

# REFOSA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL MUNICIPI D'ARGELAGUER.

<b>- INTRODUCCIÓ</b>		3
<b>- CAPÍTOL I : Disposicions de caràcter general</b>		
Secció primera	NATURALESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA	4
Secció segona	DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	4
Secció tercera	EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	4
Secció quarta	LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	5
<b>- CAPÍTOL II : Règim Urbanístic del sòl</b>		
Secció primera	DISPOSICIONS GENERALS	7
Secció segona	REGULACIÓ SÒL DESTINAT A EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES	7
Secció tercera	REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ	8
Secció quarta	CASC ANTIC (Zona I)	9
Secció cinquena	RESIDENCIAL I ENTREMITGERES ALINEADES AL VIAL (Zona II)	11
Secció sisena	RESIDENCIAL AÏLLADES (Zona III)	13
Secció setena	INDUSTRIAL (Zona IV)	14
Secció vuitena	REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE	15
Secció novena	ZONA AGRÍCOLA	16
Secció desena.	ZONA FORESTAL	18
<b>- CAPÍTOL III : Enumeració del Catàleg d'edificacions</b>		
Secció primera	EN SÒL URBÀ	19
Secció segona	EN SÒL NO URBANITZABLE	20
<b>- DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA</b>		21
<b>- ANNEX 1: Condicions d'habitabilitat</b>		22
<b>- ANNEX 2: Quadre d'Equivalències i/o vigències</b>		24

La Llei 10/2004 de 24 de desembre que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme, diu en la seva disposició transitòria quarta que les Normes Urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 de 2 d'abril i la Llei 2/2002, que no hagin estat publicades en el DOGC o en el BOP corresponent, han d'ésser publicades amb motiu de llur modificació, o de la tramitació d'instruments de planejament derivat o de gestió urbanística.

El municipi d'Argelaguer té les Normes Subsidiàries del Planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 10 de maig de 1989. Fou publicat el seu acord en el DOGC núm. 1215 en data 6 de novembre de 1989.

Atès que el municipi es planteja actualment diverses modificacions puntuals d'aquesta Normativa Urbanística i té en procés de redacció un document de planejament parcial derivat d'una anterior modificació, es veu en la necessitat de tal i com es determina en l'esmentada disposició transitòria quarta, redactar un text refós complet de la normativa aplicable per tal de procedir a la seva aprovació i posterior publicació.

En el present document, s'incorpora al text normatiu de les vigents Normes Subsidiàries aquells apartats normatius de les successives modificacions puntuals que han tingut la seva aprovació entre l'aprovació definitiva d'aquelles i la data actual.

En aquest text per tant s'inclouen:

Normes Subsidiàries del Planejament. Aprovades per la Comissió d'Urbanisme el 10/05/89.  
Modificacions puntuals:

- MODIFICACIÓ DE L'ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN UN TRAM DEL CARRER DE L'OM.  
aprovada Comissió Urbanisme de 20/11/1991, publicada al DOGC 1541, de 15/01/1992
- MODIFICACIÓ PER A L'AMPLIACIÓ DEL SÒL INDÚSTRIAL  
aprovada Comissió Urbanisme de 03/02/1993, publicada al DOGC 1731, de 07/04/1993
- MODIFICACIÓ SECTOR CAMÍ DE LA RODA  
aprovada Comissió Urbanisme de 11/06/1997, publicada al DOGC 2595, de 10/03/1998
- MODIFICACIÓ DE LA ZONA EST DEL CASC URBÀ I D'UN TERRENY AL CARRER SANTA ANNA  
aprovada Comissió Urbanisme de 28/09/1999, publicada al DOGC 3026, de 30/11/1999
- MODIFICACIÓ PER A L'AMPLIACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS A L'OEST DEL MUNICIPI PER A L'UBICACIÓ DE LA NOVA CASA CONSISTORIAL  
aprovada Comissió Urbanisme de 07/06/2000, publicada al DOGC 3217, de 01/09/2000
- MODIFICACIÓ PER A L'AMPLIACIÓ DEL SÒL INDÚSTRIAL  
aprovada Comissió Urbanisme de 28/02/2001, publicada al DOGC 3402, de 05/06/2001
- MODIFICACIÓ PER A QUALIFICACIÓ D'UN SOLAR COM A EQUIPAMENTS.  
aprovada Comissió Urbanisme de 02/05/2001, publicada al DOGC 3453, de 16/08/2001
- MODIFICACIÓ PER A L'ENCAIX DE LA NOVA VIALITAT I INCORPORACIÓ DE NOU SÒL RESIDENCIAL  
aprovada Comissió Urbanisme de 04/11/2003, publicada al DOGC 4070, de 13/02/2004

Per tal de corregir l'existent duplicitat de la classificació IV i evitar possibles contradiccions, s'ha pres com a criteri general mantenir la numeració de les classificacions que es definien originàriament a les Normes Subsidiàries del Planejament.

- Zona I. Casc Antic
- Zona II. Residencial i entremitgeres alineades al vial
- Zona III. Residencial aïllades
- Zona IV. Industrial

Les noves classificacions que han anat sorgint a les modificacions puntuals aprovades totes elles per la Comissió d'urbanisme, s'han englobat en l'esquema original. Ha calgut, però, crear les següents subclassificacions:

- Zona III.1. Residencial aïllada unifamiliar i bifamiliar
- Zona III.2. Residencial plurifamiliar aïllada

Tot i que l'objectiu del present document no és fer una revisió de les Normes Subsidiàries, sinó una refosa sense modificar el seu contingut, ha semblat oportú, per tal d'actualitzar-les, afegir unes anotacions allà on es referenciava a normatives actualment derogades. D'aquesta manera s'incorpora com a annex 2 al final del document una taula d'equivalències amb les normatives actualment vigents.

**Secció primera**

**NATURESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA**

Art.1.1 Àmbit territorial i naturalesa

Aquestes normes afecten a tot l'àmbit del municipi d'Argelaguer, i són Normes Subsidiàries de tipus "a".

