

Normativa urbanística

Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya

COMARQUES GIRONINES



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 20 OCT 2010

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Dolors Vergés Fernández".

Dolors Vergés Fernández



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

PTOP

Juliol 2010



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Índex

TÍTOL I . DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	6
Capítol primer. Naturalesa i contingut	7
Article 1. Objecte, definició i àmbit territorial	7
Article 2. Marc legal	7
Article 3. Contingut i interpretació.....	8
Article 4. Vigència de les NPU-MSP.....	9
Capítol segon. Desenvolupament de les normes	10
Article 5. Figures de planejament urbanístic	10
Capítol tercer. Proteccions	11
Article 6. Patrimoni arquitectònic i cultural.....	11
Article 7. Riscos	12
Article 8. Infraestructures.....	12
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	13
Capítol primer. Conceptes i estructura del règim del sòl	14
Article 9. Situacions bàsiques de sòl	14
Article 10. Classificació i qualificació del sòl.....	14
Article 11. Els sistemes.....	14
Article 12. Les zones.....	14
Article 13. L'ordenació del subsòl.....	14
Article 14. Tractament de l'espai públic.....	15
Article 15. Tractament de l'espai privat.....	15
Capítol segon. Sistemes urbanístics	16
Secció 1. Disposicions generals	16
Article 16. Definició dels sistemes i tipus.....	16
Article 17. Desenvolupament dels sistemes.....	16
Article 18. Titularitat i afectació del sòl	16
Secció 2. Comunicacions	17
Article 19. Disposicions generals.....	17
Article 20. Sistema viari, clau X	17
Article 21. Sistema ferroviari, clau F	17
Article 22. Sistema aeroportuari, clau A	18
Secció 3. Espais oberts	19
Article 23. Disposicions generals.....	19
Article 24. Sistema d'espais lliures públics / zona verda, clau V.....	19
Article 25. Sistema hidrogràfic, clau H.....	19
Article 26. Sistema de protecció, clau S	20
Secció 4. Equipaments	21



Article 27.	Disposicions generals.....	21
Article 28.	Sistema d'equipaments comunitaris, clau E.....	21
Article 29.	Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau T.....	22
Secció 5.	Habitatge dotacional públic.....	24
Article 30.	Sistema d'habitatge dotacional públic, clau D.....	24
Capítol tercer. El Sòl urbà (SU)		25
Secció 1.	Paràmetres urbanístics.....	25
Article 31.	Regulació de l'edificació	25
Article 32.	Tipus d'ordenació de l'edificació i posició de l'edificació.....	25
Article 33.	Nombre de plantes	26
Article 34.	Planta soterrani.....	27
Article 35.	Planta baixa d'un edifici.....	27
Article 36.	Planta pis.....	28
Article 37.	Espai sota coberta.....	28
Article 38.	Planta coberta.....	28
Article 39.	Alçada reguladora màxima d'un edifici.....	29
Article 40.	Adaptació topogràfica del terreny.....	32
Article 41.	Parcel·la.....	33
Article 42.	Fondària o profunditat edificable	34
Article 43.	Ocupació màxima de parcel·la	34
Article 44.	Gàlib edificatori	34
Article 45.	Densitat màxima d'habitatges.....	34
Article 46.	Edificabilitat.....	34
Article 47.	Cossos sortints	35
Article 48.	Elements sortints	35
Article 49.	Reculades de l'edificació	36
Article 50.	Espai lliure d'edificació o espai no edificat	36
Article 51.	Construccions auxiliars.....	37
Article 52.	Separacions mínimes	37
Article 53.	Façanes i mitgeres	37
Article 54.	Les tanques	37
Article 55.	Condicions estètiques.....	38
Article 56.	Publicitat	39
Secció 2.	Regulació d'usos i activitats.....	40
Article 57.	Desenvolupament de la regulació dels usos	40
Article 58.	Regulació de l'ús d'habitatge.....	40
Article 59.	Regulació de l'ús hoteler	41
Article 60.	Regulació de l'ús d'allotjament rural.....	41
Article 61.	Regulació de l'ús de restauració	41
Article 62.	Regulació de l'ús recreatiu	41



Article 63.	Regulació de l'ús de comerç.....	41
Article 64.	Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats	42
Article 65.	Regulació de l'ús de magatzems i tallers	42
Article 66.	Regulació de l'ús industrial	42
Article 67.	Regulació de l'ús de tallers de reparació de vehicles	42
Article 68.	Regulació de l'ús docent.....	43
Article 69.	Regulació de l'ús sanitari-assistencial.....	43
Article 70.	Regulació de l'ús esportiu.....	43
Article 71.	Regulació de l'ús socio-cultural	43
Article 72.	Regulació de l'ús religiós	43
Article 73.	Regulació de l'ús d'aparcament	44
Article 74.	Regulació de l'ús de serveis tècnics i ambientals	45
Article 75.	Estació de serveis.....	46
Article 76.	Incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	46
Article 77.	Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció.....	46
Article 78.	Regulació supletòria	47
Article 79.	Simultaneïtat d'usos	47
Article 80.	Millores tècniques disponibles i mesures correctores	47
Secció 3.	Disposicions generals.....	48
Article 81.	Definició i Tipus	48
Article 82.	Determinació i ordenació del sòl urbà	48
Article 83.	Cessions gratuïtes en sòl urbà	49
Article 84.	Cessió de l'aprofitament urbanístic	49
Article 85.	Habitatge de protecció pública	49
Secció 4.	Zones en sòl urbà.....	50
Article 86.	Zona de nucli antic, clau 1	50
Article 87.	Zona d'urbà tradicional, clau 2	61
Article 88.	Zona d'illa oberta, clau 4.....	68
Article 89.	Zona de cases agrupades, clau 5	70
Article 90.	Zona de cases aïllades, clau 6	73
Article 91.	Zona industrial, clau 7.....	76
Article 92.	Zona de serveis, clau 8.....	82
Capítol quart. El sòl no urbanitzable (SNU).....		87
Secció 1.	Disposicions generals del sòl no urbanitzable	87
Article 93.	Definició i tipus.....	87
Article 94.	Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable	87
Article 95.	Mesures de gestió per al desenvolupament sostenible	88
Secció 2.	Regulació del sòl no urbanitzable.....	89
Article 96.	Deures dels propietaris del sòl no urbanitzable.....	89
Article 97.	Finques	89



Article 98.	Tanques	89
Article 99.	Fonts, deus i basses	90
Article 100.	Conreus.....	90
Article 101.	Tala d'arbres	91
Article 102.	Publicitat.....	91
Article 103.	Condicions generals i d'integració paisatgística	91
Article 104.	Condicions de construcció, ampliació o reforma de magatzems agrícoles.....	91
Article 105.	Regulació de les construccions ramaderes	92
Article 106.	Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural	92
Article 107.	Establiment de turisme rural i càmping.....	93
Article 108.	Actuacions d'interès públic	93
Article 109.	Construccions per a prestació de serveis de la xarxa viària	94
Article 110.	Construccions i instal·lacions d'obres públiques	94
Article 111.	Rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals	94
Article 112.	Construccions preexistents en sòl no urbanitzable	95
Secció 3.	Usos en sòl no urbanitzable	97
Article 113.	Regulació dels usos.....	97
Secció 4.	Zones del sòl no urbanitzable.....	98
Article 114.	Espais naturals protegits. Clau 25a	98
Article 115.	Sòls de valor natural i de connexió, clau 25b	98
Article 116.	Paisatgístic i ecològic de valor i sòls de valor agrícola, clau 24	99
Article 117.	Rústic, clau 20.....	99
DISPOSICIONS ADDICIONALS	101
Primera.	Planejament urbanístic i legislació sectorial.....	101
Segona.	Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	101
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	101
Primera.	Planejament urbanístic general.....	101
Segona.	Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	101
ANNEX	102
Acrònims	102

TÍTOL I . DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL PRIMER. NATURALES I CONTINGUT

Article 1. Objecte, definició i àmbit territorial

L'objecte d'aquesta normativa urbanística és la regulació de les Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament de l'àmbit territorial de les Comarques Gironines que actualment no disposen d'una figura de planejament urbanístic general d'acord amb la Disposició Transitòria Quarta del TRLU, en endavant, NPU-MSP, per al desenvolupament urbanístic sostenible, preservant els recursos naturals i de paisatge d'aquells municipis que integren aquest document.

Els municipis que integren aquest document són els següents:

- En la comarca de l'Alt Empordà: Riumors, Rabós, Palau de Santa Eulàlia i Masarac.
- En la comarca del Baix Empordà: Parlavà.
- En la comarca de la Garrotxa: Sales de Llierca
- En la comarca del Gironès: Sant Andreu Salou, Sant Martí Vell i Viladasens
- En la comarca de Pla de l'Estany: Sant Miquel de Campmajor
- En la comarca de la Selva: Osor i Susqueda

Article 2. Marc legal

1. Aquestes NPU-MSP estan redactades d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials vigents que resultin d'aplicació.

Les referències a la legislació urbanística vigent catalana són les següents:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol (TRLU).
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DMU).
- Ordre del PTOP, 343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de presentació en suport informàtic, de les normes urbanístiques als òrgans de la Generalitat de Catalunya, competents per a la seva aprovació definitiva.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

Qualsevol referència en les NPU-MSP a la legislació urbanística vigent s'ha d'entendre referida als textos anteriors.

2. La referència a les "disposicions sectorials vigents" fa remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria específica que es tracti i en cada moment. La normativa sectorial pot ésser estatal o autonòmica.

3. La figura de planejament territorial com és el Pla Territorial Parcial (PTP) de les Comarques Gironines, el Pla Director Territorial (PDT) de l'Empordà, i el Pla Director Territorial (PDT) de la Garrotxa han estat incorporades amb l'abast i finalitats que els mateixos plans han previst.

4. Les NPU-MSP són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no pot contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.



Article 3. Contingut i interpretació

1. Aquestes NPU-MSP estan integrades pels documents següents:

- a) General:
 - Memòria descriptiva i justificativa
 - Normativa urbanística
- b) Per a cada municipi:
 - Memòria i Normativa específica de cada municipi:
 - Fitxes de polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i de plans especials, si s'escau.
 - Fitxes normatives de l'edificació per nuclis.
 - Plànols d'ordenació:

0.1 Ordenació del sòl no urbanitzable (SNU)	E: 1:10.000 – 1:20.000
0.2 Ordenació del sòl urbà (SU)	E: 1:1.000 – 1:2.000
0.3 Ortofotomapa	E: 1:1.000 – 1:2.000
 - Annex: Estudis geològics i estudis concrets de la inundabilitat d'alguns rius.

2. Contingut de la Normativa urbanística:

- a) El sòl comprès a l'àmbit de les NPU-MSP es classifica en sòl urbà i sòl no urbanitzable.

En el sòl urbà les Normes:

- Determinen les modalitats de sòl urbà consolidat i no consolidat, i delimiten àmbits de plans de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística, i plans especials urbanístics.
- Qualifiquen els terrenys com a sistemes o zones, i assignen usos detallats per a cada zona, regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions, les alineacions i les rasants.
- Determinen els elements patrimonials per a la seva protecció.

En el sòl no urbanitzable les Normes:

- Regulen, en coherència amb les previsions de la legislació sectorial, dels plans territorials o urbanístics, les qualificacions possibles segons el grau de protecció i conservació pretesos.
- Estableixen els llindars a que és refereix l'article 49.a. del TRLU.
- Determinen els elements patrimonials per a la seva protecció.
- Delimiten àmbits de plans especials.

b) Aquesta normativa urbanística, juntament amb els plànols d'ordenació i la normativa específica de cada municipi que conté les fitxes dels àmbits de plans de millora, polígons d'actuació, plans especials i les fitxes normatives de l'edificació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística dels municipis que integren aquest document i prevalen sobre la resta de documents de les NPU-MSP, que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El que no és previst a les NPU-MSP es regularà per la legislació urbanística vigent i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

c) Els contingut dels documents d'aquestes Normes de planejament urbanístic s'expressa en els objectius i les finalitats de la memòria i en cas de dubte sempre s'interpretarà i es seguirà el que s'estableix en la memòria específica de cada municipi. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisió, preval sempre la interpretació més favorable a menys edificabilitat, més dotació per a espais públics, menys incidència paisatgística i la de més protecció ambiental.

d) Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents de les NPU-MSP, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en què cal atènyer-se a la superfície real.



e) Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i s'ha de cercar la utilització més racional possible del territori.

f) La delimitació dels plans de millora (PMU), dels polígons d'actuació (PAU), dels plans especials urbanístics (PEU), de les zones i dels sistemes assenyalats per les NPU-MSP, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, pot ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que es despleguin d'acord amb els criteris següents:

- Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent ($\pm 5\%$).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

g) En tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa urbanística es regirà d'acord amb la legislació sectorial corresponent.

Article 4. Vigència de les NPU-MSP

1. Aquestes NPU-MSP entren en vigor l'endemà de la publicació de la seva normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i mantindran una vigència transitòria de quatre anys.

2. Quan algun o diversos municipis dels compresos a l'àmbit de les NPU-MSP formuli i aprovi el seu propi Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o plurimunicipal, i aquest entri en vigor després de la seva aprovació definitiva i publicació oficial, aquestes NPU-MSP deixen de tenir vigència en l'àmbit d'aquells municipis.



CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES

Article 5. Figures de planejament urbanístic

Per al desenvolupament de l'ordenació d'aquestes NPU-MSP es delimiten diferents àmbits d'actuació:

- Plans de millora urbana (PMU), en sòl urbà, per als quals es defineixen els objectius, edificabilitat bruta, densitat, cessions i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió. En els plànols d'ordenació a 1/1.000 s'ha expressat amb línia discontinua les ordenacions amb caràcter indicatiu.
- Polígons d'actuació urbanística (PAU), en sòl urbà, per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.
- Plans especials urbanístics (PEU), en sòl urbà i sòl no urbanitzable, per a la recuperació i preservació del patrimoni històric cultural i paisatgístic, així com per a la reordenació de volums i per actuacions específiques destinades a activitats o equipaments d'interès públic.

Aquestes figures de planejament s'assenyalen en els plànols d'ordenació i els seus paràmetres d'ordenació es concreten en unes fitxes urbanístiques incloses dins de la memòria i normativa específica de cada municipi. El contingut d'aquestes fitxes inclou:

- Àmbit d'actuació
- Objectius
- Condicions d'ordenació (superfície de l'àmbit, superfície de cessions de sistemes, densitat bruta i/o número d'habitatges, edificabilitat bruta màxima i/o sostre màxim)
- Condicions de gestió i execució (modalitat del sistema de reparcel·lació, i si és el cas les reserves d'habitatge de protecció pública)
- Usos (dominant i compatibles)
- Altres consideracions específiques a tenir en compte en l'actuació.

CAPÍTOL TERCER. PROTECCIONS

Article 6. Patrimoni arquitectònic i cultural

1. Aquestes normes inclouen un llistat del patrimoni arquitectònic i cultural que el formen la relació de béns d'interès històric, arquitectònic, ambiental i paisatgístic sobre els quals cal establir mesures de protecció i preservació de la seva degradació. Aquest llistat que inclou els elements d'interès patrimonial i els entorns o recintes d'interès patrimonial que poden estar tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, s'enumeren i es localitzen en els plànols d'ordenació de la següent manera:

- Els elements d'interès patrimonial amb un asterisc vermell i/o ratllat del mateix color quan s'identifica clarament la parcel·la de l'element catalogat.
- L'entorn o recinte d'interès patrimonial es representa amb un asterisc vermell i l'entorn a punts del mateix color.

2. De la relació dels elements de patrimoni aquest document diferencia:

- Aquells que tenen el nivell de protecció integral de béns culturals d'interès nacional (BCIN) que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de patrimoni cultural català i que corresponen a la dels béns culturals definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.
- Els elements patrimonials de tipus arquitectònic, paisatgístic i cultural d'interès local del propi municipi (BCIL), amb el nivell de protecció que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre. S'inclouen els conjunts urbans, edificacions singulars, arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, fonts, etc.
- Una sèrie d'elements que sense tenir una protecció específica s'han de tenir en compte en el futur catàleg de béns a protegir.

