 10% de la superfície edificada en la data de l'aprovació inicial del Pla.

3.- Tanques.

En aquestes zones, amb caràcter general, no es permet cap tipus de tanca, excepte en els casos en que la tanca d'una part de la finca pugui servir per protegir la vegetació o fauna característica de la zona. En aquests casos les tanques reuniran les condicions dels apartats anteriors i necessitaran un informe previ favorable del departament de Medi Ambient de la Generalitat.

Art. 44. Regulacions per establiment de parcel·la mínima en sòl no urbanitzable.

Les parcel·les mínimes a què es refereixen les regulacions d'algunes toleràncies d'edificació en sòl no urbanitzable podran estar constituïdes per fragments discontinus d'una mateixa propietat, sempre que la fracció de parcel·la que hagi de rebre l'edificació tingui una superfície superior al 33 % de l'assenyalada com a parcel·la mínima per al cas de què es tracti, per aquestes Normes.

L'atorgament de llicència d'edificació haurà de comportar la inscripció en el Registre de la Propietat de la inedificabilitat de les fraccions de la parcel·la separades físicament de la que rep l'edificació.

CAPÍTOL V: PROTECCIÓ DELS BENS D'INTERÉS CULTURAL.

Art. 45. Àmbits de protecció dels bens d'interès cultural.

1.- Definició.

S'inclouen en aquesta classificació aquelles àrees que per l'existència d'edificacions d'interès artístic o històric o per la qualitat dels jardins i espais annexes, constitueixen elements d'importància en la imatge i història urbana de la vila i han de ser conservats.

Es troben assenyalats en els plànols del sòl urbà a escala E: 1/1000 amb un triangle i un n.º corresponent al nom de cada edifici.

L'àrea protegida s'assenyala amb una línia contínua també vermella.

2.- Condicions de conservació:

L'àrea subjecta a aquesta qualificació serà objecte de conservació en tots els seus elements bé siguin edificació, jardineria o arbrat. En l'edificació s'autoritzaran únicament les obres de consolidació així com les de millora o canvi d'ús quan no impliquin modificacions substancials de l'aspecte exterior de l'edifici ni de la seva estructura interna..

Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació o altres similars existents.

En tot cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Tècnica del Patrimoni del Departament de Cultura prèviament a l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

3.- Condicció d'Edificació.

L'edificació es regularà pels paràmetres de cada zona o sistema.

4.- Plans especials de Conservació.

Podran redactar-se per l'òrgan actuant Plans Especials que precisin les condicions específiques de conservació de cada cas dels què compregui l'anomenat Pla Especial. Aquests Plans mantindran els criteris substancials que contenen les normes de cada subzona, però podran introduir modificacions específiques justificades en un estudi més minuciós de cada cas concret.

5.- Usos.

Permesos	Habitatge unifamiliar. Residència col·lectiva Hoteler. Restauració. Comercial superfície de venda < 250 m. Serveis privats Sòcio-cultural. Recreatiu. Esportiu. Religiós.
-----------------	--

No obstant la permisivitat d'aquests usos es tendirà, preferentment, a mantenir l'ús principal al que es destina l'edificació protegida.

6.- Edificis i elements catalogats.

- 1: **ESGLÉSIA DE SANT CEBRIÀ**
Àmbit de protecció: L'edificació de l'església, edificacions annexes i espais exteriors.
Criteris d'actuació: Es mantindrà el caràcter de l'edificació i es potenciaran els elements més significatius. Es retiraran els elements sobreposats o impropis.
Usos preferents: Equipament religiós. Espais lliures.
Documentació: Avantprojecte global i projectes executius de cada fase d'actuació.
- 2: **CAN MASSANET.**
Àmbit de protecció: L'edificació de la masia, edificacions annexes i jardins.
Criteris d'actuació: A l'edificació principal i jardins únicament es podran realitzar actuacions tendents a la conservació i millora. Les edificacions auxiliars es podran reformar, rehabilitar, ampliar o substituir.
Usos preferents: Residencials. Equipaments. Agrícoles. Espais lliures.
Documentació: Pla especial de protecció on es contemplin les diferents actuacions. Projectes de cada fase que desenvolupin el Pla Especial
- 3: **MAS REQUESENS.**
Àmbit de protecció: L'edificació de la masia i espai immediat.
Criteris d'actuació: Es mantindrà el caràcter i tipologia de la masia. Es podran realitzar actuacions tendents a la conservació i millora. Les edificacions auxiliars podran ésser objecte de reforma. Es retiraran els elements impropis.
Usos preferents: Residencial unifamiliar. Equipaments. Restauració.
Documentació: Projecte de reforma o rehabilitació.
- 4: **PALOL SABALDÒRIA.**
Àmbit de protecció: L'església, el castell, la masia i els jaciments.
Criteris d'actuació: Església: consolidació.
Castell: eliminació d'elements impropis i consolidació.
Masia: rehabilitació de l'edificació principal. Supressió dels elements impropis.
Actuacions arqueològiques en tot l'àmbit.
Usos preferents: Equipaments. Espais de lleure. Socio-cultural.
Documentació: Pla especial de protecció on es contemplin les diferents actuacions. Projectes de cada fase que desenvolupin el Pla Especial
Observacions: Les restes del castell i de l'església són declarats béns culturals d'interès nacional i qualsevol actuació haurà de tenir l'informe previ de la Comissió de Patrimoni.
- 5: **BÒVILA D'EN SOLER.**
Àmbit de protecció: Nau central i xemeneia.
Criteris d'actuació: A l'edificació principal es podran realitzar actuacions tendents a la conservació i millora. Les edificacions auxiliars podran ésser objecte de reforma, rehabilitació.
Usos preferents: Equipaments. Recreatius. Restauració. Espais de lleure.
Documentació: Avantprojecte on es contemplin les diferents actuacions. Projectes que desenvolupin les diferents fases d'actuació.