Art.1.2 Vigència de les Normes

Les Normes entraran en vigència el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat, i seran vigents fins a l'aprovació definitiva del Pla General de l'àmbit d'aquestes Normes.

Art.1.3 Obligatorietat de l'observança de les Normes

L'obligatorietat de l'observança de les Normes es realitzarà de conformitat amb el que estableix *l'article 58 de la Llei del Sòl<sup>1</sup>*.

Art.1.4 Interpretació de les Normes

Les Normes s'interpretaran atenint-se al seu contingut i als seus objectius, segons s'expressen en la Memòria i en aquestes Normes.

En el cas de dubte o indeterminació prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per equipaments comunitaris, i la major extensió pels espais lliures.

**Secció segona**

**DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

Art.2.1 Competència

El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a la Corporació Municipal en primer terme, sense perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i demés organismes urbanístics competents.

Art. 2.2 Protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals

Les Normes inclouen el catàleg d'edificis i elements d'edificis o construccions d'Argelaguer a protegir pel seu valor patrimonial d'acord amb el que disposa *l'article 25 de la Llei del Sòl<sup>2</sup> i el 86 del Reglament de Planejament*.

En el casc antic es marca un entorn monumental històric que es regeix per la mateixa normativa general de la seva zona, però les llicències estan sotmeses a informe previ de la Comissió del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, així com els edificis catalogats. L'Ajuntament redactarà un pla especial de protecció per a aquest entorn.

**Secció tercera**

**EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

Art. 3.1 Administració actuant

L'execució de les determinacions d'aquestes Normes serà realitzada per la Corporació Municipal.

Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i les Diputacions duguin a terme en desenvolupament de la Norma, són operacions d'execució de l'esmentada Norma.

Art. 3.2 Execució de sistemes generals i locals en sòl urbà

Els terrenys qualificats per a vials en sol urbà seran de cessió obligatòria i gratuïta, i per la seva adquisició total o parcial l'Ajuntament podrà delimitar les unitats d'actuació que cregui oportunes segons el que disposa *l'article 117 i 118 de la Llei del Sòl<sup>3</sup>*.

Els terrenys qualificats per a espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics que preveu el pla són de cessió obligatòria i l'Ajuntament podrà delimitar les Unitats d'Actuació necessàries per adquirir-los. Quan aquests no es trobin en cap Unitat d'Actuació, l'Ajuntament els podrà obtenir per expropiació puntual, segons *l'article 135 de la Llei del Sòl<sup>4</sup>*.

Quan la Corporació actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris dels corresponents sectors que en resultin més beneficiats.

## Secció quarta

### LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

#### Art. 4.1 Actes subjectes a llicències

Estan subjectes a llicència municipal de conformitat amb l'**article 178 de la Llei del Sòl**<sup>5</sup>: Les obres d'urbanització, els moviments de terres (excavacions i rebaixos, terraplens i desmunts), les obres d'edificació, així com les de conservació, reparació o millorament, l'ocupació d'edificis i la modificació de llur ús o destí, els enderrocaments i demolicions, l'extracció d'àrids, la tallada d'arbres i jardins, la modificació de les característiques físiques del sòl, la col·locació de cartells publicitaris o de propaganda, visibles des de la via pública, la instal·lació de xarxes de serveis o llur modificació i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials.

La subjecció a prèvia llicència municipal, i en certs casos l'autorització per la Comissió d'Urbanisme de Girona avarca a totes les operacions indicades en el paràgraf anterior, àdhuc quan per raó de competències: boscos, llits dels torrents, rius i rieres, servitud de carreteres i camins veïnals, línies d'alta tensió o altres estiguin subjectes a informe o autorització de l'organisme corresponent.

#### Art. 4.2 Contingut normal de la sol·licitud de llicència

La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

- a) Nom, cognom i domicili dels interessats i, endemés, els de la persona que els representa, quan n'hi hagi.
- b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita llicència.
- c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents;
- d) Lloc, data i signatura i
- e) Corporació o Autoritat a que es dirigeix.

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

- a) projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, i integrat per:
  - a.1.- Memòria, en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents la procedència de la llicència.
  - a.2.- Plànols de situació i emplaçament fets a escala 1:2000 i 1500, o, excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigeixen.
  - a.3.- Plànol d'informació a escala 1:500 o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen;
  - a.4.- Plànols o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior de 1:100, o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressarà en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que hom dóna al projecte.

Si l'edifici, construcció, o conjunt esta enumerat en el catàleg o esta en el nucli de l'entorn monumental, històric, cal adjuntar:

- a) Destí de la finca i aquell que hom li pretén donar.
- b) Plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
- c) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

#### Art. 4.3 Procediment per a l'atorgament de les llicències

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

Els actes d'atorgament de llicències, a més d'ésser notificats al sol·licitant i a les persones que compareguin en el tràmit, es publicaran en el taulell d'anuncis amb les següents dades:

- a) Nom i domicili del peticionari de la llicència
- b) Situació de la finca.
- c) Índole de l'operació, obra o instal·lació autoritzada, amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i al tres que hom cregui

convenients) i

d) Recurs procedent, amb expressió de l'òrgan davant el qual s'haurà de presentar, i termini per interposar-lo.

#### Art. 4.4 Llicències de parcel·lació

A més del que preveu l'*article 23*<sup>6</sup> en la sol·licitud de llicències de parcel·lació hom expressarà:

- a) referència a les Normes que segons la zona o Pla Parcial estableixen les condicions de parcel·lació, i
- b) Plànols de delimitació de les parcel·les amb expressió de la superfície de cadascuna i localització.

El projecte estarà integrat, com a mínim, dels següents documents:

- a) Memòria on es descriu la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació.
- b) Informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació.
- c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000
- d) Plànol d'informació a la mateixa escala i
- e) Plànol de parcel·lació a escala 1 :500.