3. Mentre el municipi no disposi de Pla especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar plans especials de protecció de caràcter individualitzat relatius a alguns elements o àmbits de relació d'elements de patrimoni anteriorment esmentats.

4. Mentre no sigui vigent el Pla especial de protecció de patrimoni corresponent als elements catalogats, només es podran autoritzar obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran coherents amb l'entorn en què s'emplacen i amb la posada en valor dels edificis o elements a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

Així mateix, mentre no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en un plànol de l'entorn i als plànols de planta, secció i alçat necessaris.

5. Qualsevol intervenció en un BCIN, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, ha de ésser autoritzada pel Departament de Cultura, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada Llei.



Article 7. Riscos

1. Les zones de risc són aquelles que per causes naturals poden ocasionar perill per a l'ús i l'activitat que es desenvolupa. Abans de l'autorització de qualsevol activitat s'han de tenir en compte tots els possibles riscos i en cas d'estar afectat serà necessari un estudi detallat que avaluï el grau de perillositat i determini les mesures necessàries en cada cas. Els riscos a tenir en consideració són: la inundabilitat, risc geològic i d'incendi.

2. El risc d'inundabilitat ha de tenir en compte els tres períodes d'avingudes de retorn de l'aigua que fixa la Llei sectorial. S'han inclòs com a annex del document diversos estudis concrets o informes de conques de rius que l'Institut Cartogràfic de Catalunya ha realitzat i que seran vinculants. D'altra banda en els plànols d'ordenació només s'ha representat la zona hídrica, tot i que s'ha treballat amb informació relativa a les zones inundables que s'ha tingut present en la redacció del document.

Tot i així, en cas que s'observi risc d'inundabilitat no contemplat en aquestes normes serà preceptiu recaptar el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) previ a l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació, així com en el desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística o plans de millora urbana.

3. Pel que fa als riscos geològics aquest document inclou els estudis preliminars realitzats per l'Institut Cartogràfic de Catalunya en l'àmbit de cada municipi com a document annex. El document de Normes tenint en compte la informació dels diferents estudis dicta mesures de correcció que cal establir o consideracions que s'hauran de contemplar abans de qualsevol intervenció.

Tot i així, en cas que s'observi risc de perillositat geològica no contemplat en aquestes normes serà preceptiu l'informe corresponent previ a qualsevol llicència d'edificació.

En els plànols d'ordenació a 1/1.000 s'han representat les àrees de risc de perillositat alta que afecten als diferents nuclis urbans que s'ha indicat amb una línia discontinua negra i una trama a punts del mateix color.

4. Pel que fa al risc d'incendi serà necessari tenir present els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendi d'acord amb la legislació sectorial corresponent, i demanar el preceptiu informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament. En cas que s'observi possible risc d'incendi no contemplat en aquestes normes serà preceptiu l'informe corresponent previ a qualsevol llicència d'edificació.

Article 8. Infraestructures

1. Seran perceptives les afectacions per les infraestructures que travessen el territori, ja siguin les aeronàutiques, de transport, telecomunicacions, etc. malgrat no han estat assenyalades en els plànols d'ordenació a 1/10.000, les quals es regiran per la llei sectorial corresponent.

2. En l'àmbit del Camp de les Comarques Gironines les infraestructures aeronàutiques conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, i el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificat pel real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre afecten concretament als municipis de Jafre, Sant Andreu Alou, Sant Martí Vell, Viladasens i Palau de Santa Eulàlia, per les Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona (Real Decreto 378/1988, de 8 de abril) i Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprovat per ordre del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006, que si be no s'han detallat en els plànols d'ordenació, sí s'han de considerar i caldrà demanar informe a l'organisme corresponent previ a qualsevol intervenció.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL PRIMER. CONCEPTES I ESTRUCTURA DEL RÈGIM DEL SÒL

Article 9. Situacions bàsiques de sòl

Aquestes NPU-MSP inclouen en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb el TRLU, el sòl urbà consolidat que reuneix els requisits de l'article 30 i el sòl urbà no consolidat que gaudeix dels serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 del mateix cos legal.

Així mateix, la resta del sòl es considera el sòl no urbanitzable.

Article 10. Classificació i qualificació del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveu l'article 24 del TRLU es defineix mitjançant la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori mitjançant la reserva de sistemes i les seves proteccions i la qualificació del sòl en zones i sistemes.

Article 11. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament dels terrenys dels diferents municipis destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels nuclis.

2. Els diferents sistemes poden estar en sòl urbà com en sòl no urbanitzable. Els plànols d'ordenació contenen els sistemes que conformen l'estructura general del territori dels diferents municipis. S'entén que tot i que no s'han representat tots els sistemes, aquells existents que han estat degudament autoritzats abans de l'aprovació d'aquestes Normes (la xarxa viària, la xarxa ferroviària i aeroportuària, els espais lliures públics, equipaments, etc.) tenen la qualificació de sistema. El document concreta els sistemes d'equipaments i serveis tècnics, la xarxa de vialitat i el sistema d'espais oberts que s'han representat en els plànols de sòl urbà a l'escala 1/1.000.

Article 12. Les zones

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

2. Aquest NPU-MSP concreten les zones que es troben en sòl urbà i en sòl no urbanitzable que s'han representat en els plànols d'ordenació, amb la corresponent clau urbanística. A escala 1/10.000 es detallen les diferents zones del sòl no urbanitzable i a 1/1.000 les zones en sòl urbà.

Article 13. L'ordenació del subsòl

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 TRLU, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció d'aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.



Article 14. Tractament de l'espai públic

1. L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; alhora, cal evitar la contaminació lumínica, fomentar la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

L'edificació pública s'ha d'adaptar a les condicions de l'entorn i ha de mantenir els criteris constructius i cromàtics de l'indret, així com en les conques visuals o estètiques.

S'ha de tenir especial cura en l'ornat i en les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i de serveis situats a les façanes s'han de reduir als estrictament imprescindibles.

2. L'amplària dels vials queda grafiada en els plànols d'ordenació. Es consideren els carrers existents i en el cas de vials de nova construcció l'amplada mínima és de 6m.

L'ajuntament en el moment d'atorgar la llicència podrà fixar en l'acta de replanteig l'alineació definitiva. Aquesta podrà ajustar-se mínimament per una millora de l'amplada del carrer.

3. En cas de noves actuacions i transformacions els serveis s'hauran de preveure soterrats. En la resta de casos es faran sempre que sigui possible.

En l'ordenació de l'espai públic s'ha de minimitzar la utilització d'artefactes aeris: racionalització de la senyalització i de l'enllumenat públic, minimització del mobiliari públic, utilització d'elements naturals, integració dels transformadors,... seguint els criteris expressats en la memòria general del document.

S'ha de reservar espais (entrants en les voreres, etc.) per a l'emplaçament de contenidors per a la recollida dels Residus sòlids urbans (RSU). Aquests espais han d'ubicar-se fora de les àrees destinades al pas de vianants i, han de garantir la integració de les mesures preventives necessàries per a no comprometre un ús diferent al previst al projecte en el futur.

Article 15. Tractament de l'espai privat

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i acurat i tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge, i fent ús de vegetació pròpia del territori.

S'ha de tenir especial cura amb els elements de frontera de l'espai públic com en el cas de tanques i murs seguint les determinacions que s'especifiquen en els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa, així com en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMES URBANÍSTICS

Secció 1. Disposicions generals

Article 16. Definició dels sistemes i tipus

1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 del TRLU.
2. La consideració de sistemes implica la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa el TRLU.
3. Els sòls destinats a sistemes per aquestes NPU-MSP es qualifiquen de la forma següent:

De comunicacions:	Sistema viari (clau X) Sistema ferroviari (clau F) Sistema aeroportuari (clau A)
D'espais oberts:	Sistema de protecció (clau S) Sistema hidrogràfic (clau H) Sistema d'espais lliures / zones verdes (clau V)
D'equipaments:	Sistema d'equipaments (clau E) Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T)

D'habitatge dotacional públic (clau D)

Article 17. Desenvolupament dels sistemes

En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, quan en els plànols d'ordenació s'indiqui l'obertura i/o l'eixamplament de vials que afecti solars o edificis existents seran obligatòries i la cessió de vial gratuïta, i la seva urbanització prèvia a l'obtenció de la llicència.

Els terrenys reservats en sòl urbà per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics seran de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en un dels polígons d'actuació urbanística assenyalats en els plànols d'ordenació. Els plans de millora que concreten la ubicació dels sistemes s'expressen en els plànols d'ordenació mitjançant una línia contínua de manera que aquests seran vinculants en el desenvolupament del futur sector.

Article 18. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que les NPU-MSP afecten com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, mitjançant els mecanismes establerts per la legislació urbanística, continua la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2. Comunicacions

Article 19. Disposicions generals

1. Les NPU-MSP estableixen les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas dels municipis que ens ocupen, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari, al sistema ferroviari i al sistema aeroportuari.

2. Pel que fa a la línia d'edificació i àmbits d'afecció (domini, zona de protecció i línia límit d'edificació), s'hauran de respectar d'acord amb el que disposa la legislació sectorial aplicable.

Article 20. Sistema viari, clau X

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats a la circulació de persones, vehicles, àrees d'aparcament de vehicles i tots els seus elements funcionals que conformin el domini públic viari.

2. Correspon al conjunt de vies de la xarxa bàsica, la xarxa secundària, els vials i carrers que estructurin el sòl urbà de cada poble, els passos per a vianants i la xarxa de camins rurals (pistes, senders i camins).

3. La clau Xa delimita la reserva específica d'espai per a l'aparcament de vehicles a motor, grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

4. Les determinacions de les NPU-MSP, pel que fa al sistema viari es pot completar mitjançant la redacció de plans especials i pot ajustar-se el seu traçat, en el sòl urbà, mitjançant la delimitació de plans de millora urbana en els supòsits de l'article 68 del TRLU.

5. A la xarxa viària urbana i camins veïnals cal preveure la reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

6. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals municipals. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Article 21. Sistema ferroviari, clau F

1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i els terrenys necessaris per al desenvolupament directe de l'activitat de transport col·lectiu com són les estacions, baixadors, aparcaments, serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

La xarxa ferroviària existent o les reserves previstes pel planejament territorial tenen la qualificació de sistema ferroviari; i tot i no estar específicament assenyalada en els plànols d'ordenació s'hauran de respectar les distàncies d'afectació que determina la legislació sectorial aplicable.

Article 22. Sistema aeroportuari, clau A

1. Formen el sistema aeroportuari les superfícies necessàries per a dur a terme les activitats de transport aeri i les tasques que en resultin complementàries i també els espais de reserva que garanteixin la possibilitat de creixement de conjunt (aparcaments, hotels, oficines, tallers de neteja i reparació).

La zona aeroportuària existent o la reserva de sòl proposada pel planejament territorial es qualifica de sistema aeroportuari; i tot i no estar específicament assenyalada en els plànols d'ordenació s'hauran de respectar les distàncies d'afectació que determina la legislació sectorial aplicable.



Secció 3. Espais oberts

Article 23. Disposicions generals

S'ordenen com a espais oberts els parcs i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, els parcs lineals al llarg de les infraestructures, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais oberts han de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: el sistema d'espais lliures públics definit a l'article 34.6 del TRLU o zones verdes (clau V), l'hidrogràfic o cursos d'aigua (clau H) i el de sistemes de protecció (clau S).

Article 24. Sistema d'espais lliures públics / zona verda, clau V

1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, forestal, esportiu), jardins urbans, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic dels diferents municipis, situat en sòl urbà, o sòl no urbanitzable, existents o de nova creació identificats en els plànols d'ordenació amb la clau V.

2. Són espais lliures que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 95 del TRLU.

3. Només s'admeten les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i els serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. En cap cas s'admeten aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl). Temporalment, s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures, dins el sòl urbà, poden obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal i podran tenir vols oberts i permetre accessos per a vianants.

5. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, entre els quals cal remarcar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals, alhora ornamentals, més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part del territori, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

6. Els nous espais verds situats en els nuclis en sòl urbà tindran el nivell d'urbanització necessari en cada cas atenent a les característiques de l'entorn on es vagi a intervenir, d'acord amb l'article 14 d'aquesta normativa.

Article 25. Sistema hidrogràfic, clau H

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic dels diferents municipis el conjunt de canals, rieres, torrents, làmines d'aigua, fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl, identificats en els plànols d'ordenació amb la clau H.

2. Els rius, las rieres i els torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable han de mantenir una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, llevat que sigui un servei de millora del mateix sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà la protecció és l'establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o embassaments s'ha de redactar un Pla especial urbanístic que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del riu.

3. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, llevat que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, s'ha de mantenir el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i s'ha de garantir la seva integració en el paisatge.

4. Les fonts localitzades en el territori han de mantenir una protecció radial de 50m i a l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus d'edificació, tret de les obres de millora de l'entorn de la font.

5. L'aigua procedent de les capes freàtiques ha de ser emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida cal, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA o de l'organisme competent en matèria d'aigües.

6. En qualsevol cas s'ha de complir les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, Text refós de la legislació en matèria d'aigües en Catalunya, les disposicions del Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i les seves modificacions posteriors, el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic (RDPH) i les seves modificacions posteriors.

Article 26. Sistema de protecció, clau S

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació. Es grafien als plànols d'ordenació a escala 1/1.000 i s'identifiquen amb la clau S.

2. La seva destinació és la d'espai obert que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura o servei i/o estar disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals de llarg recorregut. També s'estableix en aquesta franja la possibilitat d'incorporar-se al sistema viari en cas de requerir una ampliació, condicionament de la carretera actual o bé establir una via de llarg recorregut en cas d'existir demanda pel trànsit de vianants i/o bicicletes.

3. Són espais lliures permanents i no edificables. Només quan no hi ha cap altre emplaçament alternatiu, s'hi pot autoritzar la instal·lació d'elements que estiguin directament relacionada amb la seva funció.

Secció 4. Equipaments

Article 27. Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, identificats en els plànols d'ordenació amb la clau T.

La relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais oberts hauran de donar continuïtat a l'espai públic.

Article 28. Sistema d'equipaments comunitaris, clau E

El sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, forma el sistema d'equipaments, d'acord amb les categories següents:

- E₁ Docent:** centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E₂ Sanitari-assistencial:** centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.
- E₃ Administratiu i proveïment:** administració pública, mercats municipals, magatzems, i similars.
- E₄ Cultural, social i religiós:** cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.
- E₅ Esportiu:** instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.
- E₆ Funerari i cementiri.**
- E₇ De nova creació o sense ús assignat**
- E₈ Transport:** aparcament- estacionament, estació- parada de bus, i similars.
- E₉ Seguretat i defensa:** serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, i similars.

2. Els equipaments existents qualificats com a tals per les NPU-MSP resten afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació de les NPU-MSP. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requereix l'elaboració d'un Pla especial de la unitat de zona que es tracti, llevat de la clau E7, que en aquest cas l'ús es concretarà directament. L'ajuntament pot denegar la tramitació del Pla especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

3. L'edificabilitat neta tendirà a ser la resultant de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i l'índex d'edificabilitat referida a les zones de l'entorn. Excepcionalment es permetrà edificabilitats superior quan es justifiqui la seva necessitat com en el cas d'ampliació del programa funcional.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, s'admet que puguin mantenir la titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a. Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- b. Que es justifiqui que en els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
- c. Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.
- d. Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que en relació amb els béns necessaris del contingut, les entitats esmentades no tinguin ànim de lucre pel que fa a la gestió.

4. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. S'admet també justificadament l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament sempre que el sostre destinat a residència no sobrepassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni un sostre màxim de 150m².