ANNEX 3. : NORMES GENERALS D'ÚS

ANNEX 3. : NORMES GENERALS D'ÚS

CAPÍTOL I: DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

Art. 46. Criteris de classificació.

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

- a) Segons la permissivitat.
- b) Segons el domini.
- c) Segons l'activitat.
- d) Segons els efectes que se'n derivin

Art. 47. Classificació d'usos segons la permissivitat.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
 - a) Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
 - b) Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - c) Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - d) Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.
3. Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Art. 48. Classificació d'usos segons el domini.

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

Art. 49. Classificació d'usos segons l'activitat.

Ús d'habitatge (Unifamiliar):

És el que correspon a la utilització de l'habitatge situat en parcel·la independent i amb accés exclusiu per a cada vivenda.

Ús d'habitatge (Plurifamiliar):

Utilització de l'habitatge quan aquest s'organitza de manera que en cada parcel·la s'agrupen diversos habitatges amb espais i accessos comuns.

Ús hotel·ler:

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

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

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

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

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

Ús comercial:

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 98, que agrupen el comerç i els serveis personals.

Ús d'oficines i serveis privats:

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

Ús de magatzem:

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

Ús d'indústria:

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

Ús sanitari:

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

Ús sòcio-cultural:

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

Ús docent:

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.

Ús residència col·lectiva:

És el que es refereix a l'allotjament en habitacions amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits i estudiants, avis, etc.

Ús de restauració i espectacles:

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.

Ús recreatiu:

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

Ús esportiu:

Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

Ús agrícola:

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

Ús pecuari:

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

Ús forestal:

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

Ús d'activitats extractives:

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

Ús de càmping i caravaning:

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.

Ús de garatge-aparcament:

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics

Edificis independitzats:

Als efectes de compatibilitzar l'ús industrial amb el residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

CAPÍTOL II: REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 50. Regulació d'usos segons l'activitat.

1. Regulació de l'ús habitatge.

A tots els edificis nous o reformats és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles.

En edificis de reforma o ampliació, amb menys de 4 habitatges en què el compliment de l'exigència d'aparcament resultés desproporcionada fins al punt de fer inviable l'edificació, l'Ajuntament a sol·licitud del promotor podrà autoritzar l'edificació encara que no compleixi els mínims establerts, sempre que en el sector no existeixi dèficit d'aparcaments.

2. Regulació de l'ús hoteler.

Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

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

- a) Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
- b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
- c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 40% o el 60% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.
- d). En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.

3. Regulació de l'ús comercial.

S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

3.1. *comerç al detall*. Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda.

3.2. *comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.000 m² i una superfície edificada inferior a 1.400 m²*. Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de

superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

3.3. *Grans superfícies comercials. Majors de 1.000 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 1.400 m².* Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda. L'autorització per a la seva implantació haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió d'Equipaments Comercials de Catalunya.

Es limita el creixement de l'oferta comercial al detall a aquells establiments la implantació dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts per la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i als establiments comercials que siguin considerats com a excepció als criteris d'ubicació del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats.

Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.

5. Regulació de l'ús de magatzem.

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

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Regulació de l'ús d'indústria.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

7. Regulació de l'ús pecuari.

No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals o secundàries i a menys de 500 metres de zones urbanes, urbanitzables amb destí residencial o zones d'equipaments.

8. Regulació de l'ús d'activitats extractives.

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

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

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

9. Regulació de l'ús de càmping i caravaning.

Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90. Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada.

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

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

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

10. Regulació de l'ús de garatge-aparcament.

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

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,50 m d'amplària per 4,50 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,50 m per 5,00 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 25 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

Art. 51. Regulació de les activitats

A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

1. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Inclou les activitats de l'annex III del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

2. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Inclou les activitats de l'annex II.2 del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

3. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987. Inclou les activitats de l'annex II.1 del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

4. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989. Inclou les activitats de l'annex I del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

5. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988. Inclou les activitats de l'annex I del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

Art. 52. Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona

1. Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:

- a.- L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
- b.- L'accés de mercaderies serà independent del del personal fins a la línia de façana.
- c.- L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies
- d.- L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e.- S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

Art. 53. Classificació de situacions relatives a l'activitat

Per tal de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1a:

- a.- En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per espais comunitaris.
- b.- En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

2. Situació 2a:

- a.- En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges amb accés independent
- b.- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà

a.- En edificis independitzats amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.

b.- En edificis independitzats amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà

a.- En edificis aïllats situats en zones industrials.

b.- En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat

5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà

a.- En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Art. 54. Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

Taula I. Relació categoria-situació

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5	
		100	100	125						densitat de potència
Primera	10	40	40	50						Potència màxima contractada
	no	No	100	125	ilm.	ilm.				densitat de potència
Segona	no	No	40	50	375	375	ilm.	ilm.	ilm.	Potència Total màxima contractada
Tercera	no	No	no	No	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	(Tots)
Quarta	no	No	no	No	no	no	no	ilm.	ilm.	(Tots)
Cinquena	no	No	no	No	no	no	no	no	ilm.	(Tots)

a.- Densitat de potència contractada(en w/m²).

b.- Total Potència màxima contractada (kw).