#### Art. 4.5 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció catalogat o d'un edifici o construcció que formi part de l'entorn monumental històric, haurà d'expressar autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

#### Art. 4.6 Autoritzacions

Serà d'aplicació en tota la zona d'afecció de la carretera (50m a partir de l'aresta exterior de l'explanació), lo especificat en els *articles 137 i 138 del Reglament General de Carreteres*<sup>7</sup>.

Serà sempre preceptiu l' informe del Ministeri d'Obres Públiques inclòs quan es tracti de travessies.

En el sòl urbà també serà d'aplicació la obligació de demanar autorització, però la línia d'edificació és la que queda marcada en cada normativa concreta de les zones I, II, i III.

Hi ha una excepció de la zona III que són les cases que uneixen les escoles i el casc antic de la carretera en que:

- Tenen prohibit l'accés des de la carretera
- La línia d'edificació és de 16 m. des de l'aresta exterior de l'explanació

#### Art. 4.7 Prohibicions

Queda prohibit establir qualsevol classe de publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera, segons el *B.O.E. del 30 de juliol de 1988*, considerant-se una falta greu i que pot comportar multes de *1.000.001.- a 25.000.000.- pessetes*<sup>8</sup>.

#### Art. 4.8 Accessos a zones urbanes

Segons estan grafiats als plànols normatius:

- 1.- accés oest del casc antic, al costat de les escales
- 2.- accés a la carretera de Tortellà
- 3.- accés històric del casc antic
- 4.- accés est del casc antic
- 5.- accés de la zona industrial.

**Secció primera**

**DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 1.1 Classificació del sòl

Aquestes Normes classifiquen el sòl d'Argelaguer en sòl urbà i sòl no urbanitzable. La delimitació es fa en els plànols normatius a escala 1:5000 i 1:1000.

Art. 1.2 Sistemes

L'estructura general del territori es garanteix en les Normes per la determinació que es fa en cada classe de sòl:

- a) Xarxa viària
- b) Espais lliures destinats a places, jardins i parcs urbans.
- c) Equipaments i dotacions comunitàries juntament amb els serveis tècnics per a l'abastament d'aigua, energia elèctrica i per la depuració d'elements residuals.

**Secció segona**

**REGULACIÓ SÒL DESTINAT A EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES**

Art. 2.1. CASA CONSISTORIAL

Àmbit: terreny que limita amb el carrer Major i situat al costat de l'actual zona d'equipaments on està ubicada la pista poliesportiva i en front de les escoles.  
Superfície: 3.387,80 m<sup>2</sup>.

Paràmetres urbanístics

Tipologia: edificació aïllada

Usos: Els possibles usos que es determinen com a equipament són:

- a) Administratiu: administració pública, ajuntament
- b) sanitari- assistencial: consultori...
- c) Esportiu-recreatiu: instal·lacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes

Ocupació: La màxima ocupació en tota la zona d'equipaments serà del 22%

Alçada: L'alçada màxima serà de dues plantes. Planta baixa més una planta pis

Separacions: vials: 10 metres límits de parcel·la: 5 metres

Sistema d'actuació: serà per expropiació o adquisició pactada amb la propietat

Art. 2.2. CASAL

Àmbit: Solar situat a la carretera d'Olot, 37, cantonada al carrer de les Alzines i limita fins al carrer Major.  
Superfície: 247,61 m<sup>2</sup>.

Paràmetres urbanístics

Tipologia: edificació entre mitgeres

Usos: Els possibles usos que es determinen com a equipament són:

- a) Administratiu: administració pública
- b) sanitari- assistencial: consultori...
- c) Social-lúdic: centre cívic, centre social, casal

Ocupació: La màxima ocupació en tota la zona d'equipaments serà del 75%

Alçada: L'alçada màxima serà de planta baixa més dues plantes pis

Sistema d'actuació: serà per expropiació o adquisició pactada amb la propietat

Amplada carrer de les Alzines: mínim 5 metres

## **Secció tercera**

### **REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ**

#### Art. 3.1 Qualificació del sòl urbà

Les Normes delimiten el sol urbà de conformitat amb les condicions establertes per la Llei del Sòl sobre edificació i urbanització.

#### Art. 3.2 Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits als sistemes s'ha realitzat per zones estant indicat en el plànol corresponent.

#### Art. 3.3 Abast de les condicions d'edificació de les zones

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses zones són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta.

Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat no resultaran fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats en l'*article 60 de la Llei del Sòl*<sup>9</sup>. En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, espais lliures o equipaments sols s'hi permetran les petites reparacions que exigeixen la higiene i la conservació de l'immoble sense poder fer obres de consolidació, augment de volum o modernització.

#### Art. 3.4 Abast de les condicions de les parcel·les de les zones

Les condicions de les parcel·les establertes per a les diverses zones són d'aplicació pels terrenys més grans a la parcel·la mínima de cada zona en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes normes. Les que siguin menors amb data de segregació anterior a l'aprovació inicial de les normes i no es redueixin en més d'un 40% de la parcel·la mínima de la corresponent zona podran edificar respectant els índex d'edificabilitat i ocupació de cada zona.

## **Secció quarta**

### **CASC ANTIC (Zona I)**

#### Art. 4.1 Definició

Comprèn el sector històric amb clara referència a la parcel·la i alineació a vial.

#### Art. 4.2 Tipus d'ordenació

Els tipus d'ordenació són d'alineació al vial

#### Art. 4.3 Edificabilitat

En noves construccions:

- .- Ocupació màxima parcel·la : 75%
- .- Edificabilitat màxima: 2 m2/m2 de sòl

#### Art. 4.4 Condicions d'edificació

1).- Alçada màxima: Serà de PB + 2 amb una alçada de 9,15 m. al carreró. Es podrà ajustar l'alçada a les edificacions veïnes existents, respectant el nombre màxim de plantes previstes a la zona.