5. L'edificació s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació s'adaptaran, en el possible, a aquelles que siguin d'aplicació a la zona contigua on se situa. En el cas que l'equipament sigui contigu a dues zones diferents, s'ha d'adoptar les condicions de menys impacte per l'entorn immediat. S'ha de prestar especial atenció en la utilització de materials de la zona, a les condicions estètiques de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

Article 29. Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau T

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis següents:

- Aigua: serveis d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores i anàlegs.
- Energia: centrals generadores d'energia, estacions transformadores, xarxa elèctrica, xarxa de gas, parcs eòlics, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic i anàlegs.
- Depuració: xarxes d'aigües residuals, pluvials, depuradores i anàlegs.
- Residus: plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, incineradores, i altres potencials serveis de caràcter ambiental i anàlegs.
- Comunicacions: centre de comunicacions, antenes radioelèctriques, de telefonia, georeferenciació, xarxes de cablejat i centres de distribució i anàlegs.
- Infraestructures de canals de rec, instal·lacions de prevenció d'incendis i anàlegs.
- Estació de serveis.

També s'inclouen tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

2. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.

3. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic- ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

4. L'edificació i les instal·lacions s'han d'adaptar a les necessitats del programa del servei tècnic- ambiental que contenen, s'ha d'evitar la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i s'ha de disminuir l'impacte visual produït des dels camins, l'autopista o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideren com espais oberts i han de rebre un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

A l'entorn dels pous d'abastament o extracció pública d'aigua potables s'estableix una protecció de 50m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

5. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no hagi una reserva específica de sòl en aquestes NPU-MSP, es poden situar en sòl no urbanitzable, en els tipus de sòl que així ho permetin, d'acord amb el procediment de l'article 48 TRLU, amb el tràmit previ del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplaçament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

6. Les servituds generades per les instal·lacions són totes aquelles que es deriven del compliment de les legislacions vigents a l'àmbit de cada Servei.

7. La posició de les estacions transformadores (ET) existents en el sòl urbà que actualment ocasionen problemes d'integració en el context on s'ubiquen es podran desplaçar justificadament en una altra àrea qualificada de sistema sempre que comportin una millora de l'espai que s'allibera, de l'entorn, etc.



Secció 5. Habitatge dotacional públic

Article 30. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau D

1. El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, i dels altres col·lectius socials assenyalats en l'article 3 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.
3. Si existeix un planejament especial, s'aplicaran les condicions d'edificació fixades en el propi planejament.

En cas de no existir planejament especial, s'aplicaran les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades en aquestes normes per a les zones contigües, sense ultrapassar-ne els valors màxims ni incomplir les condicions mínimes.

4. La superfície d'aquests habitatges serà determinada per les necessitats a satisfer, complint les condicions mínimes d'habitabilitat.
5. S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. Els usos complementaris s'emmarcaran en les necessitats de funcionament dels habitatges i equipaments vinculats.



CAPÍTOL TERCER. EL SÒL URBÀ (SU)

Secció 1. Paràmetres urbanístics

Article 31. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula en la normativa mitjançant els paràmetres urbanístics, les condicions de l'edificació, els usos i activitats, les disposicions d'aplicació general i les específiques de cada zona. També es regulen els aspectes estètics de cada nucli en les fitxes normatives de l'edificació, que acompanyen la memòria i normativa específica de cada municipi.

Article 32. Tipus d'ordenació de l'edificació i posició de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació i la seva posició relativa d'ocupació respecte el carrer o la parcel·la és la següent:

1. Edificació alineada a vial (carrer)

Correspon a una edificació entre mitgeres, on l'alineació del pla de façana és coincident o paral·lel amb els límits de la vialitat pública.

L'edificació alineada a vial es regula mitjançant els paràmetres bàsics següents: fondària edificable, front mínim de parcel·la (façana), nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima que és referida a la rasant del carrer i l'espai lliure interior. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

2. Masia urbana

Correspon a l'edificació tradicional rural emplaçada en continuïtat amb el teixit urbà, que consta d'habitatge, construccions auxiliars a la manera de pallers (entesos com els coberts que originàriament eren destinats a l'explotació agro-ramadera) i coberts d'eines, i pati associat o era, formant una única unitat funcional.

Queda definit com a pati associat o era l'espai lliure d'ús privat vinculat a la casa i a altres construccions, que ocasionalment pot trobar-se voltat per una tanca, que s'alineja a vial, segons el model i la tipologia de la masia urbana. El conjunt s'alineja a carrer i s'adapta a les condicions topogràfiques. Es regula mitjançant l'ocupació, edificabilitat, alçada reguladora i front mínim a carrer.

3. Edificació aïllada

Correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i la superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la, paràmetres que, en conjunt, determinen les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.



4. Volumetria específica

Correspon a una ordenació en què el volum dels edificis resulta d'aplicar un sostre edificable i unes condicions de l'edificació que donen lloc a una volumetria flexible i permeten reconèixer volumetries existents ja definides. L'edificació segons volumetria específica respon al següent:

- L'edificació es regeix pel que disposa les ordenacions d'illa aprovades amb anterioritat a aquestes NPU-MSP en el cas dels municipis que compten amb Delimitació de sòl urbà. Pel que no s'especifiqui en aquest document, és d'aplicació la normativa urbanística d'aquestes NPU-MSP.
- L'ordenació volumètrica flexible establerta per la zona es regula pel sostre edificable i les condicions de l'edificació següents: nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la.
- Es reconeix com a ordenació volumètrica definida totes aquelles volumetries històriques a conservar existents en la zona de nucli històric obert, clau 1c, on es mantenen els volums existents i el sostre edificable que tenen.

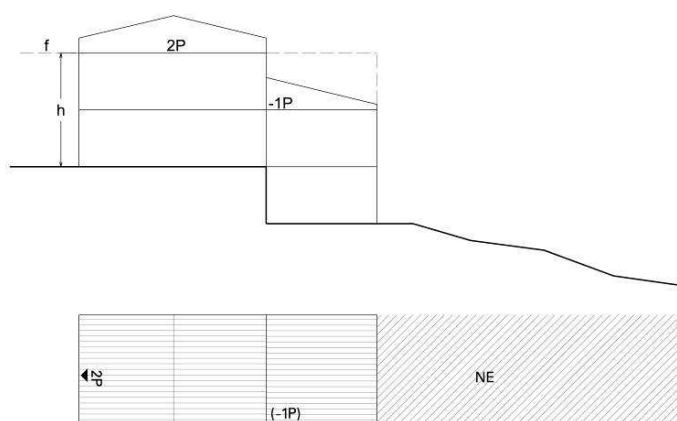
Article 33. Nombre de plantes

1. El nombre de plantes és la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçada reguladora màxima de cada zona; que inclou la planta baixa i les plantes pis.

2. L'alçada reguladora de l'edificació s'estableix particularment en la normativa de cada zona i el nombre màxim de plantes s'especifica en la normativa urbanística o en els plànols d'ordenació del sòl urbà. En color blau s'indica el número de plantes (com per exemple 2P equivalent a planta baixa i una planta pis o 2P+SC de dues planta amb sota coberta edificable; 3P equivalent a planta baixa i dos plantes pis; 4P equivalent a planta baixa i tres plantes pis) que s'acompanya d'un grafisme en forma de triangle, de manera que la punxa indica el front de referència des del qual es mesura el número de plantes, ja sigui a carrer o respecte l'espai lliure privat o pati.

En el cas de construccions que per motius topogràfics defineixin un volum amb secció esglaonada, en els plànols d'ordenació s'indica el nombre del plantes de cada cos, el primer referit al punt on es mesura l'alçada reguladora i la resta del volum en referència al primer (entre parèntesi), de manera que el nombre de plantes que es grafia serà l'equivalent a l'esglaonat de la secció.

Nombre de plantes



f: punt d'arrencada de la coberta
h: alçada reguladora màxima
2P: n° màxim de plantes referit on es mesura l'alçada reguladora
(-1P): n° de plantes referides al volum principal
NE: espai no edificat



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Article 34. Planta soterrani

1. Té la consideració de planta soterrani tota planta que estigui per sota de la planta baixa.

La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin desguassar a la xarxa de clavegueram o de pluvials, encara que sigui per mitjans mecànics.

2. En els soterranis no es permeten els usos residencials i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Només podran ser destinats a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzem, cambres cuirassades i similars.

L'ocupació de les plantes soterrani per norma general no sobrepassaran l'ocupació de la planta baixa, llevat que s'indiqui en la normativa de la zona.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres i la màxima serà de 3,00m.

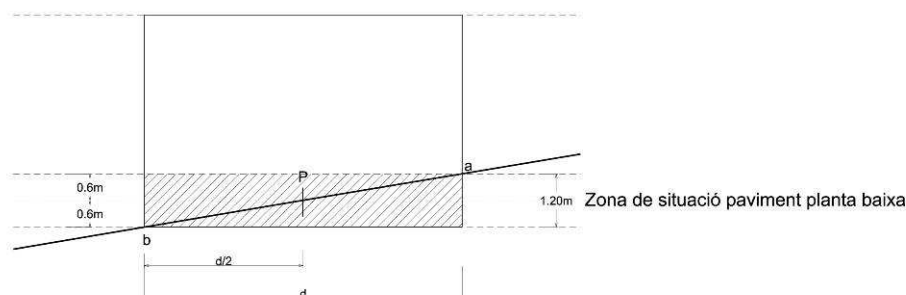
Article 35. Planta baixa d'un edifici

1. La consideració de planta baixa d'un edifici segons les diferents tipologies:

a) *En edificació alineada a vial:*

La planta baixa d'un edifici és aquella planta en la qual el seu paviment està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la.

Situació del forjat en planta baixa



a: extrem superior de la rasant de la façana
b: extrem inferior de la rasant de la façana
d: longitud de la façana
p: punt d'aplicació alçada reguladora

Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

b) *En edificació aïllada o masia urbana:*

S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que la planta soterrani passaria a tindre la consideració de planta baixa.



2. De forma general no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat.

3. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçades mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 2,70m en el cas d'habitatges i comerços menors de 50m². En cas de destinar la totalitat de la planta baixa a ús comercial, magatzem agrícola, etc. es permetrà incrementar l'alçada de la planta baixa fins a encabir aquest ús a un màxim de 3,50m sense que el total superi l'alçada màxima permesa. En cas de ser dedicades a ús d'aparcament, podran tenir una alçada mínima útil de 2,20 metres, que no es podrà reduir amb canalitzacions i/o instal·lacions en les zones de circulació.

Article 36. Planta pis

Són les plantes superiors a la planta baixa. Les plantes pis hauran de tenir una alçada lliure mínima de 2,70 metres entre forjats de plantes (i l'alçada útil mínim de 2,50m entre el paviment acabat i el sostre i de 2,20 en cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació)

Article 37. Espai sota coberta

1. S'entén com sota coberta o 'cap de casa' aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30 metres en el pla exterior de la façana sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima permesa a la zona corresponent. En cas que l'arrencada sigui a una alçada superior, aquest espai tindrà la consideració d'una planta pis.

2. La planta sota coberta sempre estarà vinculada a la planta inferior i no disposarà d'accés independent, és a dir que en cap cas podrà ser un habitatge independent.

3. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçada lliure superior a 1,90m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.

4. En les noves edificacions les obertures de ventilació i il·luminació sota cobertes, sempre que la regulació normativa ho permeti, quedaran incloses i s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin de la mateixa ni siguin perceptibles en el pla de façana.

Article 38. Planta coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.

La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tindran el pendent i la forma que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació.

Els edificis amb cobertes a una aigua s'han de justificar sempre des d'una crugia menor de 5 metres o bé de la seva intersecció a un pla vertical d'una altra edificació.

2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció especificada a la fitxa normativa i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial i en la masia urbana.

Per tal de mantenir la tipologia dels nuclis, cal reconstruir les cobertes mantenint les direccions del carener de l'edifici original. Els edificis en ruïna hauran d'aportar documentació acreditativa on es pugui comprovar les



direccions dels careners originals i en cas de no poder aportar aquesta informació o en solars on mai hi ha hagut edificació, el carener es situarà paral·lel a les corbes de nivell.

3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.

El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes amb teula àrab tindran una pendent màxim del 35%. Aquestes es construïran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes. En l'edificació aïllada es permetrà cobertes a quatre vessants i en la tipologia de volumetria específica altres formes complexes, sempre que s'integrin en el paisatge urbà en el qual s'està intervenint.

Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

4. En general, per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan el projecte quedi justificat adequadament el fet que no es produeix cap impacte negatiu envers el paisatge del seu entorn; i que ocupin en conjunt, menys d'un 5% de la seva superfície en planta i en alçat.

En les zones de nucli antic, per sota del pla definit de coberta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli. O en tot cas el projecte ha de justificar adequadament la no percepció d'aquests elements des de tots els àmbits públics propers (carrers i espais lliures públics).

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure.

5. La col·locació de les claraboies o lluernes hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans.

Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.
- El parament vertical de la lluerna ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

6. No s'admeten els terrats llevat d'obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre que sigui justificat que aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos i no malmeti la imatge general del nucli. No obstant això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.

S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.

Article 39. Alçada reguladora màxima d'un edifici

1. S'entén per alçada reguladora la mesura vertical màxima que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta.

L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana al pla horitzontal que serveix de referència a l'arrencada de la coberta. Aquest paràmetre queda diferenciat en els diferents tipus d'ordenació ja sigui en edificació d'alineació a vial i en edificació aïllada.



Per sobre de l'alçària reguladora només es permet la planta coberta.

2. L'alçada reguladora màxima s'amida segons el tipus d'ordenació de l'edificació:

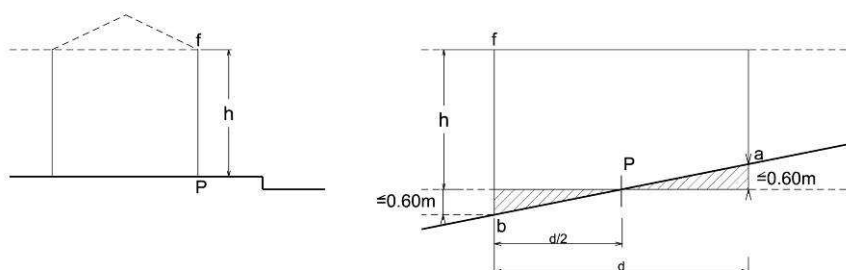
- Edificació alineada a vial:

L'alçada reguladora, de forma general, s'amida en el centre de la façana principal, i en funció del nombre de vials o carrers als que doni l'edificació:

a) Edificis amb façana a un sol vial:

1. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és menor a 1,20 metres, l'alçada reguladora s'amidarà des del centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

Diferència de nivells entre l'exterior de cota més alta i el de la cota més baixa és inferior a 1,20m

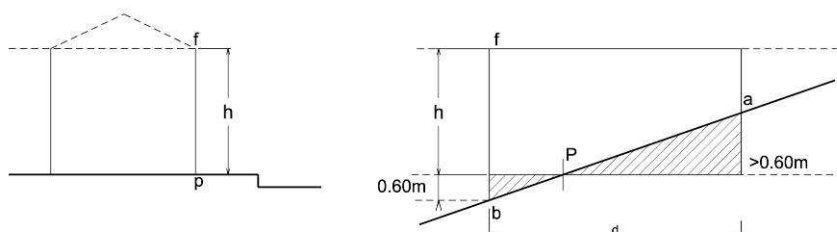


Si $a-p < 0,6$ metres i $b-p < 0,6$ metres el punt d'aplicació es prendrà des del centre de la façana:

- a: extrem superior de la rasant de la façana
- b: extrem inferior de la rasant de la façana
- d: longitud de la façana
- p: punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
- h: alçada reguladora màxima
- f: punt d'arrencada de la coberta

2. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és superior a 1,20 metres, l'alçada reguladora de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

Diferència de nivells entre l'exterior de cota més alta i el de la cota més baixa és superior a 1,20m



El punt d'aplicació es prendrà des de la cota +0.6m per sobre del nivell més baix de la rasant

- a: extrem superior de la rasant de la façana
- b: extrem inferior de la rasant de la façana
- d: longitud de la façana
- p: punt d'aplicació sobre la rasant del carrer
- h: alçada reguladora màxima
- f: punt d'arrencada de la coberta

3. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més d'1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçada



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima. En tot cas, les mides màximes quedaran regulades a les condicions particulars d'edificació de cada zona.

b) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

1. Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.