ANNEX 4: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

ANNEX 4 : ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: Llicències

Art. 55. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'Art. 1 Reglament de Disciplina Urbanística. i. 247 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'Art. 250.2 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i els Art. 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

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

Art. 56. Procediment.

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

Art. 57. Contingut de les llicències.

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

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

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

Art. 58. Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.

1. Als efectes de l'Art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full

d'assumpció de la Direcció tècnica, signada per un tècnic competent i visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

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

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

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

Art. 59. Condicions d'atorgament de llicències.

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

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del què preveu l'Art. 120 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

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

Art. 60. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. D'acord amb l'Art. 249.7 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística., el termini que han de preveure les llicències per

començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

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

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'Art. 249 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 61. Seguiment.

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

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

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

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

Art. 62. Establiment de terminis per a edificar per part de l'ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als Art. 223 al 233 del Decret Legislatiu 1/90 on s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

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

Art. 63. Infraccions urbanístiques.

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

CAPÍTOL II: NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

Secció I : ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 64. Ordenació de l'edificació.

- 1.- Les normes contingudes en aquest Annex 2 tenen per objecte la regulació de l'edificació en base als paràmetres que són propis de cada sistema d'ordenació, definint el significat dels mateixos i les relacions fonamentals que hi ha entre ells.
- 2.- En el sòl urbà i per a cada zona, el Pla estableix els valors dels paràmetres, als quals ha d'ajustar-se l'edificació.
- 3.- En sòl urbanitzable i també en sòl urbà subjecte a Reforma Interior o a prèvia ordenació volumètrica seran els Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall els que, en base a les normes de cada zona fixaran els valors dels paràmetres als quals ha d'ajustar-se l'edificació.
- 4.- Els sistemes bàsics d'ordenació de l'edificació i als que es refereixen aquestes normes són :
 - Ordenació per alineacions de carrer.
 - Ordenació per edificació aïllada en parcel·la.
- 5.- En l'ordenació del sòl urbà el Pla General determina el nombre de plantes i la profunditat edificable de cada zona d'edificació formada segons alineacions de carrer, amb la qual cosa el grau de precisió de l'ordenació és el propi de l'ordenació per definició volumètrica.

Malgrat tot, en allò referit a la resta de paràmetres, es consideraran compreses en el sistema d'ordenació per alineacions de carrer totes aquelles zones de sòl urbà que es disposen d'acord amb les alineacions de carrers, places o altres espais públics no edificables.

Secció II : PARÀMETRES GENERALS.

Art. 65. Significat dels conceptes utilitzats.

- 1.- Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determina amb caràcter general les característiques de l'edificació.
- 2.- Totes les vegades que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el següent significat:
 - a) Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable.
 - b) Solar: Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a la seva immediata edificació.
 - c) Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
 - d) Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis: Tota planta d'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 d'acumuladors; conductors 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 plànol de terrat o coberta ; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta ; elements de suport per a l'estesa i assecament de la roba i altres.
 - g) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de la façana o línia de façana de l'alineació interior, o d'espai lliure a interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, bé 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 de l'edificació.
 - i) Pati de llums: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
 - j) Patis de ventilació: Amb aquest nom es designen espais no edificables, d'igual significació que els patis de llums, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estàncies.
(S'entén per estància l'espai, sala o habitació on s'habita normalment i no destinada a dormitori)

Art. 66. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la.

- 1.- L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució-comportada per l'ordenació de volums-entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.
- 2.- En el còmput de l'edificabilitat s'inclourien les superfícies de totes les plantes, per sobre de planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat les plantes sota-coberta, els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llums i els de ventilació.

- 3.- L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no superarà en les parcel·les en pendent la que resultés de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Art. 67. Planta baixa.

- 1.- La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Malgrat tot, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es trobi situat entre 0'60 m. per sobre i 0'60 m. per sota de la rasant del vial, i entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per sota, en ordenacions per edificació aïllada, en el punt mig de la façana de cada parcel·la, sempre i quan la normativa específica de cada zona no determini altres valors.

En els casos que a conseqüència de la pendent existeixi més d'una planta, en el tipus d'ordenació segons alineacions, que se situï dins dels límits establerts en el paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de front de parcel·la de posició inferior.

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

- 2.- Sempre que les normes específiques de cada zona no la determinin, l'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 3 m.
- 3.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
- 4.- Els altells es permeten en planta baixa sense accés independent des de l'exterior quan formin part del local ubicat en la citada planta, i les que es destinen a dependències de la porteria quan no siguin utilitzables com a vivenda.

Els altells es separaran un mínim de 3 metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici i la seva altura lliure mínima, per sobre i per sota serà de 2'50 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no serà precís que es compleixi aquesta condició.

Art. 68. Planta soterrani.

- 1.- Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- 2.- Les plantes soterranis, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta soterrada o semi-soterrada, sempre que el seu sostre es situï a menys d'un metre i vint centímetres per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-soterrada el sostre del qual sobresurti més d'un metre i vint centímetres per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. En cap cas podran ocupar més que l'ocupació potencial de la planta baixa i s'hauran de respectar les separacions establertes en cada zona.
- 3.- En els soterranis no es permet l'ús de vivenda ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

No obstant podran autoritzar-se altres usos diferents del de vivenda i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones, en aquests events.