2).- Profunditat màxima edificable: Serà de 14 metres de fondària des de la línia de façana.

3).- Alineació al vial: Ve definida per les línies de façanes tal com es marquen en els plànols normatius.

4).- Façana mínima: La longitud de façana serà la de la parcel·lació, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials pels solars de façana inferior als 4'80 m.

5).- Espai lliure a l'interior de l'illa: Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran preferentment a jardí o a horts

6).- Cossos i elements sobre el carrer: No es permeten els cossos i elements sortints, excepte:

- .- Balcons amb un vol no superior a 45 cm. de la línia de façana. El retorn serà ortogonal a la façana i les baranes seran de barretes de ferro. Altura mínima del carrer: 3m.

- .- Cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.

7).- Tanques al vial: Alçada lliure respectant la composició i acabats característics del vial

- .- Tanques als veïns: Alçada màxima 2 m. massís com a mitgera.

8).- Característiques estètiques i de composició:

- Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits que mantinguin ritmes i les proporcions amb el conjunt del carreró.

- La coberta serà de teula amb pendent màxima de 30% del color local rogenc i a dues aigües.

- Els acabats de les façanes, incloses les mitgeres vistes seran amb els acabats característics del sector. Els colors dels pintats seran terrosos. La pedra de les parets es podrà deixar vista quan siguin carreus tallats per a aquest fi. Les juntes seran planes i amb morter sense ciment gris (Preferentment calç blanca, "griffi" i sorra de color)

- Queden subjectes a informe exprés del Departament de Cultura els següents materials i mètodes o elements constructius, així com l'incompliment dels altres punts:

- . Obra de fabrica vista
- . Aplacats de marbre i pedra no del lloc.
- . Gelosies de vidre
- . Plafó de plàstic
- . Pissarra i teula negra
- . Carpinteria metàl·lica
- . Elements de ceràmica vidriada
- . Caixes de persianes marcades en façana.
- . Entregues de forjat vistes en façana.
- . Tots aquells materials que no corresponguin amb el caràcter de l'actual casc antic.
- . Els cartells i anuncis entonaran amb l'entorn.

9).- Condicions específiques de la finca del carrer Santa Anna, núm. 16:

Són d'aplicació els articles 4.1 a 4.5 però amb les següents limitacions:

- . Per tal de deixar clara la tipologia de les cases existents, cal tractar la nova edificació com una addició de menor importància.
- . L'alineació del nou volum al carrer Santa Anna no ha de seguir la inflexió que presenta la tanca existent sinó que ha de seguir l'alineació de l'edificació principal acumulant el retranqueig en la tanca del jardí.
- . L'edificació tindrà una alçada màxima de 4,80 m sota ràfec de coberta, corresponent a planta baixa i una planta pis.
- . La coberta serà a una sola aigua cap a la nova façana lateral sud.
- . Els acabats de façana hauran de ser arrebossats o estucats.
- . Els ràfecs i llindes hauran de ser no brillants i sense vernís.
- . Caldrà comprovar la possible afectació arqueològica de la zona.

#### Art. 4.5 Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són les següents:

- 1.- Habitatge : S'admet
- 2.- Residencial: S'admet
- 3.- Comercial: S'admet en planta baixa i amb un límit de 300 m2. de superfície màxima i els serveis que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a planta - pis.
- 4.- Oficines: S'admeten locals que no excedeixin de 400 m2
- 5.- Sanitari: S'admeten dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de 25 llits.
- 6.- Recreatiu: S'admet per establiment de sales amb un aforament que no excedeixi de 150 places.
- 7.- Esportiu: S'admet
- 8.- Religios i cultural: S'admet.
- 9.- Industrial: S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1.a, 1.b, 2.a, 2.b, i 2.c

## **Secció cinquena**

### **RESIDENCIAL I ENTREMITGERES ALINEADES AL VIAL(Zona II)**

#### Art. 5.1 Definició

Comprèn els sectors que es vol un creixement compacte i la definició del carrer amb una alineació continua.

#### Art. 5.2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és entre mitgeres i alineades al vial amb espai lliure adscrit a cada habitatge.

#### Art. 5.3 Edificabilitat

Ocupació màxima parcel·la: 50%,  
Edificabilitat màxima: 1 m2/m2 sol

#### Art. 5.4 Condicions d'edificació

- 1.- Alçada màxima: serà de PB + 1 amb una alçada i ús unifamiliar de 6,50 m. fins el ràfec de la coberta.
- 2.- Profunditat màxima edificable: Serà de 12 metres de fondària des de la línia de façana.
- 3.- Alineació al vial: Vé definida per les línies de façana tal com es marquen en els plànols normatius.
- 4.- Façana mínima: la longitud de la façana mínima al carrer serà de 7 metres.
- 5.- Espai lliure interior a la parcel·la: Quedarà lliure d'edificació. Es dedicarà preferentment a jardí o horts.
- 6.- Cossos i elements sobre el carrer: No es permeten els cossos i elements sortints, excepte:
  - .- Balcons amb un vol no superior a 45 cm. de la línia de façana i alçada mínima del carrer 3 m.
  - .- Cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
- 7.- Tanques:
  - Tanques als veïns: Alçada màxima de 2 metres tipus massís.
  - Tanques al vial: Alçada màxima tipus massís fins a 0'5 m. i amb elements diàfans (reixes, vegetació,...) fins a 1 '8 m.
- 8.- Condicions estètiques i de composició:
  - . Les cases es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.
  - . La coberta serà de pendent màxim de 30 % i de color local.
  - . Els acabats de les façanes seran amb colors preferentment terrosos que no desentonin amb l'entorn.
  - . Les mitgeres que quedin vistes encara que temporalment s'acabaran igual que les façanes.

#### Art. 5.5 Condicions d'ús

- 1.- En general seran iguals a les de la zona 1.
2. Pel Sector de Residencial de Can Jan les condicions d'ús es limita als següents:
  1. Habitatge: S'admet.
  2. Residencial: S'admet.
  3. Comercial: S'admet en planta baixa i amb un límit de 300 m2 de superfície màxima i els serveis que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a planta pis.
  4. Oficines: S'admeten locals que no excedeixin de 400 m2.

**Secció sisena**  
**RESIDENCIAL AÏLLADES (Zona III)**

**III.1. RESIDENCIAL AÏLLADA UNIFAMILIAR I BIFAMILIAR**

Art. 6.1 Definició

Comprèn els sectors amb un creixement de poca densitat, amb una tipologia aïllada.

Art. 6.2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada o aparellada alineades a vial (III.1.a) o interior a la parcel·la ( III.1.b)

Art.6.3 Edificabilitat

Ocupació màxima de la parcel·la: 40%

Edificabilitat màxima: 0'7 m2/m2 sol

Art. 6.4 Condicions d'edificació

1.- Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la serà de 350 m2. i ús unifamiliar, excepte les de les unitats d'actuació UA1 i UA2, que serà de 450 m2.

2.- Alçada màxima: Serà de PB+1 amb una alçada de 6,50 m. fins al ràfec de la coberta.

3.- Façana mínima: La parcel·la tindrà una façana mínima als vials de 12 metres. La façana mínima construïda alineada al vial en el grup III.1.a (segons plànols) és de 6 m.

4.- Separacions mínimes:

- façana: (III.1.a) - Alineat a vial (obligatori)  
(III.1.b) - 3 metres.
- laterals: 2 metres, excepte en els supòsits d'edificació aparellada que comparteixin mitgera i en les unitats d'actuació. A la UA1 i a la UA2 s'hauran de separar 3 metres.
- La condició d'aparellament s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunació degudament escripturada i convinguda amb el veí.
- Fons parcel·la: 4 metres.

5.- Cossos i elements sobre el carrer.

Sols per al grup a alineats a vial: No es permeten els cossos i elements sortints excepte:

- .- balcons amb un vol superior a 45 cms. de la línia de façana i alçada mínima del carrer de 3 m.
- .- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.

6.- Tanques:

Al vial seran de 50 cm. d'alçada màxima tipus massís i fins a 1'80 m. amb elements diàfans (reixes, tanques vegetals, etc...)

Als veïns: Igual que al vial

7.- Condicions estètiques i de composició:

- Les cases es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.
- Pendent màxim:  
coberta de color local i pendent màxim de 40%, excepte en les unitats d'actuació UA1 i UA2, que serà màxim del 30%.
- Els acabats de les façanes seran amb colors preferentment terrosos que no desentonin amb l'entorn. La mitgera en el cas d'aparellada que quedi vista, encara que temporalment s'acabaran igual que les façanes.

Art. 6.5 Condicions d'ús.

Iguals a les de la zona I.

## III.2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AÏLLADA

### Art. 6.6 Definició

Comprèn l'illa 7 del sector residencial de Can Jan

### Art. 6.7 Tipus d'ordenació

Plurifamiliar aïllada

### Art. 6.8 Edificabilitat

Ocupació màxima: 450 m<sup>2</sup>

Edificabilitat bruta: 0,90

Sostre màxim: 1.200 m<sup>2</sup>

### Art. 6.9 Condicions d'edificació

Nombre màxim d'habitatges: 12

Edificis de PB+2 . Es permeten diferents blocs

### Art. 6.10 Condicions d'ús

1. Habitatge: S'admet.
2. Residencial: S'admet.
3. Comercial: S'admet en planta baixa i amb un límit de 300 m<sup>2</sup> de superfície màxima i els serveis que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a planta – pis.

## **Secció setena**

### **INDUSTRIAL (Zona IV)**

#### Art. 7.1 Definició

Comprèn el sector dedicat a la indústria i magatzems que per naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Es defineixen dos sectors:

SECTOR 1. CAN PORTELLA  
SECTOR 2. AMPLIACIÓ SÒL INDUSTRIAL

El sector 1 es desenvoluparà mitjançant l'oportuna delimitació d'una unitat d'actuació que possibiliti una justa distribució de beneficis i carregues i garanteixi l'execució de la urbanització i la implantació dels serveis així com la gestió dels terrenys destinats a equipaments.

El sector 2 es desenvoluparà mitjançant Pla Parcial.

#### Art. 7.2 Tipus d'ordenació

Els tipus d'edificació és aïllada.

#### Art. 7.3 Edificabilitat

Ocupació màxima: 70%  
Edificabilitat màxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de sòl  
Volum màxim: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de sòl.

#### Art. 7.4 Condicions d'edificació

- 1.- Parcel·la mínima: Serà de 1000 m<sup>2</sup>
- 2.- Separacions mínimes dels límits de la parcel·la,  
Façana al vial: 15 m  
Façana altres parcel·les: 3 m
- 3.- Façana mínima al vial: 15 m
- 4.- Tanques:  
Alçada màxima tipus massís fins a 0,5 m. i fins a 2 m.  
amb materials diàfans (reixes, vegetació,...)

- 5.- Condicions estètiques i de composició:

Les indústries tindran una unitat formal i les vistes des de fora del sector industrial es protegiran amb vegetació i arbres especialment en la direcció del casc antic.

#### Art. 7.5 Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

- 1.- Industrial de la categoria primera, segona i tercera. S'admet la categoria quarta i quinta en situació 5 -b, quan els seus efectes a l'exterior siguin compatibles amb la proximitat residencial segons les previsions d'aquest Pla.
- 2.- Habitatge. Es permet només l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- 3.- Comercial. Establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.
- 4.- Oficines. Només les pròpies de cada establiment comercial o industrial.

## **Secció vuitena**

### **REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### Art. 8.1 Qualificació del sòl no urbanitzable

Les Normes delimiten el sol no urbanitzable que pel seu valor agrícola, forestal, valor paisatgístic i cultural queden fora del procés urbanitzador.