2. A més si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada. En aquest cas prevaldrà la indicada en els plànols d'ordenació.

c) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota. Regularan la seva alçada en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

d) Edificis en illes que no disposin d'espai lliure d'edificació interior:

L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

- *Edificació aïllada i en volumetria específica:*

a) De forma general, l'alçada màxima es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que, segons el relleu del terreny, tingui la consideració de planta baixa.

b) L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

c) En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui a raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar un terreny horitzontal.

d) En cap cas les cotes del paviment de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sota o per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que aquesta passaria a tindre consideració de planta soterrani o planta primera respectivament.

- *Masia urbana:*

a) L'alçada reguladora de les edificacions que formen part de la unitat tipològica, junt amb l'era o espai comunitari i la tanca, queda establerta en les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

b) De forma general s'estableix que l'alçada reguladora s'ha de mesurar des de la cota situada a 0,60 metres per sobre del nivell més baix del pla del pati associat o era.

3. Per sobre de l'alçada reguladora construïda només s'admeten el elements següents:

- Els elements terminals de la coberta i els estructurals.
- Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta: les llucanes i finestres.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

4. La limitació de l'alçada es determina en funció i amb la finalitat de mantenir una relació i proporcions dels volums potencials ajustats a les preexistències de les edificacions consolidades dels diferents nuclis. L'alçada reguladora màxima s'estableix en la normativa aplicable per a cada zona.

Article 40. Adaptació topogràfica del terreny

Segons el tipus d'ordenació segons:

- *Edificació alineada a vial:*

- a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes baixes i soterrani.
- b) Es defineix com a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament.
- c) Les plataformes d'anivellament, situades entre parcel·les o a l'interior d'una parcel·la, que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,50m per damunt, o a 2,20m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
- d) Els talussos d'anivellament no superaran en cap cas el pendent resultant de la proporció 2/3, entenent com a 2 la dimensió vertical i 3 la dimensió horitzontal.

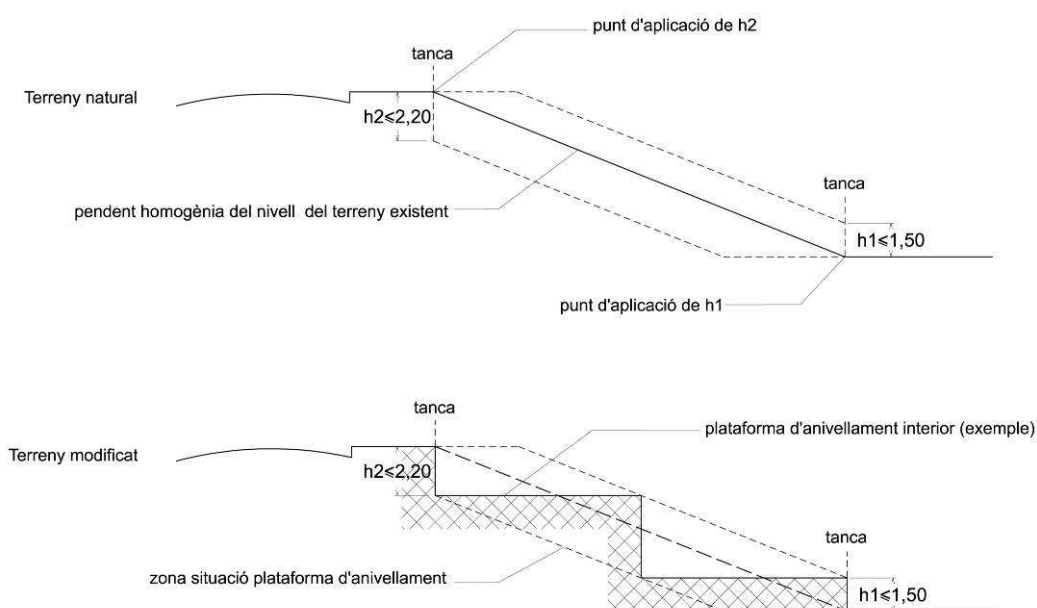
- *Edificació aïllada, masia urbana i en volumetria específica:*

- a) De forma general no es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de la parcel·la, si no s'autoritza expressament i atenent a condicionants topogràfics determinants.
- b) Les parcel·les que presentin desnivells en relació al carrer o altres espais públics superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència.
- c) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima d'1,5 metres per sobre de la rasant del terreny i un màxim de 2,20 metres per sota de la mateixa rasant, o be amb talussos amb vegetació que no superin un pendent màxim definit per la proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.
- d) En els límits de parcel·les no es podran superar en cap cas la línia de pendent homogènia del nivell del terreny existent no modificat. En tot cas, el perfil transversal haurà d'estar comprès dins d'un talús màxim de proporció 2/3 amb el veí, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

Es defineix com a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana.

- e) Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres sobre la rasant natural del terreny i es prohibeixen els frontons.

Adaptació topogràfica en ordenació d'edificació aïllada

**Article 41. Parcel·la**

1. És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del TRLU i s'expressa en la regulació específica de cada zona.

2. S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a la mateixa parcel·la regulada a les normes específiques de cada zona.

Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

En referència al front de parcel·la en l'alineació a carrer o vial, es diferencien els conceptes següents:

- Quan se substitueixin les edificacions en alineació a vial és obligatori ocupar tot l'ample de la façana que ocupava l'anterior, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes, excepte quan ho especifiqui la normativa de la zona. La posició respecte l'alineació de carrer és obligatòria d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
- En les edificacions de nova implantació (construccions en solars, reconstrucció de ruïnes i les derivades del desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística) és obligatori ocupar tot l'ample de façana. La posició respecte l'alineació de carrer és obligatòria i segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

S'han de respectar les servituds legalment adquirides i així inscrites al registre tal com estableix la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.



Article 42. Fondària o profunditat edificable

1. La fondària o profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació en sòl urbà o en el seu defecte en la normativa corresponent de cada zona.
2. La fondària edificable en cada parcel·la només es pot sobrepassar amb cossos sortints oberts i amb elements sortints amb un màxim d'1m, si ho permet la normativa de la zona i sempre i quan la separació entre alineacions interiors sigui, com a mínim, de 8 metres.

Article 43. Ocupació màxima de parcel·la

1. Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%) en la regulació de cada zona del sòl urbà.
2. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterrànies resultants d'excavació o anivellació no poden depassar l'ocupació màxima de la parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars, a excepció dels accessos d'acord amb el que s'estableix a l'article 52.
4. Per a les parcel·les amb pendent superior al 20%, l'ocupació màxima fixada en les zones amb tipologia d'habitatge aïllat s'ha de disminuir segons els percentatges que s'indiquen a continuació:
 - del 20% al 35% es disminueix en 1/3
 - del 35% al 50% es disminueix en 1/2
 - major del 50% serà imprescindible un estudi que delimiti els àmbits on es prohibeix l'edificació.

Article 44. Gàlib edificatori

1. Constitueix el gàlib edificatori el terreny que, per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes de l'edificació a carrer o veïns, està destinat a l'emplaçament de l'edificació; el sòl fora del gàlib no pot ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures de parcel·les o jardins privats al servei de l'edificació principal de la parcel·la. El gàlib edificatori inclou, a més de l'edificació principal, les construccions aixecades com a auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat.
2. Els espais lliures de parcel·la resultants de les separacions han de romandre arbrats i enjardinats.

Article 45. Densitat màxima d'habitatges

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha) i s'expressa en la regulació de cada zona.

Article 46. Edificabilitat

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència - *parcel·la, unitat, sector*- i s'haurà d'expressar en metres quadrats de sostre (m2st) per metres quadrats de sòl (m2sl). Es concreta en la regulació de cada zona.

2. El coeficient d'edificabilitat brut és el que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector o polígon i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Article 47. Cossos sortints

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o de l'era o espai comunitari, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta, d'acord amb la normativa específica de la zona, amb les següents condicions:

- No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 10m ni semitancats en carrers menors de 4m.
- L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,50 metres.
- La forma de la planta dels cossos sortints ha de ser geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.

3. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera almenys 1 metre.

4. Si la volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la més petita de les dimensions següents:

- El 10% de l'amplària del vial
- L'amplària de la vorera menys 50cm
- Una volada màxima de 80cm. En les façanes laterals no ha de sobrepassar la dimensió de 60 centímetres.

Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, s'aplica la regla de l'amplària de vial agafant la més petita de les amplàries per unificar el vol dels cossos.

5. La longitud màxima dels cossos oberts, pot ocupar, com a màxim, 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats poden ocupar, com a màxim, 1/3 de la longitud de la façana.

6. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computa a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computa només al 50% i en els oberts no computa per al càlcul d'aquests dos paràmetres, però sí, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i, si és el cas, per a les separacions als límits parcel·lars.

Article 48. Elements sortints

1. Són aquells elements constructius (com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, cornises, marquesines, para-sols i similars) no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació.

2. Els sòcols poden sortir un màxim de 5cm en tota la longitud de la façana.

3. El vol màxim dels sortints de cornises i ràfecs de la coberta serà de 60cm en l'ordenació d'edificació en alineació a vial i habitatge rural amb era, d'acord amb el que estableix la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli i únicament quan es justifiqui la seva preexistència es podran mantenir les cornises i ràfecs existents que tinguin un vol superior a 60cm. Es podrà autoritzar fins un màxim d'1 metre en l'edificació aïllada i quan es tracti d'edificació aïllada i en volumetria específica, la distància a partions es mesurarà des dels plans verticals de façana, o del cantell exterior del ràfec, quan aquest ultrapassi els 45cm.

4. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no poden tenir una volada de més de 15cm llevat de la planta baixa que no podrà tenir una volada de més de 30cm, i de la planta coberta, on el ràfec podrà volar



fins els 40cm. En la zona de casc antic no es permetrà la volada en planta baixa de les edificacions amb alineacions a vials d'amplada inferior a quatre metres.

Article 49. Reculades de l'edificació

1. S'han de conservar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats excepte si els plànols d'ordenació indiquen expressament una alineació de façana nova.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades han d'abastar sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants han de ser cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, els quals s'han d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. Aquestes reculades no poden modificar l'alçada reguladora de l'edificació ni cap dels límits d'ocupació de les construccions.
4. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entén inclòs aquest condicionament.
5. A la planta baixa es permeten façanes porticades formant porxadades, d'ús general, sempre que existeixin a l'entorn, s'admeti dins de la zona i que la llum entre pilars i la façana reculada, en tota la seva extensió, sigui, com a mínim, d'1,80 m i amb una l'alçada lliure mínima de 3,50m. També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.
6. Les servituds de pas, porxats i passos coberts existents en el moment de l'aprovació de NPU-MSP, s'han de mantenir, sens perjudici del que estableix la llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, respecte a possibles transformacions de les edificacions.

Aquests espais estan indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. En cas que algun no quedés indicat, cal respectar el que estableix el paràgraf anterior.

Article 50. Espai lliure d'edificació o espai no edificat

1. Són els terrenys lliures d'edificació destinats generalment a jardins privats que, per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no poden ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Han de romandre preferentment arbrats i enjardinats.
2. Segons la zona es distingeixen de la resta del conjunt edificat i es grafien en els plànols d'ordenació amb un ratllat i amb la nomenclatura de no edificat (NE). En aquests espais es poden mantenir les activitats tradicionals, produir les entrades a les edificacions, etc, es poden pavimentar tot i així preferentment s'hauran de mantenir enjardinats amb espècies autòctones de la zona.

En l'espai no edificat es permet la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles, sempre que ho concreti la regulació específica de la zona. Aquests elements desmuntables s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals i no poden tancar-se amb cap material en cap dels seus paraments verticals. Per aquest motiu, serà necessari sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, d'acord amb la normativa específica de la zona.



Article 51. Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, barbacoes i altres usos similars.
2. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació d'aquestes NPU-MSP.
3. En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal. El sostre edificat és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.
4. Quan la normativa de la zona ho permeti s'admetrà les construccions auxiliars amb les limitacions següents:
 - S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la.
 - La seva superfície màxima no pot excedir de 15m²/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m, amidats des de la cota natural del terreny i s'ha de cobrir mitjançant coberta inclinada
 - Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

Article 52. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que han de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.
2. En el cas de plantes de soterrani resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, han de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Article 53. Façanes i mitgeres

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o parcel·les, des dels fonaments a la coberta.
2. En el tractament de les mitgeres quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana, i amb un tractament material i cromàtic idèntic a la resta de les façanes de l'edifici.

Article 54. Les tanques

1. Les tanques de l'espai públic s'han de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants. Les tanques del carrer o entre veïns s'han d'ajustar quant a dimensions i materials a les preexistències de les edificacions veïnes o dominants a l'entorn d'acord amb les determinacions de les fitxes normatives de l'edificació específiques de cada nucli.
2. Les tanques dels patis que donen al carrer a les zona de nucli antic, clau 1, tenen la consideració de façana per tot el que fa a tractament i materials i s'hauran de mantenir de manera escrupolosa atenent al seu important pes a l'hora de configurar l'espai urbà dels antics nuclis urbans, per tant quedarà prohibida qualsevol afectació al llarg de la seva superfície a menys que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

En el cas que el mal estat de la tanca impliqui la seva substitució o adequació a les condicions de seguretat establertes, serà obligada la construcció d'aquesta tanca amb murs de pedra de la zona, ja aprofitada de la mateixa construcció o de pedreres i zones extractives properes. ~~Quedam prohibida la utilització de pedra~~



forànea, rocalla, maó, i fàbrica de formigó. Quedarà prohibida la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.

Quant a les alçades de la tanca, s'hauran de mantenir les alçades preexistents, i no es permetrà l'augment, ni la seva continuació amb altres materials diferents a la fàbrica de pedra, de les tanques que es situïn per sota de l'alçada màxima definida.

3. En les noves tanques, l'alçada màxima serà de 1,80 metres, amb una part de massís fins a una altura màxima de 0,60m i per damunt amb materials calats o plantació vegetal. Excepcionalment es podrà presentar un projecte que justifiqui una solució diferent sempre i quan mantingui la coherència amb les preexistències del seu entorn, valorada pels serveis tècnics.

4. Les tanques no són obligatòries si l'espai lliure de parcel·la es conserva net i endreçat i en coherència amb el nucli o l'espai públic amb el que està directament en contacte. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'ajuntament pot obligar al propietari a mantenir-lo net o a la construcció de la tanca pertinent, mitjançant els mecanismes legalment establerts.

Article 55. Condicions estètiques

1. Les condicions estètiques per a cada nucli es defineixen en les fitxes normatives de l'edificació adjuntes al document de la memòria de cada municipi. Els aspectes que es concreten són:

- Forma, materials, acabats i pendent de la coberta
- Tipus de ràfecs
- L'existència de solanes, porxos, eixides i galeries
- Tipus i material dels balcons
- Diferents tipus d'obertures i cromatismes (tons, intensitats i textures) de les façanes
- Materials dels baixants i canalons
- Materials de les fusteries
- Forma, material i alçada de les tanques

2. Les condicions estètiques definides en les fitxes normatives de l'edificació determina unes opcions dominants (assenyalades amb una x) i aquelles que justificadament poden ser compatibles (indicades amb un asterisc). En la zona de nucli antic, clau 1, les opcions dominants seran de caràcter obligatori i en la zona d'urbà tradicional, clau 2, les condicions estètiques seran les indicades com a l'opció dominant o bé la compatible justificadament.

3. La composició de les façanes en la zona de nucli antic (clau 1) haurà de tenir en consideració les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla en les edificacions alineades a vial. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova en aquesta zona, les façanes s'han de presentar en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el seu conjunt urbà. En la zona d'urbà tradicional, clau 2, aquests projectes es presentaran acompanyats de les edificacions veïnes contigües.

Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuïn el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.

Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris.

En la utilització de la pedra com a material de façana s'ha de seguir el criteri de continuïtat des del terra fins a la teulada en la zona de nucli antic.

4. Pel que fa a les proporcions de les obertures de façanes en la zona de nucli antic, clau 1, la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa

de la façana que queda per sobre del primer forjat, a excepció de les situacions en que no es pugui donar compliment al Codi tècnic de l'edificació (CTE) i a les condicions d'habitabilitat.

Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.

Els colors emprats en els acabats de façanes han de buscar la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona.