- 4.- Els soterranis no podran ocupar més superfície que la potencial ocupació de la planta baixa excepte en els casos regulats per a cada zona o amb les condicions de l'article 85 d'aquestes normes. En tots els casos es respectaran les distàncies de separació als lindars de parcel·la.
- 5.- L'altura lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2'20 m.

Art. 69. Altura de les plantes pis.

L'altura lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 m.

Art. 70. Elements tècnics de les instal·lacions.

- 1.- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's en el projecte d'edificació, com composició arquitectònica conjunta en 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.

Art. 71. Cossos sortints.

- 1.- Els cossos sortints, habitables o ocupables, tancats, semi-tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació, compliran en tot cas, allò disposat en aquest article.
- 2.- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments indesmontables. Són cossos sortints semi-tancats els cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indesmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques.
- 3.- Són cossos oberts les terrasses ,els balcons i altres semblants.
 - a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.
 - b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semi-tancats. Malgrat tot, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots cantons, a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana.
Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més, als efectes de separacions als lindars de parcel·la.
- 4.- En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

- 5.- Només s'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints, a partir de la primera planta.
- 6.- S'entén per plànol límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de vol se situa a 1 metre de la mitjera.
- 7.- Els cossos sortints que volin sobre espais públics de lliure accés com carrers, places, aparcaments, etc. mantindran sobre qualsevol punt de l'espai lliure una alçada mínima de 3,70 mts.

Art. 72. Vol màxim dels cossos sortints.

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

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial :

- 1.- En les zones a què correspongui aquest tipus d'ordenació regiran les següents prescripcions. El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podran excedir de la dècima part de l'ample de vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1'00 m. s'aplicarà a aquesta mesura el màxim vol. Si l'edificació dóna a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via que recau, amb el límit màxim de 1'00 m.
- 2.- Només es permeten els cossos oberts. Es prohibeixen els cossos tancats i els semi-tancats tant si es tanquen amb materials fixes com desmuntables.
- 3.- El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas de 1'00 m.
- 4.- En totes les plantes els cossos sortints oberts podran ocupar una longitud màxima de 1/2 de la longitud de la façana. En tots els casos es separaran del límit dels veïns un mínim de 1,00 mts.

II- Tipus d'ordenació d'edificació aïllada:

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semi-tancats, vénen limitats per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als lindars de parcel·la, es tindran en compte els tancats, els semi-tancats i els oberts.

Art. 73. Elements sortints.

- 1.- Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, alers, gàrgoles, marquesines, para-sols, i altres similars fixes es limitaran, en quant al seu vol, a allò disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables en tots els tipus d'ordenació :
 - a) S'admeten els elements sortints en planta baixa, sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'amplada de la vorera i de 0'10 m. i ocupin menys d'un dècim de façana.

- b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a altura inferior als 3,00 m. per sobre de la rasant de la vorera, amb un tope màxim de vol de 0,20 m. quan siguin opacs i de 0,40 m. quan siguin translúcids.
- c) Els alers podran volar del pla de façana fins un màxim de 0'50 m. per als carrers de menys de 10 metres i fins un màxim de 0'90 m. per als carrers de 10 o més metres.

2.- Els elements sortints no permanents, com són els entoldats, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Regirà respecte als mateixos, el que s'estableixi en les Ordenances Municipals.

Secció III : ALINEACIONS DE VIAL.

Art. 74. Paràmetres específics.

- 1.- En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són :
 - a) alineacions de vial
 - b) línia de façana
 - c) amplada del carrer o vial
 - d) altura reguladora màxima
 - e) número màxim de plantes
 - f) mitgeres
 - g) illa de cases
 - h) profunditat edificable
 - i) espai lliure interior d'illa de cases
 - j) retranqueig de l'edificació
- 2.- Tantes vegades com s'utilitzin aquestes Normes els conceptes citats, tindran el següent significat:
 - a) Alineació de vial: És la línia que s'estableix al llarg dels vials límits a l'edificació.
 - b) Línia de façana: És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
 - c) Amplada del vial: És la mesura lineal que, com a distància entre els dos costats del carrers es prengui com constant o paràmetre que pot servir en el seu cas, per a determinar l'altura reguladora i altres característiques de l'edificació.
 - d) Altura reguladora màxima: A la que poden arribar les edificacions, excepte excepcions expresses, mesurada ala línia de contacte entre el pla de façana i el pla superior del forjat de coberta.
 - e) Número màxim de plantes: Número màxim de plantes permeses, dins de l'altura reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants : altura i número de plantes.
 - f) Mitgeres: És la part lateral o posterior, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins la coberta, malgrat que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llums o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
 - g) Illa de cases: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
 - h) Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita que per la seva part posterior a l'edificació.
 - i) Espai lliure interior d'illa: És l'espai lliure d'edificació o edificable en el seu cas, només en planta baixa i soterranis que resulti d'aplicar les profunditats edificables.

- j) Retranqueig de l'edificació : És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitjanes. El retranqueig pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 75. Alineació de vial.

- 1.- En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de retranqueig permès.
- 2.- Els retranqueijos permesos són els que disposen de les normes del Pla General al reglar el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten retranqueijos aquests se subjectaran a allò disposat en el corresponent article.

Art. 76. Amplada del vial.