#### Art. 8.2 Zones

En el sòl no urbanitzable la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits als sistemes s'ha realitzat per zones, estant indicat en el plànol corresponent.

## Secció novena ZONA AGRÍCOLA

### Art. 9.1 Definició

Comprèn les explotacions agrícoles i ramaderes, que afecten tot el pla d'Argelaguer i les petites extensions en mig de la zona forestal dedicades a la mateixa activitat agrícola - ramadera.

### Art. 9.2 Edificació

S'admetran únicament les edificacions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estan emplaçades i que s'ajustin, en el seu cas, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, i les construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.

No obstant podran autoritzar-se obres d'edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social, així com també, habitatges unifamiliars en llocs que no hi hagi possibilitat de formar nucli de població, amb l'aprovació prèvia de la Comissió Provincial d'Urbanisme.

D'acord amb el que disposa l'*article 73.b de la Llei del Sòl<sup>10</sup>*, en els llocs de paisatge obert i natural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques històric-artístiques, típics o tradicionals i els entorns de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, encara que no estigui qualificat com a zona de protecció de vistes, no es permetrà que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia d'aquest.

En aquest sentit, totes les noves edificacions en sòl no urbanitzable, s'instal·laran, sempre que sigui possible en el límit de separació de la Zona Agrícola amb la Zona Forestal i no es permetrà la instal·lació d'edificacions en punts alts i visibles del territori que desvirtuïn la perspectiva d'aquest.

### 9.3 Edificacions agrícoles

#### Condicions de les edificacions agrícoles destinades a explotacions agrícoles

##### 9.3.1 Magatzems, hivernacles i sitges agrícoles

No tenen limitacions d'ocupació o volum, però, han d'ésser especialment respectuosos amb l'entorn i les vistes pel que fa a la situació.

##### 9.3.2 Granges

S'estableixen dues qualificacions:

- .- Granges vinculades a l'explotació agrícola on estan ubicades.
- .- Granges industrials

En les primeres s'inclouen les petites granges de boví, de porcí, i les petites instal·lacions avícoles o de cunicultura lligades a l'explotació agrícola. Aquestes granges no tenen altres limitacions que les de respectar les normes higièniques generals per a totes les granges, o les que es derivin en el seu cas de les normes o plans del Ministeri d'Agricultura.

La tramitació necessita l'informe previ favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i de la Delegació del Ministeri d'Agricultura.

.- Pel que fa a les granges industrials:  
es consideren industrials les que sobrepassin les següents proporcions:

- .- Granges porcines:
  - . Les superiors a 10 animals de cria per Ha. de conreu.
  - . Les superiors a 30 animals d'engreix per Ha. de conreu.
  - . I en general, totes les superiors a 25 animals de cria o 75 d'engreix.
- .- Granges de vedells:
  - . Les superiors a 10 animals d'engreix per Ha. de conreu.
  - . I en general, totes les superiors a 40 animals d'engreix.
- .- Granges avícoles:
  - . Totes.

Per la comptabilització de la proporció d'animals respecte a les hectàrees de conreu disponibles, es sumaran els diferents tipus

d'explotacions existents, amb les- proporcions abans ressenyades.

.- Les granges industrials tenen les següents condicions d'edificabilitat:

.- Granges avícoles i de xais:

- . Superfície màxima ocupada: 1.500 m<sup>2</sup>.
- . Alçada màxima: 6'5 m., a carener.
- . Distància mínima als llinars de la finca o camins veïnals: 30 m.
- . Distància mínima a habitatges aïllats: 250 m.
- . Distància mínima a nuclis habitats: 300 m.

.- Granges porcines i de vedells:

- . Superfície màxima ocupada: 1.500 m<sup>2</sup>.
- . Alçada màxima: 5 m. a carener
- . Distància mínima als llinars de la finca o camins veïnals: 50 m.
- . Distància mínima a habitatges d'altres parcel·les: 250 m.
- . Distància mínima a nuclis urbans: 500 m.
- . Distància mínima a altres granges: 1.000 m.

Les granges industrials respectaran així mateix les Normes Generals de condicions estètiques de les edificacions, i a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals.

La tramitació necessita l'informe previ favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

- Condicions higièniques generals per a les granges

Tots els projectes per a la instal·lació de granges especificaran el volum previst de residus produïts i el sistema per a la seva eliminació, així com les mesures preses per a impedir la contaminació del subsòl (impermeabilitzacions, distància dels aqüífers més propers, etc. ...)

Granges porcines:

En especial les granges porcines especificaran:

- . Volum de residus produïts, en funció del nombre de caps de bestiar, sistema de tractament (fermentació, etc...) i d'eliminació, temps de permanència i tipus de contenidors (fossa de purins, lazareto, etc...) i per aquests especificaran localització, volum i condicions constructives.

No s'autoritzarà cap granja que no ofereixi les suficients garanties en el tractament i eliminació de residus, per a evitar la contaminació del subsòl.

### 9.3.3 Indústries

No s'autoritzarà la implantació de noves indústries, d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable. Les indústries existents no queden fora d'ordenació. L'edificació actual es manté i pot ésser ampliada fins ocupar un màxim d'un 30% de l'edificació actual.

### 9.3.4 Habitacles

#### Edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar

Es la Comissió Provincial d'Urbanisme l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres, seguint el procediment establert a l'**article 43.3 de la Llei del Sòl i 44 del Reglament de Gestió Urbanística**.

#### Reformes i ampliacions

Les reformes que continguin ampliació de volum o canvi d'ús, hauran de tenir també l'autorització de la Comissió Provincial d'Urbanisme.

Les reformes de les cases catalogades i els seus entorns immediats (50 m.) hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

## **Secció desena**

### **ZONA FORESTAL**

#### Art. 10.1 Definició

Inclou l'àrea que en l'actualitat és coberta de bosc i que correspon totalment a l'espai de muntanya.