5. Els materials dels baixants que han d'anar a l'exterior s'estableixen en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

Els canalons poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Seran de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.

6. Les condicions cromàtiques i de textura de les fusteries s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.

Article 56. Publicitat

1. En general queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquelles que l'ajuntament assenyali expressament per aquesta finalitat.

2. La decoració publicitària dels establiments comercials s'ha d'efectuar exclusivament dins del buit de les obertures de façana de la planta baixa, a una fondària mínima de 15cm respecte del seu pla exterior deixant la façana, arcs, llindes i brancals lliures i sense superposició de materials aliens a la mateixa. Per sobre d'aquests elements es poden col·locar solament rètols discrets formats per elements de ferro forjat, bronze o un altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.

La resta d'elements no especificats que puguin incidir sobre l'aspecte exterior de la façana i no regulats en la present Normativa urbanística resten condicionats a la necessària justificació de ser elements propis de l'arquitectura tradicional del lloc en el que s'ubiquen i en qualsevol cas a justificar que la seva aplicació o utilització no ha de causar distorsions en el paisatge ni en la imatge urbana dels pobles i nuclis consolidats del municipis que ens ocupen.

Secció 2. Regulació d'usos i activitats

Article 57. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos segons la seva permissivitat, el seu domini i la seva funció. Aquests usos s'han d'ajustar a la regulació establerta en aquesta secció.

2. Segons la seva permissivitat es poden distingir en :

a) *Usos admesos*

Són els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:

- 1) Ús dominant o principal: El que defineix l'especialització d'un àmbit o zona.
- 2) Ús compatible: Són els usos que es poden donar simultàniament o coexistir amb l'ús dominant.

b) *Usos prohibits*

Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

2. Segons el seu domini es diferencien els usos següents:

a) *Ús de domini públic*

Són 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 arrendaments o qualsevol altre tipus d'ocupació.

b) *Ús de domini privat*

Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada. Com a usos privats poden distingir-se:

- 1) Particular: és el que realitza individualment el titular d'una propietat.
- 2) Comunitari: són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.
- 3) Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic o col·lectivitat. Es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota, d'un preu o alguna altra contraprestació.

4. En els Polígons d'actuació urbanística i Plans de millora urbana s'estableix l'ús dominant i els usos compatibles admesos.

5. Els Plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

Article 58. Regulació de l'ús residencial

1. L'ús residencial o d'habitatge és el destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:



- a) Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un únic habitatge i que està situat en una parcel·la independent, situat aïllat o entre mitgeres i que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
- b) Edifici d'habitatges plurifamiliar: És l'edifici que conté dos o més habitatges, amb accés i elements comuns.

Article 59. Regulació de l'ús hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, codi 5511 (ECF 217/2004) hotels-apartaments i pensions, codi 5512 i 5521 (ECF217/2004).

Article 60. Regulació de l'ús d'allotjament rural

1. Correspon a aquelles activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències - cases de pagès; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, que correspon a les incloses en la classe 55.21 i 55.23, excepte la subclasse 55.231.

2. Es fan compatibles les activitats d'oci, hoteleres i esportives amb l'entorn i amb el medi natural, adoptant-ne les mesures correctores que, en el seu cas, fossin necessàries per obtenir el major grau de compatibilitat possible.

Article 61. Regulació de l'ús de restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars, codi 553 i 5530 (ECF 217/2004).

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

Article 62. Regulació de l'ús recreatiu

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no incloses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment, com són els locals amb discoteques, bars - musicals, pubs, sales de festes, bingos, cafès -teatres, salons recreatius i similars, codi 92341 (ECF 217/2004).

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

Article 63. Regulació de l'ús de comerç

1. Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials, com són els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent, com són el centre comercial, el recinte comercial i la concentració comercial.

En aquesta categoria no s'inclou la restauració ni les activitats lúdiques.

2. En qualsevol cas, caldrà donar compliment al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

Article 64. Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats

1. Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, de 15 de juny, per la qual s'aprova la revisió de la Classificació catalana d'activitats econòmiques 1993 (CCAE-93), correspon a les incloses en els títols administració públics, defensa i Seguretat social obligatòria, codi 7511 i successius.

S'entén per ús d'oficines i serveis privats totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Article 65. Regulació de l'ús de magatzems i tallers

1. S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no se'n produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.

D'aquesta manera tenen diferent consideració en funció de l'activitat que complementin. Així:

- a) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, s'ha de considerar tot el conjunt com una indústria.
- b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, s'ha de considerar tot el conjunt com un ús comercial.

2. Els magatzems situats al nucli han de preveure l'espai necessari per a permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per a possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

3. L'ús de tallers comprèn les activitats professionals tradicionals artesanals.

Article 66. Regulació de l'ús industrial

1. Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. D'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 15 a 40.

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

Article 67. Regulació de l'ús de tallers de reparació de vehicles

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

2. No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que han de tenir la consideració d'indústria; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 50 i successius.

Article 68. Regulació de l'ús docent

1. S'entén per ús docent o educatiu aquells establiments que comprenen els centres dedicats a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 80 i successius, relatiu a educació.

2. Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les condicions d'instal·lació s'han de regular com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

Article 69. Regulació de l'ús sanitari-assistencial

1. S'entén per ús sanitari-assistencial el corresponent al tractament o allotjament de malalts, ja sigui en establiments públics o privats. D'aquesta manera, comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc., sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a l'ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

2. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 85 i successius.

Article 70. Regulació de l'ús esportiu

1. S'entén per ús esportiu aquelles activitats o serveis destinats a la pràctica de l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 92623.

2. Aquestes activitats poden ser públiques o privades.

Article 71. Regulació de l'ús socio-cultural

L'ús socio-cultural comprèn les activitats relacionades amb activitats de tipus culturals i de relació social, que tenen relació amb la creació personal i l'artística i les activitats associatives. S'hi inclouen per tant, els centres d'associacions cíviques, polítiques o similars (les cases de cultura, els centres cívics, centres socials), i biblioteques, museus, sales d'art i d'exposició, ludoteques, teatres, cinemes, auditoris, sales de conferències, arxius i similars; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses als codis 9231 i 913.

Article 72. Regulació de l'ús religiós

L'ús religiós comprèn les activitats relacionades amb el culte religiós. D'aquesta manera s'hi inclouen les esglésies, els temples, capelles, centres parroquials, convents i similars; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 9131.

Article 73. Regulació de l'ús d'aparcament

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils, i per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 63214.

2. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles. Les àrees d'aparcament inclouran l'espai de les places d'aparcament i les zones dels accessos i àrees de maniobra.

3. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions:

- En totes les edificacions de nova planta o quan se sol·liciti llicència d'obres majors per a reformar un habitatge, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament que s'estableixen d'acord amb la previsió mínima de places d'aparcament.

- Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20m² per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres. Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament han de ser de 2,20 x 5,00 metres, l'amplada mínima lliure de les zones de pas de 5,00 metres i la rampa amb un pendent màxim del 18%.

- Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en la zona de nucli antic, on per raons de conservació, per dificultats tècniques, constructives, tipològiques importants, que l'amplada total o parcial del carrer impossibiliti l'accés dels vehicles, o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi. En aquests casos, i sempre a criteri dels Serveis tècnics municipals, l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la, en una altra promoció o edifici d'aparcaments que tingui places d'estacionament sobrants en el mateix poble o emplaçar-les en una altra zona del nucli. La sol·licitud de llicència d'obra ha d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

- Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos on no s'ha especificat la reserva de places d'aparcament, s'hauran de preveure les adequades aplicant per analogia, els mòduls mínims de previsió d'aparcament i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

4. La previsió mínima de places d'aparcament en funció dels edificis destinats als usos específics és la següent:

- Edificis exclusius d'habitatges:

- a) 2 places per habitatge de nova construcció de més de 120m² de superfície construïda.
- b) 1 plaça pels habitatges de nova construcció, iguals o menors a 120m² de superfície construïda.
- c) 1 plaça per habitatges existents subjectes a rehabilitació integral.

- Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:

- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat anterior.
- b) Altres usos: 1 plaça per cada 60m²

- Edificis comercials: 1 plaça per cada 60m²



- Edificis d'oficines i serveis: 1 plaça per cada 60m²
- Hotels, residències i similars:
 - a) Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions.

En qualsevol dels casos, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler, sempre i quan l'estructura morfològiques del nucli no ho impossibiliti.

- Edificis destinats a restauració: 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- Edificis destinats a usos recreatius o espectacles: 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- Edificis industrials: 1 plaça per cada 100m²
- Magatzems: 1 plaça cada 200m²
- Tallers de reparació de vehicles: La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades ocupada pels tallers de vehicles de 4 o més rodes. En els tallers de reparació de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim ocupada pels tallers.
- Estacions de serveis: En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120m², 1 plaça per cada 20m² de sostre
- Edificis per a dotacions educatives: En les escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
- Edificis per a dotacions sanitari-assistencials: 1 plaça cada 6 llits
- Instal·lacions esportives: 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials
- Edificis per a dotacions cíviques i culturals:
 - a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
 - b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en establiments de més de 1.600m² de superfície construïda.

Article 74. Regulació de l'ús de serveis tècnics i ambientals

1. S'entén com a serveis tècnics i ambientals les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament, emmagatzematge d'escombraries i similars, incloses les oficines i el magatzems als servei d'aquest ús.

2. Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i de divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 40 i successius.

Article 75. Estació de serveis

1. Corresponen a les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui ubicats de forma conjunta els aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció i els aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.
2. L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis relacionats amb la instal·lació, comercial, restauració i tallers de reparació d'automòbils.

Article 76. Incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

Per a comprovar que les activitats existents en el municipi compleixen els requeriments ambientals necessaris per a garantir un suficient grau de protecció de l'entorn, cal tramitar les llicències municipals d'activitat d'acord amb el procediment previst a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa per les normes en una determinada zona pot instal·lar-s'hi d'acord amb dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos, fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, pugui permetre la seva compatibilitat en el marc de les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i disposicions que la despleguen.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells fixats.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els paràmetres següents: sorolls i vibracions; contaminació atmosfèrica; olors; contaminació lumínica; contaminació acústica, explotació de recursos hídrics; aigües residuals; residus; extracció d'àrids, terres i minerals; construccions ramaderes; càrrega i descàrrega; aparcament; radiacions electromagnètiques, contaminació tèrmica, risc d'incendi, risc d'explosió i espais naturals i zones verdes.
3. Els anteriors paràmetres caldria regular específicament mitjançant "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats i usos sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 77. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior no han de ser tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús recreatiu, sanitari - assistencial, cultural o religiós, i a la inversa.
2. Els edificis independitzats i els edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior han de complir les condicions següents:
 - a. L'accés ha de ser independent del corresponent al dels habitatges.
 - b. L'accés de mercaderies ha de ser independent del personal fins a la línia de façana.
 - c. L'edifici ha 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'han d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10m.



Article 78. Regulació supletòria

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

Article 79. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local s'efectuïn diverses activitats, s'ha de regular tot el conjunt d'acord amb l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 80. Millores tècniques disponibles i mesures correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'han d'adoptar les millors tècniques disponibles (MTD) per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la legislació aplicable.
2. Per aquells usos o activitats que, pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals poden determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la legislació aplicable, l'administració pot acordar el cessament o clausura de l'activitat.



Secció 3. Disposicions generals

Article 81. Definició i Tipus

1. Aquestes NPU-MSP classifica com a sòl urbà (SU) els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues terceres parts de la seva superfície edificables.

2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanístic o sector de pla de millora urbana, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits.

3. Aquesta normativa urbanística estableix les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació i dels diferents usos principals que es detallen a continuació:

Nucli antic	clau 1	art. 86
Urbà tradicional	clau 2	art. 87
Illa oberta	clau 4	art. 88
Cases agrupades	clau 5	art. 89
Cases aïllades	clau 6	art. 90
Industrial	clau 7	art. 91
Serveis	clau 8	art. 92

4. Els sòls destinats a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial (HPO), es qualificaran mitjançant la clau de la zona corresponent en cada cas, acompanyada del subíndex HPO.

Els paràmetres urbanístics seran els corresponents a cada zona en concret, a excepció de les condicions d'ús i de densitat que seran els següents:

- Condicions d'ús: l'ús exclusiu d'aquests sòls és el d'habitatge amb protecció oficial. Excepcionalment s'acceptaran els usos compatibles previstos per la clau corresponent, en aquells casos en que la superfície destinada a aquests usos no disminueix el sostre de reserva destinat a habitatges amb protecció oficial de l'àmbit corresponent.
- La superfície màxima útil dels habitatges protegits serà la que determini el decret del Pla del dret a l'habitatge vigent.

Article 82. Determinació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits de sol urbà (SU), consolidat i no consolidat, zones i sistemes d'aquestes NPU-MSP es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització en els plànols d'ordenació amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquesta normativa urbanística. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.



Article 83. Cessions gratuïtes en sòl urbà

1. Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, s'han de determinar en la corresponent regulació i s'han de realitzar de la forma que disposa la legislació vigent.
2. En sòls urbans consolidats, en el supòsit de no haver-hi reparcel·lació, s'ha de procedir a l'ocupació de l'espai públic, per via administrativa, en el moment de la llicència o llicències. No obstant el que s'acaba d'exposar, en el cas que un propietari de terreny afectat per un vial sol·liciti llicència per construir dins la zona permesa, ha de cedir i urbanitzar, d'acord amb l'article 44.2 del TRLU obligatòriament a l'ajuntament, la superfície de terreny afectada de vial que es trobi davant de l'edificació que es projecta.

Article 84. Cessió de l'aprofitament urbanístic

És la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que estableix l'article 40.2 del RLU.

Aquesta cessió serà d'aplicació en tots els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana que tinguin com a objectiu alguna de les finalitats que determina la llei d'urbanisme en el sòl urbà no consolidat, d'acord amb les fitxes normatives específics de cada municipi.

Els sòls d'ús residencial provinents d'aquestes cessions obligatòries i gratuïtes s'integraran al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge el qual es constituirà d'acord amb el que estableix l'article 156 del TRLU.

Article 85. Habitatge de protecció pública

1. La reserva obligatòria per a la construcció d'habitatges de protecció pública correspon, com a mínim, al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
2. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (article 68.2.h i 83.2.e del RLU).



Secció 4. Zones en sòl urbà

Article 86. Zona de nucli antic, clau 1

1. Aquesta zona ordena les edificacions que en conjunt constitueixen els diferents nuclis antics consolidats dels municipis de les Comarques Gironines inclosos en NPU-MSP i que correspon al teixit històric amb edificació entre mitgeres, alineada a vial i amb volumetria a conservar.

Es diferencien les següents subzones:

Relació de subzones	Clau
Nucli històric compacte	Clau 1a
Nucli compacte	Clau 1b
Nucli històric obert	Clau 1c
Nucli obert	Clau 1d

2. La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma, rehabilitació i de nova construcció han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica de les construccions del seu entorn, en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.

Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra, que en el cas de la zona de nucli històric compacte i nucli històric obert, haurà de ser d'idèntica ocupació, alçada, volum, pendent de la coberta i materials. Per a això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.

1a_Nucli històric compacte**1. DEFINICIÓ**

Aquesta subzona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals.

Aquestes construccions són fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i cadascuna d'elles cal mantenir, protegir i conservar, així com tot el conjunt.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la	art. 41	La existent

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	L'existent. Edificació alineada a vial
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les finques ja edificades, a no ser que el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació, permetent la reconstrucció de ruïnes o en alguns casos limitant l'actual alçada d'algunes construccions existents que han superat sense cap justificació l'alçada del conjunt de nucli distorsionant la imatge del poble. En tot cas, el manteniment de l'alçada existent en les finques ja edificades únicament vindrà condicionada pel compliment de la legislació en matèria d'habitatge vigent. L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m, 3P és de 9,70m i en el cas de 4P és de 12,80m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació en alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	L'existent. Corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació en alineació a vial.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació en alineació a vial.