- 1.-
 - a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com amplada de vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o alguna altra irregularitat, es prendrà com amplada de vial per a cada cantó d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntal en el cantó i tram de què es tracti.
 - c) S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat menor de les distàncies entre el citat punt i els punts de l'alineació oposats del mateix vial.
 - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amples de vials diferents per a fronts oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en el sòl d'igual zonificació, es prendrà com amplada del vial l'amplada promig que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.
- 2.- L'amplada del vial és la que resulti de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb davant a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i a aquests efectes, es cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les Normes sobre execució. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als que s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les altures dels edificis o dels vols permesos.

Art. 77. Altura.

- 1.- L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes, és l'establert pel Pla General en cada zona.
- 2.- L'altura es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins la intersecció amb el pla superior dels elements resistents de coberta (últim forjat) o bé amb el plànol horitzontal situat a la cota definida per a cada zona.
- 3.- Per sobre de l'altura reguladora màxima, només es permetran :

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30 % i els arrancs del qual es situïn en la intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat o bé a la cota definida per a cada zona.
- b) Les golfes resultants no seran habitables i si ho són estaran vinculades a l'habitatge de la planta inferior. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura de seixanta (60)centímetres.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors, que s'aixequin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'altura d'aquestes baranes no podran excedir de 1'00 m. en les façanes i 1'80 m. en les baranes interiors.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà excedir de 1'80 m.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Els acabats decoratius de les façanes
- g) Un mínim del 50% de la coberta serà de teula. Les terrasses es situaran, preferentment, a la zona interior de la coberta.
- h) 4-. En els gràfics de cada zona s'especifica la determinació d'alçades.

Art. 78. Regla sobre determinació d'altures.

- a) Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor de 0'60 m. l'altura reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana ,a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és major de 0'60 m. l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0'60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3 m. per sota d'aquell punt d'aplicació d'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi. En cadascun dels trams, l'altura reguladora es mesurarà d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

Art. 79. Regles sobre mitgeres.

- 1.- Quan, com a conseqüència de diferents altures, restranqueijos, profunditat edificable o altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana, o optativament, retirar-se la mesura necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.
- 2.- Si la mitgera que resultés de l'edificació dels dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 30° graus.

En els altres casos, per a poder edificar hauran de regularitzar-se els solars per a què compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donen lloc a llinars de parcel·la corbs o quebrats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en aquest article.

Aquesta norma no és d'aplicació quan un dels solars es trobi ja edificat i sigui impossible la regularització proposada sense l'enderrocament de l'edifici.

Art. 80. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació assenyalades en els plànols.

L'ocupació amb edificacions en planta baixa de l'espai lliure interior de l'illa, es regula per la seva classificació en els plànols segons percentatges d'ocupació admesos.

Art. 81. Retranquejos.

Les edificacions podran retranquejar-se de l'alineació oficial del carrer en qualsevol de les diferents plantes amb la condició que s'asseguri que el retranqueig no donarà lloc a la vista de parets mitgeres existents o possible de les edificacions de les parcel·les contigües, encara que fossin tractades com façanes. Aquest retranqueig no modificarà la situació de la línia de profunditat edificable màxima.

Secció IV : EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 82. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.

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

- a) Forma i volum de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Altura reguladora màxima.
- d) Número màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes.
- f) Edificacions auxiliars.

Art. 83. Forma i volum de la parcel·la.

Es precisaran en el detall de la reglamentació de cada zona.

Art. 84. Desenvolupament del volum edificable.

- 1.- El màxim volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o diverses edificacions principals i destinar-se part del volum per a edificacions auxiliars.
- 2.- Quan en la regulació de la zona es fixen ,en funció del volum de la parcel·la, límits màxims al número d'unitats independents de residència o de vivendes o número màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se, encara que això comporti que no pugui aprofitar-se el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 85. Ocupació màxima de parcel·la.

- 1.- L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta en les normes aplicables en la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
- 2.- Les plantes soterranis de les edificacions o les resultants de desmunts, nivellacions o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas de vivendes unifamiliars. En algun altre cas també podrà ocupar-se fins el 30 % de l'espai restant, sempre que es justifiqui la solució en projecte d'acondicionament com jardí de l'espai lliure i no s'ocupin les franges de separació a vial.

Art. 86. Sòl lliure d'edificació.

- 1.- Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, d'un aprofitament que no sigui el 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 per als patis mancomunats.

Art. 87. Altura reguladora màxima i número de plantes.

- 1.- L'altura reguladora màxima de l'edificació es determinarà a partir de la rasant de la vorera fins a la part superior de l'últim forjat o en el punt fixat per les normes de cada zona. L'alçada de la planta baixa permetrà absorbir les diferències de cotes per efecte del terrenys en pendent.

L'altura es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins la intersecció amb el pla superior dels elements resistents de coberta (últim forjat) o bé amb el plànol horitzontal situat a la cota definida per a cada zona.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys 1,20 m. de relació amb la rasant de la vorera del carrer de referència. Es prendrà com a punt de referència el centre de la façana principal en referència a la rasant de la vorera.

En els casos en què, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'altura màxima que correspongui per raó de cadascuna de les parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

- 2.- Els valors de les altures reguladores màximes i el número màxim de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
- 3.- Per sobre de l'altura reguladora màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30 % i els arrancs del qual es situin en la intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat o bé a la cota definida per a cada zona.
Les golfes resultants no seran habitables excepte en les vivendes unifamiliars.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes fins a una altura màxima de 1m.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
 - f) Les cobertes dels edificis aïllats seran preferentment en pendent, llevat de casos justificats. Les pendents seran com a mínim dues aigües des de façanes oposades.
- 4.- En els gràfics de cada zona s'especifica la determinació d'alçades.