#### Art. 10.2 Edificabilitat

Queda restringida a els edificis necessaris per a l'explotació forestal o edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social, havent-se de tramitar a la Comissió Provincial d'Urbanisme.

#### Art. 10.3 Tala d'arbres

S'autoritzaran les explotacions forestals d'acord amb els següents criteris:

- Mantenir la major alçada possible.
- Prohibir les tales rases de boscos incloent els llocs planers
- Es prohibirà la creació de clarianes que deteriorin els bosc i propicien l'erosió.
- Es tindrà especial cura en mantenir les espècies autòctones (alzina i roure)
- Es obligat el permís de tala del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

#### Art. 10.4 Obertura de noves pistes:

L'obertura de noves pistes necessàries per explotacions forestals, necessitarà la redacció de projecte tècnic, en el qual es farà constar:

La necessitat de l'obertura de les noves pistes, justificant la localització i l'impossibilitat d'aprofitament del traçat d'antigues pistes o camins existents.

Justificació de la longitud, que haurà d'ésser la mínima necessària.

Sistema d'obertura i mides per evitar la destrucció innecessària del sol forestal i l'erosió i desaparició posterior. (plànol de situació E:1/5000., amb corbes de nivell i especificació, d'amplada, longitud i pendent de cada tram)

## CAPÍTOL III.- ENUMERACIÓ DEL CATÀLEG D'EDIFICACIONS

### Secció primera EN SÒL URBÀ

- Castell d'Argelaguer, dit també dels Mont Palau  
Fotos núm. 42, 53, 52 i 48

- Muralla del Castell dels Mont Palau  
Fotos núm. 63, 65 i 42

- Església de Santa Maria d'Argelaguer  
Fotos núm. 58 i 60

- Església de Santa Anna  
Fotos núm. 44 i 46

- Casa núm. 18 del c/Major. Llinda amb "1660"  
Foto núm. 27

- Casa núm. 8 del c/Major amb Llinda que diu:  
"Damaso Gallant 1739"  
Foto núm. 21

- Casa c/ Major amb Arc "1745"  
Foto núm. 30

- Entorn Monumental Històric

(En el plànol núm.8 queda definit l'àmbit d'aquest Entorn)

## **Secció segona**

### **SÒL NO URBANITZABLE**

- Santa Magdalena i torre adjunta  
Fotos núm. 119 i 120
  
- Mare de Déu del Guilar  
Fotos núm. 75 i 76
  
- Can Serra.  
Foto núm. 77
  
- L'Espoella  
Fotos núm. 87 i 88
  
- Masdemunt  
Foto núm. 127
  
- Can Pagès i Can Fiol.  
Foto núm. 131 i 132
  
- Mas Morató.  
Foto núm. 103
  
- Can Solés.  
Foto núm. 134
  
- Mas Castellar.  
Foto núm. 137

## **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

Els terrenys destinats a sistemes que estan en sòl particular es mantindran amb els seus usos actuals i lliures d'edificació, fins que l'Ajuntament determini la seva adquisició.

## **CONDICIONS D'HABITABILITAT**

### **1.- CONDICIONS D'HABITABILITAT**

Les edificacions de tota classe s'ajustaran a les condicions mínimes establertes per la legislació corresponent <sup>11</sup>, les quals mai podran suposar una disminució de les exigències establertes amb caràcter general.

### **2.- PROGRAMA FUNCIONAL MÍNIM**

La vivenda unifamiliar tipus constarà, com a mínim de dos dormitoris, cuina, estança i sala de bany, composta de banyera o dutxa, lavabo i inodor.

En tota vivenda existirà una peça, estança, destinada a la vida comunitària, amb una superfície mínima de 16 m<sup>2</sup>, on sigui possible la inscripció d'un cercle de 2'70 m. de diàmetre.

### **3.- INDEPENDÈNCIA DE LES HABITACIONS**

Les habitacions seran independents entre sí, de manera que cap utilitzi com a pas un dormitori, ni tampoc el bany.

### **4.- VENTILACIÓ**

- a) Tota peça habitable tindrà ventilació directa a l'exterior, mitjançant obertura no inferior a 1/6 de la superfície de la planta.
- b) Excepcionalment, es permetrà la ventilació dels banys i lavabos mitjançant xemeneies de ventilació que compleixin les següents condicions:

- 1.- Sortint mínim de 0'5 m. per sobre el carener de la coberta.
- 2.- Comunicació interior directa que asseguri la renovació de l'aire.
- 3.- Secció suficient per facilitar la neteja.

- c) Es disposarà un conducte d'extracció de gas a la cuina, amb sortida a la coberta.

### **5.- PATIS**

Els patis que proporcionin llum i ventilació a cuines i a banys seran sempre oberts, sense cobrir-se a cap altura, amb paviment impermeable i desgüas adequat, amb recollida d'aigües pluvials i sifó aïllador.

Els patis seran de forma i dimensions regulars, podent-se inscriure en ells un cercle de 3 m. de diàmetre mínim.

En el cas que es formin patis per ventilació de banys, tindran una superfície no inferior a un (1) metre quadrat, i es podrà inscriure en ells un cercle de setanta centímetres (0,70m.) de diàmetre. Aquests patis seran autoritzables sempre i quan disposin d'una entrada d'aire exterior per la seva part inferior.

### **6.- DIMENSIONS I CARACTERÍSTIQUES MÍNIMES DE LES HABITACIONS**

- a) Dormitori individual:  
Superfície mínima: 6 m<sup>2</sup>. (16'20 m<sup>3</sup>)  
Amplada mínima: 1 '80 m.
- b) Dormitori doble:  
Superfície mínima: 8 m<sup>2</sup> (22,00 m<sup>3</sup>)  
Amplada mínima: 1,80 m (per llits situats en línia)  
2,40 m (per llits situats en paral·lel)
- c) Dormitori principal:  
superfície mínima: 10 m<sup>2</sup> (27 m<sup>3</sup>)

En el dormitori principal, que serà obligatori en cada vivenda s'hi podrà inscriure un cercle de 2'60 m. de diàmetre mínim.