Edificabilitat màxima	art. 46	La existent. En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb documentació (plànols, fotografies històriques, etc.) que justifiquin l'existència d'un habitatge, sempre estudiat en coherència amb el conjunt.
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	La existent ó 1 habitatge per cada 100m ² construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.
Ocupació màxima	art. 43	La existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Reculades de l'edificació	art. 49	No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.
Espai lliure d'edificació	art. 50	No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Obertures en les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant. Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Tanques	art. 54	S'han de mantenir les tanques existents. Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar o plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre, a excepció de l'ús d'allotjament rural i hotel·ler, on l'ús dominant o principal ocuparà un mínim del 30% del sostre.
Usos compatibles: Hotel·ler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



1b_Nucli compacte

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres integrades a les del seu voltant amb alineació a vial que conformen el recinte del nucli antic.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la	art. 41	<p>La existent.</p> <p>En noves parcel·lacions el front mínim és de 5,50m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original.</p> <p>No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici, d'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diferent cota de l'arrencada del ràfec - Diversitat en la composició de la façana - Diferències en el cromatisme de la façana <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 10m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.</p> <p>És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació.</p>

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació alineada a vial
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	<p>El nombre de plantes s'indica sempre en els plànols d'ordenació, de manera que s'integrin les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat o que formen la façana.</p> <p>L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m i 3P és de 9,70m.</p>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	Pot sobrepassar en un 25% la fondària màxima edificable.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.



Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	Resultant de l'aplicació de la fondària edificable pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació.
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	La existent ó 1 habitatge per cada 100m ² construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.
Fondària edificable	art. 42	Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati).
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Reculades de l'edificació	art. 49	No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.
Espai lliure d'edificació	art. 50	No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Obertures en les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant. Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Tanques	art. 54	S'han de mantenir les tanques existents. Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar o plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre, a excepció de l'ús d'allotjament rural i hotel·ler, on l'ús dominant o principal ocuparà un mínim del 30% del sostre.
Usos compatibles: Hotel·ler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



1c _ Nucli històric obert**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona correspon al nucli antic obert, basat en el reconeixement de la parcel·lació històrica, i formada per un volum principal que és la casa tradicional antiga i algunes construccions de petita dimensió o coberts que s'ordenen al voltant d'un espai privat o pati. Aquests conjunts a conservar busquen la relació amb el carrer de manera que s'integren en l'estructura urbana històrica existent i amb el context urbà del teixit antic.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent. No s'admeten segregacions en la parcel·lació existent.
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Volumetria específica definida. Es reconeix el volum existent.
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les finques ja edificades, a no ser que el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació, permetent la reconstrucció de ruïnes. En tot cas, el manteniment de l'alçada existent en les finques ja edificades únicament vindrà condicionada pel compliment de la legislació en matèria d'habitatge vigent. L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m, 3P és de 9,70m i en el cas de 4P és de 12,80m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La existent.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals edificació aïllada.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals edificació aïllada.
Edificabilitat màxima	art. 46	La existent. En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb documentació (com plànols, fotografies històriques, etc.) que justifiqui l'existència d'un habitatge, sempre estudiat en coherència amb el conjunt.
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	La existent ó 1 habitatge per cada 120m ² construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.
Ocupació màxima	art. 43	La existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.



Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Reculades de l'edificació	art. 49	No s'admeten.
Espai lliure d'edificació	art. 50	No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Obertures en les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant. Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Tanques	art. 54	S'han de mantenir les tanques existents. Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar o plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.
Usos compatibles: Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

1d _ Nucli obert**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena les parcel·les i solars que es poden desenvolupar continuant la trama urbana del nucli antic obert en habitatge amb era o pati associat, amb les seves condicions estètiques, paisatgístiques i ambientals del conjunt. En tot cas, l'objectiu és integrar les noves construccions o bé la transformació dels volums existents en coherència tipològica amb les construccions del seu entorn. Aquesta característica comporta que el carrer es troba ben delimitat, per l'edificació o la tanca i que l'espai privat buit (pati o era) tingui tanta importància com el ple (casa) en la formació del teixit urbà.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	Definida als plànols d'ordenació i no es permetrà la segregació de la parcel·la per sota de 400m ² de superfície.
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent. En el cas de segregació de la parcel·la, el front mínim serà de 12 metres.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Masia urbana.
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Caldrà integrar l'edificació de les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat construït. L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m i 3P és de 9,70m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals de masia urbana.
Ocupació planta soterrani	art. 34	Corresponent a l'ocupació màxima en planta baixa
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals de masia urbana.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals de masia urbana.
Edificabilitat màxima	art. 46	0,40m ² st/m ² sl (amb un sostre màxim 400m ²)
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	La existent ó 1 habitatge per cada 120m ² construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.
Ocupació màxima	art. 43	30%
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant i condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Reculades de l'edificació	art. 49	No s'admeten.
Construccions auxiliars	art. 51	Segons s'estableix en les condicions generals.
Separacions mínimes	art. 52	Segons s'estableix en les condicions generals.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.



4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Llucanes/ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Obertures en les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant. Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Tanques	art. 54	S'han de mantenir les tanques existents. Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar o plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.
Usos compatibles: Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

Article 87. Zona d'urbà tradicional, clau 2

1. Aquesta zona correspon als creixements dels teixits antics tradicionals que normalment es situen a l'entorn del nucli vell, al llarg d'un camí o d'un pol d'activitat econòmica.

En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a la diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan l'edificació veïna sigui aïllada, etc, i per tant venen assenyalades en els plànols d'ordenació dels sòl urbà.

En cas de no tenir referents de construccions veïnes, la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.

2. Es diferencien les següents subzones:

Relació de subzones	Clau
Urbà tradicional compacte	Clau 2b
Urbà tradicional obert	Clau 2c

2b_Urbà tradicional compacte

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona identifica els creixements tradicionals a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres amb façana integrada al seu voltant.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la	art. 41	<p>La existent. Les noves edificacions hauran de mantenir un front mínim de 7m. No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps han de diferenciar cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diferent cota de l'arrencada del ràfec - Diversitat en la composició de la façana - Diferències en el cromatisme de la façana <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 18m.</p>

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	<p>Edificació alineada a vial. L'edificació s'ha de situar ocupant tota l'amplada de la parcel·la sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les edificacions existents veïnes. - La dimensió de la pròpia parcel·la, referida a l'amplada de façana. <p>En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de col·locar tapant la mitgera o les mitgeres existents. Per tant cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.</p>

Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m, 3P és de 9,70m i en el cas de 4P és de 12,80m. El número de plantes s'indica en els plànols d'ordenació i en cas de no indicar-se s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o les reformades a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	Resultat de l'aplicació de la fondària edificable pel número màxim de plantes.
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	L'existent ó 1 habitatge per parcel·la o cada 120m ² construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació.
Fondària edificable	art. 42	Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati).
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Reculades de l'edificació	art. 49	S'admeten segons s'estableix a les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Solanes/porxos/eixides/galeries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint, segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.

Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar o plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.
Usos compatibles: Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



2c_Urbà tradicional obert**1. DEFINICIÓ**

Aquesta subzona comprèn el creixement menys dens del nucli antic on l'edificació s'ordena dins de la parcel·la buscant l'optimització de l'asseïllament. Les construccions, el volum principal de les quals ocasionalment es situa en alineació a vial, són majoritàriament unifamiliars o plurifamiliars aïllades amb jardí integrats al nucli, i es pretén conservar la seva estructura urbana i edificatòria.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima		La existent i en cas de segregació de la parcel·la, com a mínim serà de 400m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent i en cas de segregació de la parcel·la, com a mínim serà de 10 metres.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació aïllada. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents: - Les edificacions construïdes en les parcel·les veïnes. - La pròpia dimensió de la parcel·la. En el cas en que la parcel·la que es vulgui edificar es trobi entre una o dues edificacions aïllades, la nova construcció a realitzar haurà d'adequar-se a les construccions de l'entorn, i per tant ha de ser igualment aïllada. Cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions que l'envolta.
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	L'alçada màxima corresponent a 1P és de 3,50m, 2P és de 6,70m, 3P és de 9,70m i en el cas de 4P és de 12,80m. El número de plantes sinó és que està indicat expressament en els plànols d'ordenació s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o les reformades a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	Corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació aïllada.
Edificabilitat màxima	art. 46	Resultat de l'aplicació de l'ocupació màxima pel nombre de plantes.



Densitat màxima d'habitatges	art. 45	La existent ó 1 habitatge per parcel·la o cada 120m ² construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació.
Ocupació màxima	art. 43	La existent o la que resulti de l'aplicació de les separacions mínimes a límits de parcel·la, o segons les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament i en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents.
Separacions mínimes	art. 52	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. Si no existeixen construccions veïnes i no s'indica en els plànols d'ordenació les separacions mínimes pertinents determinades a partir de les característiques de l'entorn, mantenint les alineacions i separacions de les construccions existents encara que no responguin a la mateixa tipologia, s'han d'establir les separacions mínimes següents: <ul style="list-style-type: none"> - Si les construccions veïnes s'han col·locat separant-se dels límits laterals, la nova edificació s'ha de col·locar separant-se del límit lateral un mínim de 2,00m, i del front de carrer 3,00m, sinó es que les edificacions veïnes donen s'alineen a carrer, en aquest cas la nova edificació ha de mantenir aquesta alineació. - Si les construccions veïnes s'han col·locat una sobre una mitgera i l'altra separada del límit lateral, l'edificació s'ha de col·locar formant mitgera amb la primera i alineada segons l'edificació que té mitgera. - En qualsevol dels casos l'edificació s'ha de col·locar sempre deixant una separació mínima de 3,00m al fons de la parcel·la.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint, segons



		s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.
Tanques	art. 54	S'han de mantenir les tanques existents. Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant o compatible justificadament.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Habitatge unifamiliar o plurifamiliar	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.
Usos compatibles: Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial i sociocultural.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

Article 88. Zona d'illa oberta, clau 4**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona correspon a l'eixample modern de creixements en edificació aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Correspon als blocs plurifamiliars, normalment envoltats de jardí comunitari, separades unes distàncies al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats de l'edificació.

L'objectiu d'aquest document és l'ordenació i regulació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	500m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	15m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació aïllada. Tots els costats del bloc es consideren façana i en cap cas es deixarà cap mitgera vista.
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	L'alçada reguladora màxima és de 9,70m corresponent a 3 plantes (3P). Si no s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació el número màxim de plantes és de 3.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la fondària edificable.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Edificabilitat màxima	art. 46	1,00m ² st/m ² sl
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	1 habitatge cada 120m ² construïts.
Ocupació màxima	art. 43	És la que resulta de l'aplicació de les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació o en absència d'aquests condicionants, de les separacions mínimes a límits de parcel·la i que com a màxim serà del 50%. Es mantenen les condicions particulars de tots els blocs construïts anteriors a l'aprovació d'aquestes normes si no s'indica expressament el contrari en els plànols d'ordenació. L'edificació s'ha de situar tenint en compte l'ocupació dibuixada de forma indicativa en els plànols d'ordenació.
Longitud màxima de l'edificació		S'admeten les construccions existents. En el cas de

		nova edificació la longitud màxima ha de tenir en compte l'ocupació dibuixada, de manera indicativa en els plànols d'ordenació, amb una línia discontinua. En cap cas no pot ser superior a 30m.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 5% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 30m ² .
Construccions auxiliars	art. 51	S'admeten les construccions auxiliars segons el que estableix les condicions generals.
Separacions mínimes	art. 52	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. En cas que no s'indiquin els gàlib, les noves edificacions es col·locaran separant-se, la major de les distàncies, del front de carrer 3,00m i del límit lateral i fons de parcel·la un mínim de 3,00m, o bé la distància equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació que es vulgui realitzar.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Solanes/porxos/eixides/galeries	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge plurifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.
Usos compatibles: Hoteler, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers artesanals sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial, esportiu, sociocultural, aparcament.		Segons condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons condicions generals.



Article 89. Zona de cases agrupades, clau 5**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona inclou les agrupacions de cases unifamiliars en filera, en alineació a vial o enretirades del front de carrer que conformen volums més importants, envoltades d'un jardí comunitari o amb possibilitat d'un espai no edificable a cada parcel·la.

Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista. El conjunt del volum o de la promoció s'ha de col·locar tenint en compte l'ocupació dibuixada, de forma indicativa en els plànols d'ordenació.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent. Parcel·la mínima inicial de 120m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 41	<p>L'existent. El front mínim de cada parcel·la i habitatge unifamiliar nou serà de 6m.</p> <p>S'entén com unitat cada habitatge unifamiliar que compona el conjunt del volum acabat. S'admet l'agrupació màxima de 4 parcel·les.</p> <p>El projecte de subdivisió de la propietat inicial, sobre la que es construeixi la promoció en forma de filera de cases unifamiliars es pot presentar, única i exclusivament, quan el conjunt de tota la filera estigui totalment acabada.</p> <p>La unitat mínima de projecte és la del conjunt del volum de l'agrupació. La sol·licitud de llicència ve condicionada a l'execució de tota la filera, no permetent-se les construccions parcials o inacabades.</p>

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	<p>Edificació alineada a vial.</p> <p>Tots els costats de l'edificació es consideren façana i en cap cas es deixarà cap mitgera vista. El volum del conjunt o de la promoció s'ha de situar tenint en compte l'alineació dibuixada en els plànols d'ordenació, de forma indicativa amb línia discontinua blava o obligatòria amb línia contínua.</p> <p>Tots els costats del conjunt edificat es consideren façana.</p> <p>Es mantenen les condicions particulars de totes les edificacions construïdes anteriors a l'aprovació d'aquestes normes, si no s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.</p>



Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	L'alçada reguladora màxima és de 6,70m que correspon a un màxim de 2 plantes (2P), sinó és que s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineada a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima de la planta baixa.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineada a vial.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineada a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	1,20m ² st/m ² sl
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	1 habitatge per cada parcel·la
Fondària màxima edificable	art. 42	15m
Longitud màxima de l'edificació		S'admeten les existents. En el cas de nova edificació la longitud màxima del conjunt del volum o de la promoció és de 24m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats. Els projectes de més de dos unitats han de diferenciar cada edificació de les veïnes en la composició i el cromatisme de la façana, de manera que, si es vol construir una major unitat de cases, s'ha de subdividir en les fileres necessàries que respectin aquesta dimensió, garantint així una volumetria esponjada i oberta en tot el sector delimitat.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 5% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 30m ² .
Construccions auxiliars	art. 51	S'admeten les construccions auxiliars segons s'estableix en les condicions generals.
Separacions mínimes	art. 52	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació. Les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m. Aquesta separació es converteix en alineació i serà obligatòria en tot el front de la filera que es defineixi. L'espai davant de les fileres ha d'estar lliure de tota edificació. La separació mínima del límit lateral i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.



4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Solanes/porxos/eixides/galeries	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 70% del sostre.
Usos compatibles: Restauració, recreatiu, oficines i serveis privats, magatzems i tallers artesanals sols en planta baixa, docent, sanitari – assistencial, esportiu, sociocultural, aparcament.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals. Cal preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge de nova construcció i ha de ser preferentment comunitari.

Article 90. Zona de cases aïllades, clau 6**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena l'edificació aïllada, destinada generalment a ús residencial unifamiliar en forma de ciutat jardí en funció de diferents densitats. En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen les següents subzones:

Relació de subzones	Clau
En parcel·la petita	Clau 6a
En parcel·la mitjana	Clau 6b
En parcel·la gran	Clau 6c -6c*
En parcel·la bifamiliar	Clau 6d

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la	art. 41	Clau 6a 300m ² a 400m ² Clau 6b de 401m ² a 900m ² Clau 6c – 6c* Superior a 900m ² Clau 6d de 600m ² a 800m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	Clau 6a 12m Clau 6b 16m Clau 6c– 6c* 24m Clau 6d 18m

S'admeten les condicions de les cases unifamiliars edificades existents. Es reconeixen com edificables les parcel·les existents anteriors a la data d'aprovació d'aquestes Normes, que hagin estat enregistrat al Registre de la propietat.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació aïllada.
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	L'alçada reguladora màxima és de 6,40m corresponent a 2 plantes (2P). En cas de preveure una alçada diferent, el nombre de plantes s'indicarà expressament en els plànols d'ordenació.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals de l'edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar un 25% l'ocupació màxima permesa en planta baixa.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals de l'edificació aïllada.
Espai sota coberta	art. 37	Segons s'estableix en les condicions generals.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals de l'edificació aïllada.



Edificabilitat màxima	art. 46	Clau 6a 0,70m ² st/m ² sl (amb un sostre màxim de 300m ²) Clau 6b 0,60m ² st/m ² sl, (amb un sostre màxim de 350m ²) Clau 6c 0,40m ² st/m ² sl (amb un sostre màxim de 500m ²) Clau 6c* Es manté el sostre existent i les construccions existents, que no podran ser ampliadés. Clau 6d 0,70m ² st/m ² sl (amb un sostre màxim de 500m ²)
Densitat màxima d'habitatges	art. 45	Clau 6a, 6b, 6c, 6c*: 1 habitatge màxim per parcel·la Clau 6d: agrupació màxima de 2 habitatges
Ocupació màxima	art. 43	Clau 6a 50% Clau 6b 35% Clau 6c 25% Clau 6c* l'existent Clau 6d 40%
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Es permeten segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 5% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 30m ² .
Construccions auxiliars	art. 51	S'admeten les construccions auxiliars segons s'estableix en les condicions generals.
Separacions mínimes	art. 52	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. En cas que no s'indiquin les separacions mínimes a carrer - laterals - fons de parcel·la són les següents: Clau 6a 3m - 3m - 3m Clau 6b 5m - 3m - 3m Clau 6c 5m - 5m - 5m Clau 6c* l'existent Clau 6d 3m - 3m - 3m Les parcel·les que tinguin, en sentit descendent amb el vial, un pendent superior al 30% podran reduir a 3m la distància mínima de l'edificació a carrer.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.



CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Residencial (habitatge unifamiliar)	art. 58	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Restauració, recreatiu, oficines i serveis privats, docent, sanitari - assistencial, esportiu, sociocultural i religiós.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



Article 91. Zona industrial, clau 7**1. DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls destinats a la ubicació d'indústries diverses, cooperatives agrícoles o ramaderes, magatzems i tallers que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tracten, no suposen ni generen situacions de perill per la salubritat o la seguretat tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient i són compatibles amb les edificacions residencials veïnes. S'estableixen les subzones següents:

Relació de subzones	Clau
Indústria històrica	Clau 7a
Indústria alineada a vial	Clau 7b
Indústria aïllada	Clau 7c

Es reconeixen com edificables les parcel·les existents anteriors a la data d'aprovació d'aquestes Normes, que hagin estat enregistrades al Registre de la propietat.



7a Indústria històrica**1. DEFINICIÓ**

La industrial històrica, 7a, correspon a la indústria tradicional integrada a la trama urbana, inclou les indústries històriques, de tipus artesanal, zones de tallers en establiments de petita dimensió i magatzems.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	L'existent. Edificació alineada a vial
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	No s'admet. Es mantindran els soterranis existents.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Planta coberta	art. 38	La existent.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	La existent.
Ocupació màxima	art. 43	La existent.
Espai lliure d'edificació	art. 50	L'existent.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en la fitxa normativa de l'edificació com a l'opció dominant i en les condicions generals.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Magatzems i tallers	art. 65	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Comerç, oficines, industrial compatible amb usos de l'entorn, aparcament.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

7b_ Indústria alineada a vial**1. DEFINICIÓ**

La zona industrial entre mitgeres, 7b, correspon a les àrees amb indústria entre mitgeres existents a l'entorn del nucli, amb una densitat d'establiment mitjana - alta, amb façana a carrer i conforma un únic volum edificat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 400m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 10m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació alineada a vial
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades. En cas de nova parcel·lació l'alçada màxima corresponent a 1P que és de 7,50m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	L'ocupació de la planta soterrani no pot sobrepassar la fondària màxima.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	La que resulta de l'aplicació de la fondària edificable màxima i alçada reguladora.
Fondària màxima edificable	art. 42	L'existent o grafiada als plànols d'ordenació.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.



5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Industrial i magatzems	art. 65 i 66	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Residencial (un únic habitatge existent i lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m ²), recreatiu, comerç, oficines, tallers i aparcament		Segons s'estableix en les condicions generals. L'ús d'habitatge únicament és admès en el cas de la seva existència i sempre que estigui lligat a la indústria.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



7c_ Indústria aïllada

1. DEFINICIÓ

La zona industrial aïllada, 7c, correspon a les àrees amb indústria aïllada en la parcel·la existents en el nucli, on independentment de la seva mida hi poden haver diversos establiments o un establiment de sol.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 1.000m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 20m.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació aïllada
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades. L'alçada màxima corresponent a 1P és de 9,00m. S'admet la construcció d'una planta altell fins un màxim del 20% de l'ocupació de la planta baixa.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La ocupació de la planta soterrani no pot sobrepassar l'ocupació màxima.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació aïllada.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Edificabilitat màxima	art. 46	0,80m ² st/m ² sl
Ocupació màxima	art. 43	70% de la superfície de la parcel·la
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals.
Separacions mínimes	art. 52	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. En cas que no s'indiquin les separacions mínimes a l'indar (carrer, laterals i fons) serà de 6m.
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.



5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Industrial	art. 66	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Residencial (un únic habitatge lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m ²), recreatiu, comerç, oficines, magatzems, i aparcament.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.



Article 92. Zona de serveis, clau 8**1. DEFINICIÓ I SUBZONES**

Compren les diferents àrees amb predomini d'activitats privades com són les àrees d'hotel i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal i de serveis lligats al turisme i la restauració, etc.

S'estableixen les subzones següents:

Relació de subzones	Clau
Zona de serveis alineada a vial	Clau 8b
Zona de serveis aïllada	Clau 8c

Es recullen les activitats actualment existents



8b_Zona de serveis alineada a vial

1. DEFINICIÓ

Compren les àrees amb predomini d'activitats privades existents a l'entorn del nucli històric amb edificació entre mitgeres, amb façana a carrer que conforma un volum principal edificat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la	art. 41	La existent. Les noves edificacions hauran de mantenir un front mínim de 7m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació alineada a vial
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades. En cas de noves edificacions caldrà tenir en compte les alçades i número de plantes de les construccions contigües amb l'aproximació següent: l'alçada màxima corresponent a 2P serà de 7,60m i la de 3P serà de 10,90m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La ocupació de la planta soterrani no pot sobrepassar la fondària màxima. S'admet les existents.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.
Edificabilitat màxima	art. 46	La que resulta de l'aplicació de la fondària edificable màxima i alçada reguladora.
Fondària màxima edificable	art. 42	La existent o grafiada als plànols d'ordenació.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals. No s'admeten elements desmuntables.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents. S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 15% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 75m ² .
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.



4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Hoteler, allotjament rural, restauració	art. 59 a 61	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Residencial (un únic habitatge lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m ²), recreatiu, esportiu, sanitari - assistencial, sociocultural, docent, comerç, oficines, aparcament.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

8c_Zona serveis en volumetria específica**1. DEFINICIÓ**

Compren les àrees amb predomini d'activitats privades de gran extensió en que la volumetria s'ajusta a les característiques de l'entorn,

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	art. 41	La existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 800m ²
Front mínim de parcel·la	art. 41	L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 14m.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus d'ordenació	art. 32	Edificació en volumetria específica
Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes	art. 33	Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades. L'alçada màxima corresponent a 2P ó 2P+SC és de 7,60m, 3P és de 10,30m. Serà necessari la presentació d'un projecte d'integració amb l'entorn per establir el número màxim de plantes en les noves construccions.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 39	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Ocupació planta soterrani	art. 34	La ocupació de la planta soterrani no pot sobrepassar l'ocupació màxima.
Planta baixa	art. 35	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Planta coberta	art. 38	Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Adaptació topogràfica del terreny	art. 40	Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.
Edificabilitat màxima	art. 46	0,90m ² st/m ² sl
Ocupació màxima	art. 43	60% de la superfície de la parcel·la
Separacions mínimes	art. 53	Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. En cas que no s'indiquin les separacions mínimes a llinars (carrer, laterals i fons) serà de 6m.
Cossos sortints	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Elements sortints	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	art. 50	Segons s'estableix en les condicions generals.
Construccions auxiliars	art. 51	Es reconeixen les existents. S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 15% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 75m ² .
Publicitat	art. 56	Segons s'estableix en les condicions generals.



4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ràfecs	art. 48	Segons s'estableix en les condicions generals.
Solanes/porxos/eixides/galleries	art. 47	Segons s'estableix en les condicions generals.
Balcons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Façana i mitgeres	art. 53	Segons s'estableix en les condicions generals.
Obertures en les façanes	art. 55	Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.
Cromatisme de les façanes	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Baixants i canalons	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Fusteria	art. 55	Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	art. 54	Segons s'estableix en les condicions generals.

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Ús dominant: Hoteler, allotjament rural, restauració	art. 59 a 61	L'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 80% del sostre.
Usos compatibles: Residencial (un únic habitatge lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m ²), recreatiu, esportiu, sanitari - assistencial, sociocultural, docent, comerç, oficines, aparcament.		Segons s'estableix en les condicions generals.
Dotació mínima d'aparcament	art. 73	Segons s'estableix en les condicions generals.

CAPÍTOL QUART. EL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Secció 1. Disposicions generals del sòl no urbanitzable

Article 93. Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable (SNU) comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions ambientals, mosaic agroforestal, xarxa de drenatge natural del territori i de camins, component fonamental de l'ordenació general del territori. Aquest sòl correspon a aquelles parts del territori que, en principi, han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 TRLU, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge i per tant, qualsevol intervenció haurà de garantir la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

2. Aquest document ordena el sòl no urbanitzable dels municipis afectats per aquestes Normes mitjançant la regulació general del sòl, la definició dels elements territorials bàsics, l'establiment de mesures de gestió per al desenvolupament sostenible i la regulació de les construccions i els usos.

3. En termes generals, d'acord amb les determinacions del planejament territorial, constitueixen el sòl no urbanitzable les zones següents:

- Sòls de protecció especial

Espais naturals protegits	clau 25a	art. 114
Sòls de valor natural i de connexió	clau 25b	art. 115

- Sòls de protecció territorial

Paisatgístic i ecològic de valor i sòls de valor agrícola	clau 24	art. 116
---	---------	----------

- Sòls rústics o comuns

Rústic	clau 20	art. 117
--------	---------	----------

4. Les diferents qualificacions del sòl no urbanitzable s'han determinat a partir dels aspectes ambientals significatius que recull el planejament territorial i urbanístic vigents (PTP de les Comarques Gironines)

Article 94. Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest document, són d'aplicació immediata. Així mateix, d'acord amb l'article 67 TRLU, es poden tramitar plans especials per al desenvolupament del sistema d'espais oberts, que tinguin per objecte la implantació dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU.

2. Els plans especials esmentats en l'apartat anterior poden ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

Article 95. Mesures de gestió per al desenvolupament sostenible

1. El projecte d'implantació en sòl no urbanitzable ha d'incorporar el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en el casos previstos per la legislació sectorial vigent.

2. En qualsevol cas, s'han de complir les mesures de gestió per al desenvolupament sostenible establertes pel planejament territorial, que inclou les mesures correctores de l'erosió del sòl, les actuacions per la conservació de la biodiversitat i les actuacions per la conservació, protecció o millora de la qualitat del paisatge.



Secció 2. Regulació del sòl no urbanitzable

Article 96. Deures dels propietaris del sòl no urbanitzable

D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

1. Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
2. Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i cedir a l'Administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan hagi de formar part.
3. Costejar i, si s'escau, executar les obres i instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
4. Costejar i, en el seu cas, executar les mesures correctores que determini un pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

Article 97. Finques

1. Seran indivisibles totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu (Decret 169/1983, de 12 d'abril) o de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener) d'acord amb l'art.188.e TRLU i la legislació sectorial específica.
2. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que hi ha parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art.183.1 TRLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art.186 TRLU.
3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària al que estableix aquesta normativa urbanística o que infringeixi el que disposa l'art.187.1 TRLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
4. D'acord amb els articles 205 i 206 TRLU, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.
5. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal.

Article 98. Tanques

1. Les tanques de finca, parcel·la o recinte han de complir les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència preceptiva a què obliga l'article 179 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.
 - a) La construcció de tanques ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc.

- b) No s'admeten tanques d'obra o opaques, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90cm i en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
- c) Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.
- d) Les tanques transparents poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
- e) Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
- f) Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.
- g) Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtics del lloc.
- h) Les tanques d'obra existents i aquelles que es preveu per motius de seguretat s'han de tractar amb superposició de vegetació viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

2. En les tanques d'instal·lacions d'interès públic, el projecte vindrà determinat pel procediment de l'article 48 TRLU o en el seu cas per un pla especial.

3. La col·locació de la tanca ha de respectar la distància mínima de l'exterior del camí, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.

4. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Article 99. Fonts, deus i basses

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquestes s'estableix una protecció de 50m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

2. Prèvia llicència, es permet potenciar el valor paisatgístic dels entorns de les fonts i deus, fent petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen amb el projecte. Durant l'execució de les obres, cal respectar la vegetació existent.

3. S'admet la formació de basses d'acumulació d'aigua per a la prevenció contra incendis i per a rec, les quals han de donar compliment a l'establert a la legislació sectorial vigent d'aplicació. Es distingeixen les basses que recullen l'aigua de pluja de les basses que també obtenen aigua a partir d'escorrenties. Aquestes últimes han de tenir unes condicions específiques de disseny per permetre l'eliminació dels fangs i partícules sòlides que, a més, cas que l'aigua provingui d'una altra finca, han d'obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 100. Conreus

Es regulen per la normativa agrària i estan subjectes als Plans especials que, si és el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

Les actuacions de transformació de sòl han de mantenir en termes generals l'escala dels camps o unitats de producció agrícola amb la dimensió, proporció, ritme i seqüència que defineix el paisatge del lloc, llevat que pugui ser autoritzat per l'administració sectorial competent.

Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives quan concentren desnivells i/o tenen diferents tractaments vegetals, ja siguin, murs de pedra, altres materials, marges o espais residuals. En qualsevol cas, en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic per mantenir la biodiversitat.



Article 101. Tala d'arbres

1. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran pel manteniment de l'arbrat existent. Estan protegits tots aquells arbres o comunitats vegetals singulars pel seu emplaçament, proporcions, grans mesures, edat extraordinària i espècie. Només s'admet la tala d'arbres, quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF), amb autorització expressa de l'administració forestal o quan sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.

2. En els sectors afectats per incendis s'ha d'estimular la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

Article 102. Publicitat

S'ha d'evitar la col·locació de la publicitat, ja sigui en tanques o sobre edificacions i instal·lacions, i minimitzar els elements de senyalètica, escollint materials i dimensions discrets. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge.

Article 103. Condicions generals i d'integració paisatgística

1. Qualsevol edificació o volum ha de ser proporcionat a la dimensió i escala dels paisatges on s'emplaça i garantir que la seva situació, volumetria, murs de contenció i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti, trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva del camp visual dels paisatges naturals. No es pot edificar en els careners i turons del relleu del terreny.

2. Les construccions admeses, s'han d'adaptar a la topografia natural del terreny, situar-se en els llocs menys exposats visualment, i preveure uns accessos i serveis adequats en funció de l'ús i de l'emplaçament.

3. Els materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent, acabats i color de les edificacions en sòl no urbanitzable han de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme. Es obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat.

4. Les edificacions, existents o les admeses de nova construcció, han de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals.

5. La construcció d'una nova edificació o ampliació d'una existent vetllarà per la integració de l'arbrat existent. Per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació s'utilitzarà l'arbrat, amb les espècies i plantacions pròpies del lloc.

6. No es permet l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb l'objecte d'edificar, sinó que l'accés s'ha de preveure per un camí ja existent, llevat de les explotacions ramaderes o forestals.

7. L'estudi d'impacte i integració paisatgística, ha de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, i és preceptiu dins de la tramitació prevista per l'article 48 TRLU.

Article 104. Condicions de construcció, ampliació o reforma de magatzems agrícoles

1. S'entén per magatzem agrícola aquella instal·lació destinada a la guarda de productes agrícoles, d'eines, màquines i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, d'acord amb l'establert a l'article 48.1 c) del RLU.

2. La necessitat, dimensions i ubicació dels magatzems han de ser proporcionades en relació amb l'explotació existent a la finca. Les noves implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una



presència impròpia i desproporcionada, i s'hauran d'ajustar a les necessitats pròpies de l'activitat. Les construccions de guarda seran de planta baixa.

3. Condicions de l'edificació:

- a. Les característiques de l'edifici han d'ajustar-se a les tipologies existents i tradicionals de l'entorn, amb els materials, acabats i colors tradicionals. Les construccions tindran una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn. Les edificacions tindran un tractament exterior comú a la resta d'edificacions existents en el sòl no urbanitzable de l'entorn. Cal evitar ocupar els terrenys amb major pendent.
- b. Les edificacions es separaran més de 6,00m dels límits de propietat. En el cas d'ampliacions es valoraran individualment en funció de les seves característiques.
- c. L'alçada màxima serà de 7,00m respecte la rasant natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La coberta serà amb pendent màxima del 30%.
- d. El sostre màxim haurà de tenir les mínimes dimensions d'acord a l'explotació de la finca.

Article 105. Regulació de les construccions ramaderes

1. S'entén per construccions ramaderes els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

2. La necessitat, dimensions i ubicació de les construccions ramaderes han de ser proporcionades en relació amb l'explotació existent a la finca. Les noves implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada, i s'hauran d'ajustar a les necessitats pròpies de l'activitat.

3. En tot cas cal justificar el compliment de la legislació sectorial d'aplicació, entre d'altres, les disposicions establertes a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental, i la normativa sectorial pel que fa a gestió de fems i purins.

4. Les construccions seran de planta baixa i la llargada no serà superior a 75m i tindran una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn. El tractament exterior d'aquestes edificacions haurà de ser comú a la resta de construccions existents en el sòl no urbanitzable de l'entorn. Cal situar les construccions en llocs assolellats i ventilats i, en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats, i preferentment seguint la directriu plana de la corba de nivell. S'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan sigui necessari anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

5. L'autorització de les construccions que superin algun dels límits següents: ocupació en planta 500m², sostre total de 1.000m² o alçada màxima de 10m, que estableix l'article 68.8 del TRLU està subjecte al procediment de l'article 48 del mateix cos legal i 57 del RLU.

Article 106. Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament i justificadament associat a una explotació agrícola, ramadera o forestal.

2. La construcció de noves edificacions destinades a habitatge familiar en sòl no urbanitzable han de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU i, en concret, acreditar les condicions següents:

- a. La preexistència de l'explotació agrícola o ramadera, que estigui configurada com a una unitat econòmica tant des del vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una ~~direcció empresarial comuna~~

- b. La necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de qui exerceixi les funcions esmentades.

3. Es permet l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui la seva necessitat d'acord amb l'establert a l'article 50.3 del RLU. Aquesta ampliació haurà d'integrar-se amb les construccions principals d'acord amb el previst a l'article 50.4 del RLU.

Aquesta ampliació, consolidació, o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la constitució de la unitat orgànica d'explotació.

4. Condicions de l'edificació:

- a. Les característiques de l'edifici han d'ajustar-se a les tipologies existents i tradicionals de l'entorn, amb els materials, acabats i colors tradicionals.
- b. Les edificacions aïllades es separaran més de 10,00m dels límits de propietat. En el cas d'ampliacions es valoraran individualment en funció de les seves característiques.
- c. L'alçada màxima serà de 7,00m fins a la cara superior de l'últim forjat, corresponent a planta baixa i una planta pis.
- d. El sostre màxim haurà de tenir les mínimes dimensions d'acord a l'explotació de la finca i en funció del programa familiar.
- e. Cal preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.

Article 107. Establiment de turisme rural i càmping

1. Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació del turisme de Catalunya, als efectes de l'article 47.6.e, TRLU, i l'article 51 RLU. Es reconeixen els càmpings existents amb anterioritat a la data d'aprovació d'aquestes Normes que hagin estat degudament autoritzats.

2. Per la implantació de nous càmpings serà preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la Disposició Transitòria Sisena de la Llei d'Urbanisme, amb informe territorial-urbanístic previ del Departament de Política Territorial i Obres Públiques on es valorarà l'adequació d'aquest ús al territori.

3. La implantació d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping és permesa en les construccions preexistents en sòl no urbanitzable no incloses al catàleg de masies sempre que concorrin els requisits que preveu el punt 1 de l'article 56 RLU i d'acord amb el procediment del l'apartat 2 del mateix article.

Article 108. Actuacions d'interès públic

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'emplaçar en el medi rural de manera que suposi el menys impacte sobre el medi i s'haurà de seguir el procediment que determina l'article 48 TRLU.

Article 109. Construccions per a prestació de serveis de la xarxa viària

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6c de l'art.47, TRLU, es pot autoritzar en el sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, en concret, tallers de reparació de pneumàtics i aparells elèctrics dels vehicles, bars - restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.
2. El tràmit haurà de seguir el procediment assenyalat de l'article 48 TRLU.

Article 110. Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es poden autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
2. Es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal segons l'establert a l'article 53 RLU.

Article 111. Rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals

1. En absència d'un Pla especial d'iniciativa pública que contingui la catalogació de les masies i cases rurals, en sòl no urbanitzable, les condicions per a la reforma, reconstrucció o rehabilitació, de masies i cases rurals estaran sotmeses al que estableix la disposició transitòria 12 TRLU, així com a les determinacions del planejament territorial corresponent.
2. Els municipis podran tramitar un pla especial de catàleg de masies i cases rurals del terme municipal i serà aquest planejament especial d'iniciativa pública qui reguli les característiques de la divisió horitzontal. En tot cas, el Catàleg de masies i cases rurals hauran de tenir en compte els criteris següents:
 - Compactar les edificacions, que han de ser ajustades a les necessitats pròpies de l'activitat, i aproximar-les a els elements estructuradors de l'àmbit o parcel·la (marges, murs de pedra seca, traces de vegetació existents...)
 - Optar per una composició de l'edificació amb volumetries simples preferentment horitzontals, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.
 - Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures.
 - Si no hi ha un motiu determinant en sentit contrari s'optarà per terrenys amb topografia plana i amb poca exposició visual.
 - Optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'ús, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.
 - Les edificacions s'adaptaran a la topografia tot evitant la creació de grans plataformes horitzontals.
 - Mínima ocupació de la parcel·la, i la resta mantingui el caràcter d'espai rural.
 - Utilitzar la vegetació com un element més d'ordenació per tal d'obtenir l'equilibri volumètric entre els elements construïts i els naturals, com a filtre visual de les construccions i com a element de cobertura que garanteix la permeabilitat. Cal optar per espècies i models de plantació propis del lloc, defugir dels enjardinaments tipus ornamental i revegetar els espais denudats amb espècies adients a les condicions del sòl i el clima.



- En façanes i cobertes, unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i llusors.
- En el tractament de les zones lliures cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt.
- Pel que fa a les tanques, cal evitar l'exposició visual reduint les dimensions, ajustant els traçats i ajudant-se d'elements com la vegetació i hauran de complir les condicions següents:
 - a) No s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90cm.
 - b) Les tanques podran ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.
 - c) Les tanques transparents podran complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
 - d) Les tanques hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
 - e) Les tanques d'obra existents s'hauran de tractar amb superposicions de vegetació viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.
 - f) Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
- Minimitzar els elements de senyalètica, escollir materials i dimensions discrets, Integrar-los en els elements construïts ja previstos per l'activitat (edificacions, tanques...), utilitzar materials i dimensions discretes evitant tan com es pugui la seva col·locació dispersa.

Article 112. Construccions preexistents en sòl no urbanitzable

D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix:

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si se subjecten al règim següent:

- a. Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del seu Reglament.
- b. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del seu Reglament.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

D'altra banda, d'acord amb la disposició transitòria setena s'estableix:

1. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme:

- a. Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del seu Reglament.
- b. Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del seu Reglament.



2. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 del Reglament d'urbanisme.



Secció 3. Usos en sòl no urbanitzable

Article 113. Regulació dels usos

1. Els usos permesos es regulen específicament per cada clau de sòl no urbanitzable. L'establiment de qualsevol ús permès comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

2. En el sòl no urbanitzable no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada clau.

Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

3. En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.



Secció 4. Zones del sòl no urbanitzable

Article 114. Espais naturals protegits. Clau 25a

1. DEFINICIÓ

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció per tal de preservar-los de transformacions que els puguin afectar. Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial.

2. OBJECTIUS

Incorporació dels espais naturals protegits per aquesta normativa següents, sens perjudici de la delimitació i/o modificació dels espais naturals protegits reconeguts pel PTP de les Comarques Gironines:

- PEIN, Pla d'espais d'interès natural
- Xarxa Natura 2000
- ENPE, Espai Natural de protecció especial

3. REGULACIÓ

Es regula els sòls naturals protegits d'acord amb l'establert al PTP les Comarques Gironines amb les limitacions derivades de l'article de regulació d'usos d'aquesta normativa i el que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 115. Sòls de valor natural i de connexió, clau 25b

1. DEFINICIÓ

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció per tal de preservar-los de transformacions que els puguin afectar. Comprèn aquells espais que el PTP de les Comarques Gironines, el PDT de l'Empordà i el PDT de la Garrotxa considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agronatural o com a sòls d'alt valor agrícola productiu, i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

2. OBJECTIUS

Reconeixement de les àrees homogènies reconegudes pel planejament territorial (PTP) i de rang superior (PDT) caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea i que pels seus valors han de tenir una protecció especial.

3. REGULACIÓ

Es regula els sòls naturals protegits d'acord amb l'establert al PTP les Comarques Gironines, el PDT de l'Empordà i el PDT de la Garrotxa, amb les limitacions derivades de l'article de regulació d'usos d'aquesta normativa i el que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 116. Paisatgístic i ecològic de valor i sòls de valor agrícola, clau 24**1. DEFINICIÓ**

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que, sense assolir el grau de valors naturals, agraris i ambientals que tenen els sòls de protecció especial convé preservar, en principi, de la transformació per algun dels següents motius:

- Existència de riscos geològics, d'inundabilitat o d'altres afectacions que fan inadequat el seu aprofitament urbanístic i que, per la seva extensió o significació territorial, convingui assenyalar.
- Valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social a regular pels catàlegs i directrius del paisatge o per plans directors urbanístics.
- Valor per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable.
- Valor de reserva per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de l'àrea per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.

S'identifiquen en els plànols d'ordenació del SNU i SU amb la clau 24 i es distingeixen dos tipus per raó de la seva diferència de valor i descripció:

- Els sòls paisatgístics i ecològics de valor, de protecció territorial, corresponent el conjunt de prats de dall, horts, marges, arbredes i altres espais a l'entorn dels nuclis, denominats d'areal, àmbits espacials que, juntament amb el nucli urbà, estableix un conjunt poblacional d'especial valor patrimonial i paisatgístic.
- Els sòls d'alt valor agrícola, aquests últims adaptats a partir dels documents del PTP de les Comarques Gironines, el PDT de l'Empordà i el PDT de la Garrotxa (identificats en els plànols amb un ratllat).
- Els espais d'interès paisatgístic i /o agrícola a l'entorn del nucli, per al foment de l'activitat agrícola, l'asolellament del poble i de protecció contra incendis, identificats específicament en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

2. OBJECTIUS

- a. La utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits establerts per la legislació d'aplicació.
- b. Compatibilitzar l'activitat agroramadera amb la conservació del territori.
- c. Millorar la qualitat paisatgística.
- d. Mantenir i preservar l'asolellament dels nuclis, i la imatge i perfil dels nuclis mantenint el seu entorn lliure d'edificació.
- e. Controlar el perill d'incendi forestal.
- f. Mantenir la vegetació natural existent.

3. REGULACIÓ

Es regula els sòls naturals protegits d'acord amb l'establert al PTP les Comarques Gironines amb les limitacions derivades de l'article de regulació d'usos d'aquesta normativa i el que estableix la legislació urbanística vigent.

Concretament els espais d'interès paisatgístic i /o agrícola a l'entorn del nucli urbà identificats en els plànols d'ordenació a 1/1.000 no s'admet cap tipus de construcció.

Article 117. Rústic, clau 20**1. DEFINICIÓ**

S'inclouen en aquest tipus els sòls que no hagin estat considerats espais naturals protegits, sòls de valor natural i de connexió, sòls paisatgístics i ecològics de valor i sòls de valor agrícola, considerats com a sòls de protecció preventiva segons el PTP les Comarques Gironines, el PDT de l'Empordà i el PDT de la Garrotxa.

2. OBJECTIUS

- a. La utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits establerts per la legislació d'aplicació.
- b. Compatibilitzar l'activitat agroramadera amb la conservació del territori.
- c. Millorar la qualitat paisatgística.
- d. Controlar les noves construccions.
- e. Controlar el perill d'incendi forestal.
- f. Mantenir la vegetació natural existent, sempre i quan sigui compatible amb la resta d'objectius d'aquest article.

3. REGULACIÓ

Es regula d'acord amb l'establert als articles 47 a 51 del TRLU i 46 a 60 del RLU i el que disposa el PTP de les Comarques Gironines, el PDT de l'Empordà i el PDT de la Garrotxa pel que fa als sòls anomenats de protecció preventiva, amb les limitacions derivades de l'article 113 d'aquesta normativa.



DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. Planejament urbanístic i legislació sectorial

1. Les determinacions d'aquesta normativa s'entenen sens perjudici de les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, aprovades per Acord de Govern de 5 de setembre de 2006 (GOV/112/2006, DOGC núm. 4735 de 06/10/2006) que són d'obligat compliment.
2. Les determinacions d'aquesta normativa s'entenen sens perjudici de la delimitació i/o modificació dels espais considerats de valor natural i de connexió reconeguts pel PTP de les Comarques Gironines o altres figures de planejament de rang superior (PDT).

SEGONA. Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

La Recomanació del Consell de la CE, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59) ha de considerar-se en tot allò que no preveu la legislació vigent sobre instal·lacions radioelèctriques i les normes UNE sobre infraestructures per a xarxes públiques de telecomunicacions.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Planejament urbanístic general

El planejament urbanístic general haurà d'adaptar-se a qualsevol nova delimitació i/o modificació dels espais protegits (ENPE, PEIN, Natura 2000, ...)

SEGONA. Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

Les antenes ja instal·lades s'han d'adequar a la normativa vigent en un màxim de 6 mesos, després de l'aprovació d'aquestes Normes.

ANNEX

Acrònims

- A** – Sistema aeroportuari
- ACA** - Agència Catalana de l'Aigua
- CHE** - Confederación Hidrográfica del Ebro
- CTE** – Codi Tècnic de l'Edificació
- D** – Habitatge dotacional públic
- DMU** – Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme
- DOGC** – Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
- E** – Sistema d'equipaments
- ENPE** - Espai Natural de protecció especial
- F** – Sistema ferroviari
- H** – Sistema hidrogràfic
- ICC** – Institut Cartogràfic de Catalunya
- NE** – No edificable
- NPU-MSP** - Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament
- PAU** – Polígon d'actuació urbanística
- PEIN** – Pla d'espais d'interès natural
- PEU** – Pla especial urbanístic
- PMU** – Pla de millora urbana
- POUM** – Pla d'ordenació urbanística municipal
- PDT de l'Empordà** – Pla director territorial de l'Empordà
- PDT de la Garrotxa** – Pla director territorial de la Garrotxa
- PTP de les Comarques Gironines** – Pla territorial parcial de les Comarques Gironines
- RLU** – Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme
- RSU** – Residus sòlids urbans
- S** – Sistema de protecció
- SU** – Sòl urbà
- SUC** – Sòl urbà consolidat
- SNC** – Sòl urbà no consolidat
- SNU** – Sòl no urbanitzable
- T** – Sistema de serveis tècnics i ambientals
- TRLU** – Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol
- V** – Sistema d'espais lliures (zona verda)
- X** – Sistema viari (xarxa viària)