Art. 88. Separacions mínimes.

- 1.- Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al davant de la via pública, al fons de parcel·la, als seus llindars laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes, en cada cas, en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que pot situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins plans o superfícies reglades verticals, la directriu dels quals és el llinard de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. En certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'una mateixa parcel·la es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims que estan construïts i que siguin els més alts. Així mateix s'estableixen valors mínims a aquestes separacions en algunes zones.

- 2.- Les plantes soterranis dels edificis o les resultants de desmunts, nivellacions de terreny o excavacions, hauran, en el cas de vivendes unifamiliars, respectar les distàncies mínimes als llinars de parcel·la, excepte si es tracta de part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la citada part no excedeixi el quinze per cent de la superfície lliure. En un altre cas, s'estarà en allò disposat en l'article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.
- 3.- En les zones de separació de les edificacions s'hi podran ubicar instal·lacions complementàries destinades al lleure vinculat a l'habitatge (piscines, terrasses, ...) sempre que no sobresurtin més que el nivell de la planta baixa i es situïn a una distància mínima de 1m. respecte de les finques veïnes o vials.

Art. 89. Construccions auxiliars.

Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció de cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a dipòsit de material de jardineria, piscines, vestuaris, barbacoes i altres anàlogues.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a allò establert en la regulació de cada zona, i en el seu cas, a allò disposat en el Pla General o en el Pla Parcial, en quant a sostre edificable, ocupació, altura màxima i separacions mínimes als llinars de parcel·la. En cap cas tindran una alçada màxima superior a 2,50 m. i es situaran a menys d'1 m. dels límits, llevat que la construcció es realitzi conjuntament amb la propietat de la finca colindant, en quin cas podrà adossar-se a la mitgera. Si, per raó de la normativa d'una zona es permet situar l'edificació al pla de façana, aquesta no superarà els 2 m d'alçada màxima des de la rasant de la vorera.

Art. 90. Tanques.

- 1.- Les tanques amb davant a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en quant a altura i a materials, conforme a les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les Ordenances del pla Parcial o Especial.
- 2.- Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, malgrat que, en determinats casos es permetrà retrassar-la o reтранquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari.

- 3.- L'altura màxima de les tanques de façana serà de 1,20 m. amb material opac i fins a 2,00 m. amb tanca vegetal. L'altura màxima de les tanques en la resta de llinars serà tal que en cap cas es sobrepassi l'altura de 2,00 mts. per la part opaca, vegetal o reixada, mesurats des de la cota natural del terreny en aquest llinar.

Art. 91. Adaptació topogràfica i moviments de terres.

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30 %) que estiguin situades en zones per a les què és obligat aquest tipus d'ordenació, el percentatge d'ocupació permès es disminuirà en un 30%.

En els casos en què sigui imprescindible la nivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions :

- 1ª) Les plataformes de nivellació juntament amb llinars no podran situar-se a més de 1'20 m. per sobre i per sota de la cota natural del llinar.
- 2ª) Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (altura: base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llinars. Els murs de nivellació de terra en els llinars no arribaran, en cap punt, a una altura superior a 1'20 m. per sobre i per sota de la cota natural del llinar. Els murs interiors de contenció de terres, situats a més de 3 m. dels laterals de la parcel·la, no podran sobrepassar, en la part vista, una altura de 2 metres.

CAPÍTOL III: REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 92. Àmbit d'aplicació:

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquest article tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, de serveis i infraestructures, tant públiques com privades, situats en el terme municipal de Vilafant

Art. 93. Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura:

Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la norma bàsica de l'edificació "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions).

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi són inclosos es recorrerà al significat que aparegui en les normes U.N.E. i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA. (decibelis escala de ponderació A).

1- Nivell sonor exterior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.

2- Nivell sonor interior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

3- Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis. Serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit L_A fixat en aquesta normativa i la següent relació: $L_A = 20 \log A/A_0$. On A és el límit de l'acceleració admissible en m/s^2 en cada terç d'octava, i A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$\begin{aligned} A_0 &= 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2} && \text{per a } (1 < f < 4) \\ A_0 &= 10^{-5} && \text{per a } (4 < f < 8) \\ A_0 &= 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f && \text{per a } (8 < f < 80) \end{aligned}$$

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

5- Horari.- A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps, quen no obstant podran ésser modificats o complementats per les ordenances municipals:

- a) Dia: horari comprès entre les 8,00 del matí i les 22,00 hores.
- b) Nit: horari comprès entre les 22,00 hores i les 8,00 hores del matí.

Art. 94. Directrius generals

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contingus a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratori i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

Art. 95. Condicions exigibles a elements constructius.

1. Considerem que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat o l'emissió de sorolls està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat o aparells, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats o per regular-ne els usos d'aparells en edificis d'ús mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius o en els propis edificis residencials.

2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats i instal·lacions en funcionament durant l'horari diurn i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn. Aquesta norma també es d'aplicació entre els usos residencials.

Art. 96. Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.

1. Totes les màquines, aparells i instal·lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal·laran sense ancoratges ni adossament directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratori adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits del capítol 7.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintar la instal·lació corresponent.

Art. 97. Condicions exigibles a activitats de nova implantació.