- d) Estança (menjador - sala d'estar)  
Superfície mínima: 16 m<sup>2</sup>

En l'estança s'hi podrà inscriure un cercle de 2,70 m. de diàmetre mínim.

e) Cuina:  
Superfície mínima: 6 m<sup>2</sup>.

f) Bany:  
Superfície mínima: 1,5 m<sup>2</sup>.

g) Si la cuina i l'estança formen una sola peça, aquesta tindrà una superfície mínima de 20 m<sup>2</sup>.

h) L'amplada mínima dels passadissos serà de 0,90 m. En l'entrada de la vivenda, rebedor, l'amplada mínima serà de 1'10 m.

i) L'altura lliure en totes les dependències de la vivenda i de 2,50 m., com a mínim, mesurada des del paviment fins cel ras, acabats. Aquesta alçada pot disminuir fins a 2,10 m. en el cas de banys i lavabos.

j) En el cas de destinar-se la planta baixa com a vivenda s'exigirà, o bé la disposició d'una base impermeable de formigó de 0'15 m. sobre un drenatge de grava de 0'15 m., o bé la disposició d'una cambra d'aire ventilada de 0'15 m, per sota el paviment.

k) De tractar-se de reformes de vivendes situades al casc antic o similars, on sigui impossible ajustar-se a les normes especificades, caldrà justificar especialment en el projecte les solucions adoptades.

## 7.- GOLFES

En les vivendes que tinguin habitacions en golfes i/o mansardes, l'altura mínima dels paraments verticals serà de 1'20 m. i la cubicació mínima de cadascuna d'elles no serà inferior a la resultant d'aplicar les normes contingudes en el paràgraf anterior.

## 8.- AÏLLAMENTS

Compliran la normativa NRE -87, sobre els aïllaments<sup>12</sup> en els edificis.

## 9.- ESCALES

a) Les dimensions de les escales seran les següents per a accessos de varis habitatges:

Amplada mínima: 0'90 m.  
Estesa mínima esgló: 0'26 m. (sense comptar la motllura)  
Alçada màxima esgló: 0'18 m.

b) No es permetrà la construcció de replans partits. En tots els casos les mides mínimes dels replans seran de 0,90 x 0,90 m.

c) L'alçada mínima de les baranes serà de 0,90 m. per als trossos horitzontals.

d) Els espais destinats a vestíbul d'accés a les vivendes tindran una amplada mínima de 1,20 m. lliures. En cas d'accés a dues o més vivendes per planta, la longitud mínima del vestíbul serà de 2 m.

e) L'escala rebra il·luminació directa de l'exterior o bé del pati de l'illa. En el cas d'adoptar-se la il·luminació zenital, la superfície mínima del lluernari serà de 2/3 de la planta de la caixa d'escala, deixant, en aquest cas, un ull d'escala mínim lliure on pugui inscriure's un cercle de 0,60 m. de diàmetre.

f) El vestíbul d'accés a l'edifici disposarà d'una amplada mínima de 1,20 m., sense interferir amb el traçat de l'escala.

## 10.- ABASTAMENT D'AIGÜES

Es preveurà una assignació mínima diària d'aigua potable de 100 litres per habitant, sense que sigui mai inferior a 300 litres per a cada vivenda.

## 11.- EVAQUACIÓ D'AIGÜES

Les aigües negres procedents de les vivendes, es recolliran en tuberies impermeables i ventilades, les quals es conduiran a la corresponent depuradora individual, fins que el municipi disposi de la corresponent xarxa de clavegueres i estació depuradora.

Les fosses sèptiques que es projectin es faran d'acord amb la NTE -ISD, "Instal·lacions de salubritat: Depuració i vessament", 1974, tipus A-B o C.

## 12.- EDIFICIS NO DESTINATS A VIVENDES

Les edificacions, l'ús específic de les quals no sigui el de vivenda, acompliran les condicions mínimes que, segons l'ús, preveguin els reglaments de locals públics i indústries. Quan no es disposi de reglament per aquella activitat específica, caldrà adoptar determinacions específiques per a cada circumstància.

**Equivalències i/o vigències**

- 1 Article 100, Llei 2/2002.  
Articles 53 i 54, Llei 2/2002 i Article 92, Decret 287/2003.
- 2 Article 69.1, Llei 2/2002.
- 3 Article 34.7, Llei 2/2002 i Article 1.34, Llei 10/2004.
- 4 Article 34.6, Llei 2/2002 i Article 1.34, Llei 10/2004.
- 5 Article 179, Llei 2/2002, Article 95, Decret 287/2003 i Article 9.179, Llei 10/2004.
- 6 Fa referència al Reglament de Reparcel·lacions de sòl afectat pels plans d'ordenació Urbana. Decret 1006/1996, de 7 d'abril.  
Actualment regulat pels articles 183 i 187, Llei 2/2002 i els Articles 78, 79, 80, 81, 82 i 83 del Decret 287/2003.
- 7 Fa referència al Reglament General de Carreteres. Decret 293/2003, de 18 de novembre.(DOGC 4027, 10/12/03)
- 8 equivalent a valors de 6.010,13 a 150.253,03 Euros
- 9 Article 102, Llei 2/2002 i Article 7.102, Llei 10/2004.
- 10 Article 47.7, Llei 2/2002 i Article 3.47, Llei 10/2004.
- 11 Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
- 12 NRE-AT 87 Norma Reglamentària d'edificació sobre Aïllament Tèrmic D. 124/87 i O. 27/04/87 (DOGC 27/04/87) Correcció d'errades:  
NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los edificios R.D.2429/79 (BOE 22/10/79)  
NBE-CA88 Condiciones Acústicas en los edificios O. 29/09/88 (BOE 8/10/88)

Argelaguer, 01 de març de 2005

Daniel Mallarach i Macias  
arquitecte