1. No es permet el funcionament de màquines, aparells i instal·lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o educatius, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la Taula I, ni nivells de vibració superiors als de la Taula II.

Taula I. Nivell sonor max exterior(dB A) Nivell sonor max.interir(dB A)

Zona de recepció		Dia	Nit		Dia	Nit
Zones industrials		55	45		35	30
zones residencials		60	50		40	35
altres zones		70	60		40	35

Taula II. Nivell de vibració max.(L_A)

Zona de recepció		Dia	Nit
zones industrials		62	58
zones residencial		62	58
altres zones		66	62

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

Taula III.

	Infrasons				Baixes freqüències	
Freqüències (Hz)	2	4	8	16	31	63
Nivell sonor (dB)	80	80	80	79	75	67

Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

Sempre que sigui possible, la medicació es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

Art. 98. Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions de fins 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres I i II de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en què es comprovaran els nivells existents i si escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de 3 mesos.

2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, se seguirà el següent procediment:

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel Col·legi professional corresponent en el que, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dates del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la Legislació, i al·legar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

CAPÍTOL IV: REGULACIÓ DEL RISC D'INCÈNDIS I EXPLOSIONS.

Art. 99. Objecte i àmbit d'aplicació.

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depressin els partions de la propietat i afectin els veïns.

2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

Art. 100. Definicions, notacions i unitats.

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-91) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82 i el Decret 241/1994, de 26 de juliol.

2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

Art. 101. Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això, en aquesta normativa es tipifiquen:

- a) el risc intrínsec de les activitats.
- b) Situacions relatives més comunes.

2. En quant al Risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:

2.1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina el quadre següent:

Taula IV. Risc intrínsec d'incendis

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

2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió

accidental. Les activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent.

Així, per exemple, poden incloure's dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

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

b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:

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

-processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destil·lació, asseccament...).

-processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles ho siguin per a calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i normativa vigents.

3. L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A-Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials. Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

A1-activitat en planta soterrani (només es permet en el primer soterrani)

A2-activitat en planta pis.

A3-activitat en planta baixa.

B-Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials

C-Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials

D-Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes. Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

D1-Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)

D2-Activitat en planta intermèdia.

D3-Activitat en planta baixa.

D4-Activitat en última planta.

E-Activitat en nau industrial compartimentada

F-Edificis industrials contigus

G-Edificis industrials separats

Art. 102. Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82 i NBE-CPI-91 i el Decret 241/1994.
2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:
 - Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'Emmagatzematge de productes petrolífers.
 - Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
 - Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
 - Reglament de Recipients a Pressió.
3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.
4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula V. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VI.

Taula V. Condicions de seguretat mínimes

Situació relativa Art. 85.3		
A1, A2, B, F	NBE-CPI-82	
C, G	$D = C \times (\text{ample de la paret radiant}) + 1,5$	
D1, D3	El terra de la última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquen amb la edificació	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D2, D4	seran mínim RF60, estanques al fum i de tancament automàtic.	

Taula VI. Determinació del coeficient C

	Densitat de foc			1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
	baixa	mitja	alta							
	<30	30-70	>70	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C
%	20	10	5	0.36	0.40	0.46	0.49	0.51	0.51	0.51
obertures a la paret ra-diant	30	15	7.5	0.60	0.66	0.79	0.88	0.93	0.94	0.95
	50	25	12.5	0.90	1.00	1.22	1.42	1.63	1.69	1.71
	100	50	25	1.39	1.56	1.93	2.34	2.95	3.26	3.48
	-	100	50	2.05	2.30	2.87	3.55	4.74	5.56	6.56
	-	-	100	2.95	3.32	4.16	5.19	7.13	8.67	11.15

Densitat de foc = Kg combustible/m²

Coeficient C = relació alçada paret radiant/amplada o viceversa

5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió s'ha de deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal·lacions i partions de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació deduïda en el supòsit de magatzemament d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

Art. 103. Quadre de compatibilitats.

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb allò exposat fins ara. A més, a la taula VII. es fixa una relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc i els locals veïns.

2. Si el local on està emplaçada l'activitat té múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

Taula VII. Compatibilitats

Situació relativa	Nivell de risc màx. compatible	
A1	1	(a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi ha més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladissos talla focs d'1m de volada i RF60 mínim. (b). Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici (c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat és inferior a 3000m ²
A2	2	
B	4	
C	8	
D1	1	
D2	2	
D3	2(a), 3(a,b,c)	
D4	2, 4,(c)	
E	2, 3(d)	
F	6	
G	8	

Art. 104. Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

CAPITOL V: REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

Art. 105. Àmbit d'aplicació

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.
4. Tots els edificis de nova planta destinaran els espais reservats per a aparcament, segons les determinacions que en cada zona es concreten per als diferents usos i d'acord amb les condicions del present article. En el cas de reformes i ampliacions d'edificis existents, es compliran aquestes condicions sempre que sigui tècnicament possible, però amb prioritat de l'ús d'aparcament respecte a altres usos no residencials (comercial, magatzems, ..) En qualsevol cas el nombre d'aparcaments en edificis objecte d'ampliacions o reformes, no serà inferior al 50 % que en resultarien d'aplicar el contingut de les normes generals del pla general.

Art. 106. Superfície computable.

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

Art. 107. Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per quatre metres i cinquanta centímetres (2,50 x 4,50 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i mig. (3,5 m).

Art. 108. Llicències.

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

Art. 109. Activitat industrial.

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

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

Art. 110. Relació amb la circulació.

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

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

Art. 111. Supòsit especial

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

Art. 112. Altura lliure mínima.

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

Art. 113. Disposició de les places.

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

Art. 114. Passadissos i accessos.

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, s'assenyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.
3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima d'un metre i vint centímetres (1,20 m).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes per la Llei 20/1991 de 25 de novembre sobre la promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 115. Rampes i accessos.

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,50 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
2. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta metres (30 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5,50 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 30 places.

5. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 30 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i cinquanta centímetres (5,50 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

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

Art. 116. Pendent de les rampes.

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

Art. 117. Aparells muntacotxes.

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

Art. 118. Accés i sortida de vianants.

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

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

Art. 119. Prevenció d'incendis i serveis de guarda.

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

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

Art. 120. Ventilació.

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

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

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

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

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

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

Art. 121. Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un vàter i lavabo com a mínim.

Art. 122. Calefacció

1. La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-n'hi, es realitzarà de forma que en cap moment hi hagi perill d'inflamació de les mescles carburants.

2. Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

CAPÍTOL VI: CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESIBILITAT

Habitabilitat

Tots els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat previstes en el decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges i les modificacions contingudes al Decret 314/96 de 17 de setembre de 1996. (DOGC. 23 de setembre de 1996) o la normativa que la substitueixi.

Accessibilitat

Tots els edificis, públics o privats, hauran de complir les condicions d'accessibilitat previstes en el decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Totes les obres d'urbanització, de millora urbana, obres civils, o qualsevol actuació a la via pública, hauran de complir les condicions d'accessibilitat previstes en el decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

CAPÍTOL VII: EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Art. 123. Declaració de ruïna i acord de demolició.

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 253 del TR

Art. 124. Expedient.

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

2. Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

Art. 125. Procediment general.

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontants per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscript per un facultatiu competent.

2on. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.

3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

Art. 126. Procediment en altres supòsits.

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

Art. 127. Ruïna imminent i desperfectes reparables.

1. La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentadament una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu pels ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles d'una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no aconsegueix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú

Art. 128. Apuntament de l'edifici.

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

Art. 129. Enderrocs d'edificis.

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es colocaran estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal

Art. 130. Runes.

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tramuges o aparells de d'ascensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.

ANNEX 5. : DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

ANNEX 5. : DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Edificacions anteriors al pla.

Les edificacions existents en sòl urbà, a les que va ser en el seu dia atorgada llicència d'edificació i d'establiment de l'activitat, el volum dels quals, sostre construït o ocupació de sòl, resultin disconformes amb les condicions d'edificació que aquestes Normes estableixen per a la zona on estiguin ubicats s'han d'entendre incorporats a l'ordenació del Pla General mentre subsisteixin, i en conseqüència no estan fora d'ordenació d'acord amb l'article 93 del decret 1/90 del text refòs de les lleis vigents a Catalunya en matèria urbanística.

L'ús es podrà mantenir sempre que es mantingui l'edificació i de la seva permanència no se'n derivin molèsties o perills inacceptables pels usos i activitats existents i permesos pel Pla en la citada zona.

Segona.-

Les edificacions existents en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, a les que en el seu dia fou atorgada llicència d'edificació i d'establiment de l'activitat i que no estan compreses dins de les edificacions i usos que la Llei i aquest Pla autoritzen en sòl rústec o urbanitzable, en tant que no s'aprovin documents urbanístics que disposi alguna cosa diferent podran:

- 1er.- Prosseguir en el desenvolupament de l'activitat per a la que van ser construïdes.
- 2n.- Ser autoritzades per a la realització d'obres de millora o reforma que no augmentin el sostre edificat ni l'ocupació de sòl.
- 3r.- Les edificacions en les que es desenvolupi activitat industrial o d'emmagatzement i tallers que es trobin en parcel·les que comptin amb accés rodat pavimentat, podran ser autoritzades a augmentar el sostre edificat i l'ocupació de sòl sense excedir del 50 % de l'ocupació de parcel·la. No es consideraran formant part de la parcel·la els terrenys adquirits amb posterioritat a l'aprovació inicial del Pla. La destinació de l'ampliació de l'edificació haurà de ser necessàriament per al mateix ús que l'edificació existent.
- 4rt.- No es concedirà l'autorització a les edificacions de l'apartat 3r. en cas de ser edificacions construïdes a precari amb llicència provisional.
- 5è.- No es concediran les autoritzacions 2 i 3 a les edificacions afectades per sistema general viari o destinades a altres sistemes, l'expropiació dels quals fos contemplada en el Programa d'Actuació del Pla General.
- 6è.- Els edificis destinats als usos assenyalats en 3 podran ser ocupats per noves activitats compreses en la classificació dels citats usos, usos col·lectius i usos de servei públic. Si es tractés d'edificis afectats per sistemes generals, únicament s'autoritzarà el canvi d'activitat, si l'expropiació no està contemplada en el Programa d'Actuació Municipal i sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret a indemnització que pugui correspondre per causa del canvi d'activitat.

Tercera.-

Els usos existents en sòl urbà que no quedessin compresos entre els permisos que el Pla assenyala per a la zona de què es tracti, podran mantenir-se mentre no es produeixin les transformacions físiques o l'edificació que han de causar per desaparició, sempre que la seva permanència no se'n derivin molèsties o perills inacceptables per als usos i activitats existents i permisos per Pla en la citada zona.

Vilafant, febrer de 2005

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte