

ÍNDEX.

plana

TITOL I - NORMES DE CARACTER GENERAL.

CAPITOL I - DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

SECCIÓ 1ª - Àmbit d'aplicació, vigència i acompliment d'aquestes Normes.	3
SECCIÓ 2ª - Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.	6
SECCIÓ 3ª - Execució del planejament.	8
SECCIÓ 4ª - Llicències urbanístiques.	11
SECCIÓ 5ª - Usos.	20

CAPITOL II - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ 1ª - Normes de volum.	24
SECCIÓ 2ª - Normes d'higiene i habitabilitat.	25
SECCIÓ 3ª - Supressió de barreres arquitectòniques.	27
SECCIÓ 4ª - Protecció contra incendis.	28
SECCIÓ 5ª - Condicions estètiques de les edificacions.	29
SECCIÓ 6ª - Contaminació d'aigües i atmosfèrica.	30
SECCIÓ 7ª - Disposicions generals comunes a tots els tipus d'ordenació.	31

TITOL II - NORMES APLICABLES ALS DIFERENTS TIPUS DE SÒL.

CAPITOL I - DISPOSICIONS COMUNES.

38

CAPITOL II - REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ 1ª - Disposicions generals.	39
SECCIÓ 2ª - Zona 1 - Nucli històric.	42
SECCIÓ 3ª - Zona 2 - Casc antic.	47
SECCIÓ 4ª - Zona 3 - Creixement rural.	50
SECCIÓ 5ª - Zona 4 - Edificació entre mitgeres.	53
SECCIÓ 6ª - Zona 5 - Edificació aïllada.	56
SECCIÓ 7ª - Zona 6 - Verd privat.	61
SECCIÓ 8ª - Zona 7 - Verd privat d'interès tradicional.	62
SECCIÓ 9ª - Zona 8 - Industrial.	63
SECCIÓ 10ª - Execució del planejament.	67

CAPITOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1ª - Normes generals.	79
SECCIÓ 2ª - Sector de desenvolupament residencial Mas Faixat. S.A.U.-1.	81
SECCIÓ 3ª - Sector de desenvolupament residencial Pont-Xetmar. S.A.U.-2.	82
SECCIÓ 4ª - Sector de desenvolupament industrial Pont-Xetmar. S.A.U.-3.	83

CAPITOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ 1ª - Disposicions generals.	84
SECCIÓ 2ª - Sistema de protecció de la xarxa de camins, carreteres i línia fèrria.	97
SECCIÓ 3ª - Sistema d'equipaments.	98
SECCIÓ 4ª - Sistema de protecció dels cursos d'aigua, rius i rieres.	100
SECCIÓ 5ª - Sòl no urbanitzable agrícola (AG).	101
SECCIÓ 6ª - Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística i forestal (PF).	104
SECCIÓ 7ª - Sòl no urbanitzable rústic general (RG).	106
SECCIÓ 8ª - Edificacions en sòl no urbanitzable.	113
SECCIÓ 9ª - Verd privat d'interès tradicional.	128

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.	129
-----------------------------------	-----

ANNEXS NORMATIVA.

ANNEX I - REGULACIÓ DELS EFECTES D'USOS I ACTIVITATS INDUSTRIALS.	130
ANNEX II - ACTIVITATS SUBJECTES AL REGLAMENT DE POLICIA D'ESPECTACLES PÚBLICS I ACTIVITATS RECREATIVES.	139
ANNEX III - REGULACIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ D'APARELLS CONDICIONADORS D'AIRE.	140
ANNEX IV - NORMES REGULADORES I CATÀLEG D'EDIFICIS, CONSTRUCCIONS I TERRENYS A PROTEGIR.	143

TITOL I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL.

CAPITOL I - DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

SECCIÓ 1ª - ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA I ACOMPLIMENT D'AQUESTES NORMES.

ART. 1 - Àmbit territorial.

1.- L'objectiu d'aquestes Normes Subsidiàries és l'ordenació urbana i territorial de tot el terme municipal de Cornellà del Terri.

2.- Aquestes Normes, junt amb els altres documents exigits per l'article 105.5 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, constitueixen les Normes Subsidiàries de Planejament de Cornellà del Terri.

3.- Les presents Normes revisen les vigents Normes Subsidiàries aprovades definitivament el dia 4 de febrer de 1984, que seran substituïdes per aquestes.

ART. 2 - Adequació a la normativa vigent.

Aquestes Normes Subsidiàries es redacten d'acord amb les determinacions dels articles 70, 71 i concordants de la Llei del Sòl, i donades les característiques del municipi, s'adeqüen al tipus prefixat a l'article 91-b del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i s'adapten a les determinacions de l'article 105.3 i 4 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 3 - Vigència.

Aquestes Normes entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i mantindran la seva vigència indefinidament, mentre no es procedeixi a la seva revisió. S'estableix la seva vigència mínima per un termini de deu anys, sense perjudici de la seva revisió anticipada.

Tota modificació de qualsevol dels elements d'aquestes Normes s'haurà d'ajustar al que és previst a l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

Les circumstàncies que justificaran la seva revisió anticipada seran:

- a) Necessitat d'instal·lació de centres d'interès públic, vinculats a fins nacionals, socials, educatius, sanitaris o turístics que requereixin una considerable extensió de terreny no prevista en aquestes Normes.
- b) Creixement demogràfic superior al previsible, degut a condicionants o variables tant internes com externes, no considerades en aquestes Normes, però vinculades a aquest terme municipal.
- c) Determinacions i exigències de Planejament Urbanístic d'ordre superior.
- d) En general, qualsevol altra situació, que pel seu caràcter vulneri o invalidi les previsions i els criteris sobre els que s'han redactat aquestes normes.

ART. 4 - Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 90 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, aquestes Normes Subsidiàries de Planejament vinculen per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança, comportant les limitacions establertes a l'article 91 de l'esmentat Decret Legislatiu

ART. 5 - Interpretació de les Normes.

Les Normes s'interpretaran atenint-se al seu contingut i objectius segons s'expressen en la Memòria i en aquestes Normes. En cas de dubte o indeterminació prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per equipaments comunitaris i la major extensió per espais lliures.

ART. 6 - Infraccions urbanístiques.

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquestes Normes tindran la consideració d'infraccions urbanístiques, i es sancionaran d'acord amb l'article 262 i successius del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 7 - Informació pública urbanística.

Les presents Normes Subsidiàries, així com els Plans Parcials i Especials que ho desenvolupin, els projectes d'urbanització que es redactin per a la seva execució, les ordenances, projectes de compensació i de reparcel·lació, i projectes d'obres públiques, així com qualsevol altra document relacionat amb els mateixos podran ser consultats per qualsevol persona, i informar-se dels mateixos davant l'Ajuntament.

SECCIÓ 2ª - DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

ART. 8 - Competència.

- 1.- El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a la Corporació Municipal, en primer terme, sens perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya, i demés organismes urbanístics competents.
- 2.- Els particulars podran promoure Plans Parcials, Especials i Estudis de Detall pel desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
- 3.- Els Programes, Plans, Estudis i Estudis de Detall que es redactin i aprovin en desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries, hauran de respectar les seves previsions i determinacions.

ART. 9 - Plans Parcials.

- 1.- El desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable, es realitzarà per mitjà de Plans Parcials d'Ordenació redactats amb subjecció a les determinacions de les Normes i a les previsions d'aquest article.
- 2.- Els Plans Parcials contindran les determinacions i els documents especificats a l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
- 3.- El tipus d'ordenació aplicat es regularà per les condicions específiques d'aquestes Normes.
- 4.- En l'ordenació s'haurà de detallar el destí dels sòls privats i els públics, concretant els lliures dels edificables.
- 5.- S'huran d'especificar les condicions d'edificació complementàries a les previstes amb caràcter general per aquestes Normes.
- 6.- El Plà d'etapes i la divisió en polígons, fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons, sistema d'actuació i moment per la cessió dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria.

ART. 10 - Documentació específica dels Plans de promoció privada.

Els Plans de promoció privada, a més dels documents que estableix amb caràcter general l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, hauran de contenir les dades següents:

- a) Memòria justificativa de la necessitat o conveniència de la urbanització.
- b) Nom, cognom i adreça dels propietaris afectats.
- c) Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la seva conservació futura.
- d) Compromisos que s'hagessin de contraure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament, i entre aquell i els futurs propietaris de solaris.
- e) Garanties de l'exacte compliment dels compromisos citats.
- f) Mitjans econòmics de tota mena.

A més hauran de contraure els compromisos i s'hauran de subjectar a tot el que s'especifica als articles 80 al 87 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

SECCIÓ 3ª - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

ART. 11 - Administració actuant.

1.- L'execució de les determinacions contingudes en aquestes Normes, i d'aquelles que s'aprovin en el desenvolupament d'aquestes, és competència de l'Ajuntament.

2.- L'Ajuntament podrà cedir competències en ordre al desenvolupament d'aquest planejament a organismes públics, particulars i societats mixtes que es constitueixin entre els organismes públics, l'Ajuntament i els particulars.

3.- Amb la finalitat de completar o ajustar alineacions i rasants establertes per aquestes Normes, l'administració o bé els particulars podran tramitar els corresponents Estudis de Detall, que s'ajustaran al que és establert a l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 12 - Execució de sistemes generals.

1.- Per a l'execució de sistemes generals, o d'algun dels seus elements, excepte quan afectin a sòl urbanitzable, s'utilitzarà l'expropiació, o el conveni urbanístic.

2.- En el sòl urbà, en les actuacions aïllades per a l'execució de sistemes locals, o d'algun dels seus elements previstos en aquestes Normes, s'actuarà per cooperació previ expedient de reparcel·lació si s'escau, quan estigui dins d'una unitat d'actuació. També es podrà actuar mitjançant un conveni urbanístic o per expropiació, repercutint el seu import en els propietaris que en resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials previstes en l'article 196 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 13 - Sistemes d'actuació en sòl urbà.

1.- L'execució de les presents Normes Subsidiàries, en sòl urbà, es realitzarà mitjançant la delimitació d'unitats d'actuació que permetin la distribució equitativa entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

2.- No podran delimitar-se unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure dins la unitat la part corresponent a tals terrenys.

3.- El sistema d'actuació en el sòl urbà serà el de cooperació. Les compensacions a atorgar als propietaris de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, quan no es puguin efectuar amb terrenys de la pròpia unitat d'actuació, seran econòmiques i vindran fixades pel projecte de reparcel·lació que es redacti en execució de la unitat d'actuació.

ART. 14 - Obligacions dels propietaris en sòl urbà.

Les obligacions dels propietaris de sòl urbà són:

1- Cessió gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys destinats a vials i zones verdes al servei de la unitat d'actuació corresponent.

2- Costejar la urbanització.

3- Edificar els solars en els terminis que fixa l'article 223 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

4- El repartiment equitatiu de les càrregues derivades de les cessions dites s'efectuarà mitjançant les reparcel·lacions que procedeixin d'acord amb el que estableix l'article 167.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 15 - Sistemes d'actuació en sòl urbanitzable.

1.- Aquestes Normes Subsidiàries han dividit el sòl urbanitzable en sectors. Els límits de cada Pla Parcial seran, obligatoriament, els del sector respectiu, que es troben definits en aquestes Normes Subsidiàries.

2.- L'aprofitament mitjà de cada sector expressat en m² sostre/m² superfície es garanteix a totes les finques d'un sector objecte de Pla Parcial, sigui quin sigui el seu destí en l'ordenació física del Pla i en les previsions dels plànols normatius d'aquestes Normes.

3.- Els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

ART. 16 - Cessions obligatòries en sòl urbanitzable.

1.- La Junta de Compensació haurà d'assumir les següents cessions i obligacions:

a) Cessió gratuïta dels terrenys que es destinin, amb caràcter permanent, a vials, parcs, jardins, zones esportives públiques i d'esplai, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.

b) Cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament mig del corresponent sector.

c) Costejar la urbanització i les indemnitzacions.

d) Edificar els solars en els terminis que fixa l'article 223 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

2.- En el cas que s'executi pel sistema de cooperació, en adjudicar les noves parcel·les després de la reparcel·lació obligatòria, s'hauran de complir les condicions establertes en el punt anterior.

SECCIÓ 4ª - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

ART. 17 - Actes subjectes a llicència.

1.- De conformitat amb l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, estaran subjectes a la prèvia llicència municipal els següents actes:

- 1) Les obres de construcció d'edificacions i les instal.lacions de nova planta.
- 2) Les obres d'ampliació d'edificis i instal.lacions existents.
- 3) Les obres de modificació o reforma que afectin a l'estructura d'edificacions existents.
- 4) Les obres que suposin modificació de l'aspecte exterior dels edificis (modificació d'obertures, pintura i neteja de façanes, col.locació de reixes etc.).
- 5) Reformes interiors que no afectin la estructura ni la distribució interior dels edificis.
- 6) Les obres d'instal.lació de serveis públics.
- 7) Obres i usos no previstos en les Normes, que s'efectuïn amb caràcter provisional.
- 8) Les parcel.lacions urbanístiques, i les rústiques que resultin inferiors a les 4,5 Ha. que determina el Decret 169/83 sobre Unitats Mímines de Conreu.
- 9) Els moviments de terres, tals com desmunts, explanació, excavació o terraplenat, construcció de piscines, excepte que estiguin compreses en un Projecte d'Urbanització o Edificació degudament autoritzat.
- 10) La ocupació o primera utilització dels edificis i la seva modificació d'ús.
- 11) L'enderrocament de les construccions.
- 12) Les tales d'arbres.
- 13) Les extraccions d'àrids o terres, minerals i canteres.
- 14) La col.locació de cartells publicitaris, rètols lluminosos, etc. visibles des de la via pública, sigui quina sigui la seva forma i tamany.
- 15) Les connexions d'aigües, desaigües i electricitat a les xarxes generals.
- 16) El tancament de parcel.las
- 17) Construcció de guals.

I en general tots els actes d'edificació i ús del sòl.

2.- En relació amb les actuacions promogudes per organismes de l'Estat, de la Generalitat, o altres entitats públiques relacionades amb l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, és obligatori també l'obtenció prèvia de la llicència municipal d'acord amb el procediment previst a l'article 250 del mateix Decret Legislatiu.

ART. 18 - Tipus d'obres.

1.- Obres Majors.

Als efectes d'aquestes Normes es consideren Obres Majors:

- Obres de nova planta i ampliació per vivenda.
- Obres de nova planta i ampliació que no sigui destinada a vivenda amb una superfície superior a 30 m².
- Enderrocs que afectin l'estructura de la vivenda amb una superfície superior a 30 m².
- Modificacions d'edificis existents que incloguin elements estructurals i que afectin a zones de l'edifici amb una superfície de més de 30 m².
- Reparcel·lacions.
- Moviments de terres que comportin perill.

Per aquestes obres serà necessari la justificació de que un tècnic competent redacti el projecte complet, visat pel Col·legi professional corresponent, i que un tècnic competent assumeixi la direcció i el control de les obres.

2.- Obres Menors.

Aquestes obres es divideixen en dos grups:

2.1.- Es consideren obres menors d'aquest grup les obres de reformes que afectin petits sectors d'elements estructurals.

- Reparació de façanes i cobertes que modifiquin elements estructurals, amb una superfície inferior a 30 m².
- Obertures en parets de càrrega.
- Modificacions d'edificis que incloguin elements estructurals que afectin zones de l'edifici inferiors a 30 m².
- Ampliació d'edificació secundària de menys de 30 m².

- Construcció de coberts de menys de 30 m2.
- Enderrocament de cobertes lleugeres.
- Petits moviments de terres que no comportin perill.

Per aquestes obres serà necessària la justificació de que un tècnic responsable assumeixi la direcció i el control de les obres.

2.2.- Obres de reformes, reparacions i manteniment que no afectin cap element estructural.

- Reformes interiors que no afectin l'estructura ni la distribució.
- Reparació, pintura i neteja de façanes i cobertes.
- Tancament de finques i solars.
- Col·locació de reixes.
- Construcció, neteja i reparació de l'escomesa del desguàs, fossa sèptica o pou.
- Construcció i reparació de guals.
- Rètols, tendals i marquesines.
- Casetes construïdes amb materials lleugers per a la venda i exposició.
- Qualsevol obra de reparació o neteja que no comporti edificació de nova planta o modificació d'estructura.

ART. 19 - Tramitació i documentació.

Les llicències es concediran sempre i quan les sol·licituds s'adaptin a les disposicions de la legislació vigent en matèria urbanística, ajustant-se a les previsions de la legislació de Règim Local i d'acord amb les ordenances i normativa de cada zona on es sol·liciti la llicència, segons s'especifica a les presents Normes Subsidiàries. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o informes d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta última no es podrà iniciar l'obra o l'activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.

La documentació necessària per cada cas serà la següent:

1.- Obres de nova planta, ampliacions i modificacions que afectin l'estructura de l'edifici. (num. 1, 2 i 3 de l'art. 17)

La sol·licitud de llicència d'obres anirà acompanyada de projecte complet, per duplicat, redactat per tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial.

Aquest projecte tècnic, disposarà de tots els plànols de planta, alçats i seccions necessaris per a la completa localització, situació i definició del mateix, amb especial incidència en els materials, colors i textura d'acabats exteriors visibles des dels espais públics, així com fitxa justificativa de l'adequació dels paràmetres urbanístics resultants de l'aplicació d'aquestes Normes. Juntament amb els exemplars del projecte, s'hi adjuntaran els següents documents:

- Programa de Control de Qualitat.
- Fitxa tècnica d'accessibilitat en l'edificació.
- Model GR-1, segellat per una EIC el qual autoritza la implantació d'una torre-grua, si s'escau.
- Questionari d'estadística i habitatge.
- Projecte de seguretat e higiene, si s'escau.
- Comprovant de l'alta de l'I.A.E. del constructor.

2.- Obres de reforma que no suposin alteració de l'estructura de l'edifici. (num. 4 i 5 de l'art. 17)

Es podrà simplificar la documentació, requerint-se únicament el plànol d'emplaçament i situació, croquis acotat de les obres a realitzar, especificació de materials i colors d'acabat exterior i pressupost de les mateixes.

3.- Usos o obres de caràcter provisional i no previstes en les Normes. (num. 7 art. 17)

Es tramitaran d'acord amb l'article 91 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, i necessitaran l'informe previ i favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

4.- Parcel·lacions urbanístiques. (num. 8 art. 17)

En la sol·licitud s'expressarà la referència a les Normes que segons la zona o Pla Parcial estableixen les condicions de parcel·lació.

El projecte disposarà de memòria on es descrigui la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació, informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació, plànol de situació a escala mínima 1/1000, plànol d'informació a la mateixa escala, i plànol de parcel·lació a escala 1/200.

5.- Extraccions d'àrids, terres, minerals i moviments de terres en general. (num. 9 i 13 art. 17)

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un projecte complet amb plànol de situació a escala mínima 1/5000 i de les dades dels volums d'àrid, minerals i terres. Les extraccions es concediran previ establiment de les garanties que l'Ajuntament estimi necessàries en ordre a restituir la morfologia inicial, evitar l'erosió del sòl i reduir l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge de la zona.

Les extraccions d'àrids a les zones de protecció dels cursos d'aigua necessitaran a més el permís previ de la Comissaria d'Aigües del Pirineu Oriental.

Les extraccions de terres i minerals necessitaran a més el permís previ del Departament d'Indústria.

6.- Ocupació o primera utilització dels edificis i modificacions d'ús. (num. 10 art.17)

La sol·licitud s'acompanyarà del certificat final d'obres degudament complimentat, i en el seu cas, de la Cèdula d'Habitabilitat.

7.- Granjes.

La sol·licitud es tramitarà igual que la d'obres de nova planta, i requerirà l'autorització prèvia favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i la llicència municipal d'Activitats.

8.- Habitatges de nova planta, reforma, reconstrucció i ampliació en sòl no urbanitzable.

És l'Ajuntament l'organisme facultat per autoritzar la llicència d'aquestes obres previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme. L'expedient que es trameti a la Comissió d'Urbanisme haurà de contenir els següents documents:

- Plànol de situació de la finca sobre el terme municipal, a escala 1/25.000 0 1/50.000, i plànols d'implantació sobre ortofotoplànols a escala 1/5.000.
- Emplaçament de l'edificació proposada sobre plànol topogràfic de la finca.
- Avant-projecte complet.
- Certificat de cadastre d'Hisenda, literal i gràfic (exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars).
- Fotocòpia del títol de propietat o del contracte d'opció de compra. S'acompanyarà també, a ser possible, una còpia dels corresponents assentaments de la finca en el Registre de la Propietat. (Exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars).

9.- Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social en sòl no urbanitzable.

És l'Ajuntament l'organisme facultat per autoritzar la llicència d'aquestes obres, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme. L'expedient que es trameti a la Comissió d'Urbanisme, a més de contenir els documents especificats en el punt 8 d'aquest article, a la memòria de l'avant-projecte s'haurà de justificar les raons d'utilitat pública o interès social, així com la necessitat d'emplaçament en el medi rural.

10.- Enderrocament de construccions. (num. 11 art.17)

Per l'enderroc d'obres menors la sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'una memòria justificativa de l'enderroc, informe tècnic de les obres d'enderroc i nomenament dels tècnics directors de l'obra.

Per l'enderroc d'obres majors serà obligada la presentació de projecte complet amb plànols a escala 1/200 com a mínim, de l'estat de l'edificació preexistent, en plantes i alçats, i abast de l'enderroc sol·licitat.

En ambdós casos s'acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en bens de domini públic i repondrà els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

11.- Tales d'arbres. (num.12 art. 17)

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona a escala 1/5000, indicant els accessos a la zona d'explotació i pendent del terreny, especificació de les espècies a tallar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport de troncs.

La tala d'arbres necessitarà a més el permís de la Conselleria d'Agricultura.

12.- Col·locació de cartells. (num. 14 art. anterior)

La col·locació de rètols en façana, indicadors d'establiments, restaran subjectes a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui on sigui el lloc on es col·loquin, i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. S'haurà d'acompanyar un croquis per als considerats obra menor, i de projecte assumint la direcció per els altres.

La instal·lació de rètols dins la zona de servitud de les carreteres (entre 3 i 8 metres a partir de l'aresta exterior de l'explanació) necessitarà l'informe favorable del Departament de Carreteres previ a la concessió de la llicència municipal.

13.- Actuacions dins la zona d'afectació de carreteres.

En sòl no urbanitzable, qualsevol tipus d'actuació dins la zona d'afectació de les carreteres enumerades a l'article 164 d'aquesta normativa (50 metres a partir de l'aresta exterior de l'explanació), serà necessari l'informe favorable del Departament de Carreteres previ a la concessió de la llicència municipal.

14.- Actuacions dins la zona de policia de les lleres dels rius.

En sòl no urbanitzable, qualsevol tipus d'actuació dins la zona de policia de les lleres públiques del riu Terri, les rieres de Matamors i Comanell i el torrent Remença (100 m. a partir de la vora del llit) serà necessari l'informe favorable de la Junta d'Aigües.

ART. 20 - Contingut de les llicències.

Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificació i ús i, quan correspongui, a condicions d'estètica, higièniques o d'altra mena estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acta d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut explícitament, expressat en les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, resultant de les disposicions establertes en aquestes Normes, per raó de tipus de zona, la classe i destí del sòl, condicions d'edificació i ús i edificabilitat.

ART. 21 - Certificats d'aprofitament urbanístic.

1.- El certificat sobre aprofitament urbanístic és el document acreditatiu del règim urbanístic d'una finca del terme municipal, i el seu contingut i efectes serà el regulat en els articles 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

2.- El certificat sobre aprofitament urbanístic s'expedirà a sol.licitud dels interessats, en el termini d'un mes a partir del dia de la sol.licitud. En aquesta sol.licitud es descriurà detalladament la finca i la seva posició exacta, i s'acompanyarà d'un plànol a escala 1/500 que concreti la configuració del sòl i la seva situació respecte dels vials i qualsevol altres espais delimitats com de domini públic, així com les propietats confrontades.

ART. 22 - Condicions d'urbanització per les llicències.

1.- En el sòl urbà la llicència per edificar exigirà en tot cas que es tracti de terrenys donant façana a la via pública i que comptin com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals, subministre d'energia elèctrica, explanació i encintat de voreres, pavimentació de calçada i enllumenat públic.

2.- En els terrenys que situats en el sòl urbà els hi falti algun dels serveis a que fa referència el punt anterior, s'estarà al que disposa els articles 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

3.- En el sòl urbanitzable es tindrà en compte allò que disposa l'article 42 del Reglament de Gestió urbanística.

ART. 23 - Vigència de les llicències.

A la llicència d'obres es farà constar els terminis d'execució de les mateixes. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs del termini d'un any sense haver començat les obres i del termini de tres anys sense haver-les acabades. En tot cas serà d'aplicació el que disposa l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

Per a la pròrroga de les llicències s'aplicarà el que disposa l'article 249.5 i sucesius del mateix Decret Legislatiu.

ART. 24 - Inspecció de les obres.

1.- Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà de senyalar la línia oficial, extenent-se a l'efecte la corresponent acta, la qual exigirà al promotor d'aquesta obra tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si la seva realització no s'ha ajustat a la de l'esmentada acta. Tal assenyalament s'efectuarà prèvia sol.licitud de l'interessat.

2.- Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra sobrepassi de la rasant del carrer i en el que assoleixi l'altura màxima autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuin les oportunes comprovacions, de les quals s'extindrà la corresponent acta.

3.- Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant certificació del facultatiu director de les mateixes, amb l'objecte d'efectuar l'inspecció final de les mateixes. En ella es comprovarà si l'obra s'ajusta a la llicència atorgada, i també si s'han reparat tots els perjudicis causats a la via pública, desaignes, subsòl, clavegueram, aigües potables, línies elèctriques o qualsevol altre servei.

ART. 25 - Llicència de primera utilització.

1.- Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per comprovar si el mateix està d'acord amb les Normes.

2.- La llicència de primera ocupació d'un edifici construït no subjectant-se a la corresponent llicència d'obres, no serà atorgada, en tant no s'ajustin les obres al projecte autoritzat.

3.- La llicència de primera utilització, o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible per al subministre municipal d'aigües potables o, per a la prestació de qualsevol altra servei municipal.

4.- La llicència de primera utilització dels edificis, es independent de la instal.lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

SECCIÓ 5ª - USOS.

ART. 26 - Usos admesos.

Són usos admesos els expressament permesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.

ART. 27 - Usos prohibits.

Els usos prohibits són tots aquells no compresos en la qualificació d'admesos.

ART. 28 - Usos públics, privats i col·lectius.

Pel seu règim els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius.

1.- Es consideren usos públics els que es realitzen en terrenys o instal·lacions de propietat pública. També s'inclouen els realitzats per l'Administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

2.- Es consideren usos privats aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos en l'apartat següent.

3.- Es consideren usos col·lectius els usos privats destinats al públic mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes o per pertanyer a alguna associació, agrupació, societat, club o organització similar.

ART. 29 - Classes d'usos.

Per raó de llur funció els usos es divideixen en:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| a) vivenda. | h) recreatiu. |
| b) residencial. | i) esportiu. |
| c) comercial. | j) garatge-aparcament. |
| d) oficines. | |
| e) industrial. | |
| f) sanitari. | |
| g) religiós i cultural. | |

ART. 30 - Ús de vivenda.

La vivenda és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. Es divideix en unifamiliar i plurifamiliar:

- Vivenda unifamiliar: És l'ús situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

- Vivenda plurifamiliar: És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

ART. 31 - Ús residencial.

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, llars de vells, de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels, i en general els del ram hotelier.

ART. 32 - Ús comercial.

1.- És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç, a l'engrós i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

2.- Els usos comercials que, per llurs característiques matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.

ART. 33 - Ús d'oficines.

En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

ART. 34 - Ús industrial.

1.- S'hi compren els següents:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transports.
- b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- c) Els tallers de reparació.
- d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

2.- Diferents dels usos industrials en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

3.- L'ús industrial és prohibit en qualsevol de les seves categories en edificis i construccions catalogats en el annex IV d'aquestes Normes.

ART. 35 - Ús sanitari.

1.- Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Compren els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2.- L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

ART. 36 - Ús religiós i cultural.

Aquest ús compren l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art, i similars, i els d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També compren el d'activitats de tipus religiós.

ART. 37 - Ús recreatiu.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprès en cap altre qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc els esportius.

ART. 38 - Ús esportiu.

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

ART. 39 - Ús de garatge-aparcament.

- 1.- És l'espai tancat destinat a l'allotjament de vehicles.
- 2.- Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys del mateix solar.

ART. 40 - Simultaneïtat d'usos.

- 1.- Quan una activitat compren diversos usos admesos, i sempre que siguin compatibles entre ells, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.
- 2.- Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran també als usos, que per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

CAPITOL II - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ 1ª - NORMES DE VOLUM.

ART. 41 - Alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants a que s'han de subjectar les construccions seran les definides en les presents Normes Subsidiàries i en els posteriors Estudis de Detall, Plans Especials i Plans Parcialment aprovats definitivament.

SECCIÓ 2ª - NORMES D'HIGIENE I HABITABILITAT.

ART. 42 - Condicions mínimes.

1.- Es pendran com a condicions mínimes d'higiene i habitabilitat les establertes pel Decret 346/1983 de 8 de juliol sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigít als habitatges (D.O.G. 24-4-83 i 5-10-83).

Als habitatges de nova edificació o creats per a reconversió d'antiga edificació s'exigirà un nivell "B" d'habitabilitat. En els altres habitatges s'exigirà un nivell "A".

2.- Si el pati interior d'illa no permet la inscripció d'un cercle de 25,00 metres de diàmetre, tota vivenda haurà de presentar façana a carrer.

ART. 43 - Ventilació i il.luminació.

1.- En els edificis d'habitatges, els dormitoris, estances interiors i cuines no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il.luminació a través , almenys, de celobert. La ventilació i la il.luminació d'altres dependències, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2.- La ventilació i la il.luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il.luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, i garanteixin com a mínim la renovació cada hora del volum total de l'aire del local.

3.- Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts i patis de ventilació es donen en funció de l'alçada del pati i del tipus de dependències, expressades en els següents quadres:

a) Celoberts:

Alçada	Mida líneal mín.	Sup. mín.
nº plantes pis	(m.)	(m2)
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00

b) Patis de ventilació:

Alçada	Mida lineal mín.	Sup. mín.
nº plantes pis	(m.)	(m2)
1	2,00	5,00
2	2,00	5,00

4.- Condicions que han de complir els celoberts i els patis de ventilació:

- No es permés reduir les llums mínimes interiors amb elements o sortints.
- L'alçada, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà amb el nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti, fins a la més elevada.
- El paviment del celobert o pati estarà, com a màxim, 1,00 metres per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.
- Es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert o pati de ventilació.

SECCIÓ 3ª - SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES.

ART. 44 - Àmbit d'aplicació.

Totes les actuacions en materia d'urbanització i edificació que siguin realitzades en el terme municipal de Cornellà del Terri s'hauran de sotmetre a la Llei 20/1991 de 25 de Novembre sobre Promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

SECCIÓ 4ª - PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS.

ART. 45 - Àmbit d'aplicació.

Tots els projectes i les obres de nova construcció, de reforma d'edificis i d'establiments, o de canvi d'ús dels mateixos, realitzats en el terme municipal de Cornellà del Terri, s'hauran d'ajustar a la Norma Bàsica NBE-CPI-91 de Condicions de protecció contra incendis en els edificis.

SECCIÓ 5ª - CONDICIONS ESTÈTIQUES DE LES EDIFICACIONS

ART. 46 - Protecció de vistes.

D'acord amb el que disposa l'article 107.b del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, en els llocs de paisatge obert i natural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques històrico-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 d'edificis, murs i tancaments, o l'instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia del mateix.

En aquest sentit, totes les noves edificacions en sòl no urbanitzable s'instal·laran, sempre que sigui possible en llocs que no interfereixin el paisatge dins la zona agrícola, i no es permetrà la instal·lació d'edificacions en punts alts i visibles des del territori, que desvirtuin la perspectiva pròpia del mateix.

ART. 47 - Parets mitgeres.

Dins tot el terme municipal i en tot tipus d'edificacions, les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que provisionalment, seran recobertes amb materials d'acabats exteriors (definites en el projecte de sol·licitud de llicència), d'acord amb les normes constructives habituals (com a mínim seran pintats). No s'hi autoritzarà l'aplicació d'asfalt o d'altres impermeabilitzants bituminosos.

SECCIÓ 6ª - CONTAMINACIÓ D'AIGÜES I ATMOSFÈRICA.

ART. 48 - Depuració d'aigües residuals domèstiques.

Quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueres, amb el seu sistema de depuració, s'utilitzaran fosses sèptiques de depuració, construïdes d'acord amb la N.T.E.-I.S.D. "Instalaciones de salubridad, depuración i vertido".

En els projectes d'obres de nova planta, serà obligatori detallar les característiques i localització de la fossa sèptica.

ART. 49 - Depuració d'aigües residuals industrials.

Les aigües de les indústries, instal·lades en qualsevol règim de sòl, caldrà depurar-les fins als límits establerts en l'article 17 del Reglament d'Activitats Molestes, Nocives i Perilloses, abans d'abocar-les a un pou absorbent, corrent d'aigua o xarxa de clavegueres i d'acord amb l'Ordenança sobre l'ús del Sistema de Sanejament Comarcal.

ART. 50 - Depuració d'aigües residuals procedents de granges agrícoles.

En evitació de la possible contaminació dels cursos d'aigua superficials o del subsòl, totes les granjes comptaran amb els corresponents sistemes per a depuració de les aigües residuals, amb instal·lacions convenientment impermeabilitzades, atenent-se a l'establert en la legislació corresponent i a l'especificat en l'article 160.1 d'aquestes Normes, sobre les condicions sanitàries generals per a les granjes.

ART. 51 - Contaminació atmosfèrica.

Les activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera, hauran d'atenir-se al que disposa la Llei del 22 de desembre de 1972, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, el Decret de 6 de febrer de 1975 pel que es desenvolupa la Llei, i el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

SECCIÓ 7ª -DISPOSICIONS GENERALS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

ART. 52 - Definicions.

El significat dels principals termes utilitzats en les presents Normes és el següent:

- PARCEL·LA: Porció de sòl edificable.
- SOLAR: Superfície de sòl urbà apta per a l'edificació immediata per reunir les condicions assenyalades a l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
- ALINEACIÓ DE CARRER: És la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic del carrer i el privat o específic d'altres usos urbans.
- RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.
- EIX D'UN CARRER: Línia que marca l'eix de simetria de la calçada o espai ocupat per les bandes de circulació de vehicles.
- AMPLE DE CARRER: Distància entre les dues bandes d'un carrer.
- LÍNIA DE FAÇANA: És la línia que determina la façana de l'edificació.
- ALINEACIÓ DE VIAL: Línia que estableix el límit de les edificacions al llarg del vial.
- ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: És la màxima alçada que podran tenir les edificacions.
- COS SORTINT: És el que sobressurt de la línia de façana amb caràcter d'habitable, ja sigui obert o tancat.
- ILLA: Superfície de sòl delimitada per les alineacions dels carrers que l'envolten.
- PROFUNDITAT EDIFICABLE: És la distància normal a la línia de façana i que limita la longitud de l'edificació per la part posterior.
- OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació, incloent porxos i cossos sortints.
- PLANTA BAIXA: És aquella que està situada a nivell del sòl, dintre dels límits assenyalats en aquestes Normes.

- PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.

- PLANTA PIS: Aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

ART. 53 - Planta baixa.

1.- S'enten per planta baixa aquella amb nivell superior del paviment comprès entre 1,00 metres per sota i 1,00 metres per sobre de la cota natural del terreny. Quan a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que se situï dintre d'aquests límits, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de la parcel·la, la de posició inferior.

2.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 metres per edificacions segons alineació de vial i de 2,50 metres en la resta dels casos.

3.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en semi-soterrani i entresòl.

ART. 54 - Planta soterrani.

1.- Les plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa.

2.- No es permet en les plantes soterrani peces habitables d'ús residencial o sanitari.

3.- L'alçada lliure de la planta soterrani serà com a mínim de 2,10 metres.

ART. 55 - Planta pis.

L'alçada lliure interior de les plantes pis serà com a mínim de 2,50 metres.

ART. 56 - Ample de vial.

1.- En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es pendrà la distància entre les dues alineacions.

2.- Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyiments o altres irregularitats, es pendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

ART. 57 - Alçada reguladora màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà aquella que es marca expressament en cada una de les diferents zones dintre d'aquestes Normes, mesurat sobre el pla exterior de la façana i fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté el punt d'arrancament de la coberta, o en el cas de teulat o coberta plana, amb el pla superior de l'últim forjat.

ART. 58 - Alçada total màxima (A.T.M.).

És l'alçada màxima mesurada des del punt més alt de la coberta de l'edifici fins la rasant del carrer.

ART. 59 - Determinació de l'alçada en zones d'edificació segons alineació de vial.

L'alçada s'amidarà d'acord amb els articles anteriors prenent com a punt d'origen el següent, segons cada cas:

1.- Edificis amb façana a una sola via:

a) Si la rasant del carrer presenta una diferència de nivell, entre l'extrem de la façana amb cota més alta i el seu centre, inferior a 0,60 metres, l'alçada reguladora es pendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera.

b) Si la diferència de nivells és superior a 0,60 metres, l'alçada reguladora es pendrà a partir de la rasant de la vorera.

c) Quan l'aplicació d'aquesta última regla doni lloc a què la rasant de la vorera se situï a més de 3,00 metres per sota del punt d'origen, de l'alçada reguladora, la façana haurà de dividir-se en trams per evitar que passi aquest fet. En cadascun dels trams l'alçada es pendrà d'acord amb les regles anteriors.

2.- Edificis amb façana a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada és la mateixa a cada vial, s'aplicaran les condicions del nº 1 anterior, però operan amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores són diferents, la més alta es pot prolongar pels carrers adjacents, fins a la intersecció sobre l'alineació de menor alçada, de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent a la major alçada. A partir d'aquell punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent, com si constituís una unitat d'edificació independent.

ART. 60 - Determinació de les alçades en zones d'edificació aïllada.

L'alçada s'amidarà prenent com a punt d'origen el nivell natural del terreny en cada punt, en la seva configuració inicial, de forma que l'edifici no ultrapassi un pla paral·lel al terreny natural i amb una diferència de cotes entre elles igual a l'alçada reguladora màxima.

ART. 61 - Elements per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Podran superar aquesta alçada:

- a- La coberta terminal de l'edifici de pendent igual o inferior al 30%.
- b- Tubs de xemeneia i ventilació, baranes fins 1,00 metres, coronaments de façana de caracter exclusivament decoratiu, antenes i altres instal·lacions radio-elèctriques.

ART. 62 - Profunditats edificables en l'ordenació segons alineació de vial.

- 1.- La profunditat edificable vé fixada per la línia de façana anterior i la posterior de l'edificació, i resultarà del traçat d'una figura semblant a la que delimita l'illa i equidistant d'ella.
- 2.- Els angles aguts que resultin inferiors a 45° s'hauran de trencar de forma que resulti la línia de façana no inferior a 5,00 metres.

ART. 63 - Volum edificable.

- 1.- Quan en la regulació d'una zona es fixen varis paràmetres o condicions d'edificació, s'hauran de respectar tots i cada un d'ells, encara que aixó representi no poder aprofitar el sostre màxim fixat segons l'index d'edificabilitat.
- 2.- El volum situat per sota del nivell natural del terreny no computarà a efectes d'edificabilitat.

ART. 64 - Ocupació.

1.- L'ocupació màxima serà aquella que es fixi per cada zona en particular, amidat per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal del perímetre més exterior que delimita l'edificació.

2.- En els casos d'edificació aïllada, les plantes soterrani no podran excedir de l'ocupació màxima establerta.

ART. 65 - Parcel·les.

La forma i mida de les parcel·les i les seves condicions venen expressades en les disposicions pròpies de cada zona, respectant, les actualment existents i havent d'adaptar-se les noves al règim establert, a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

ART. 66 - Sòl lliure d'edificació a la parcel·la.

Els terrenys que queden lliures d'edificació als sectors d'edificació aïllada, no podran ser objecte de cap altre aprofitament que no correspongui a espais lliures al servei de l'edificació de la pròpia parcel·la.

ART. 67 - Alineació de vial.

1.- En el tipus d'ordenació regulat segons alineació de vial, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial.

2.- Es poden permetre reculades en les edificacions de caràcter públic o col·lectiu.

ART. 68 - Distàncies i separacions mínimes.

1.- Venen expressades en cada zona en particular i segons sigui a via pública o límits de parcel·la. Són les distàncies mínimes o obligatòries a les que ha de situar-se l'edificació i els cossos sortints. Es defineix com la mínima distància fins als plans verticals que contenen els límits de cada parcel·la, des dels punts del cos d'edificació incloent els vols.

2.- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà com a mínim una distància igual a la meitat de l'alçada de la més alta, amb un mínim de 3,00 metres.

3.- Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes i separacions en l'ordenació aïllada.

ART. 69 - Volades i cossos sortints.

1.- Els vols i cossos sortints s'hauran de situar a una alçada mínima de 3,50 metres, des de la rasant del carrer, en el supòsit de vivenda en planta baixa, l'alçada mínima podrà ésser de 3,00 metres.

2.- Els plànols laterals dels cossos sortints que s'entreguen a la façana, s'hauran de separar de la línia mitgera com a mínim una distància igual al sortint màxim, amb un mínim de 0,60 metres.

ART. 70 - Construccions auxiliars.

S'enten per construccions auxiliars les destinades al servei de l'edifici principal, com són garatge particular, locals per dipòsit de materials de jardineria, piscines, vestuaris, etc.

Tindran una alçada màxima total (A.T.M.) de 3,60 metres.

ART. 71 - Acabats i materials.

1.- Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.

2.- Es prohibeixen expressament els arrebossats, sense pintar, en façanes exteriors.

3.- Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.

4.- No es permeten les canals i baixants vistos de fibrociment, en façanes que donen a carrer. Els baixants vistos seran de ferro els dos metres inferiors.

ART. 72 - Tanques.

1.- Per les zones on es permet l'edificació aïllada, l'alçada màxima de les parets pel tancament de solars serà la mateixa tant per les que donen a via pública com les que donen a la partió amb els veïns i ve determinada a la zona corresponent.

Per a la resta de zones, les tanques a la partió amb els veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres i podran ser d'obra, opaques.

2.- En cap cas s'admeten tanques provisionals, siguin metàl·liques o d'obra sense revestir.

TITOL II - NORMES APLICABLES ALS DIFERENTS TIPUS DE SÒL.

CAPITOL I - DISPOSICIONS COMUNES.

ART. 73 - Classificació del sòl.

1.- D'acord amb el que disposa l'article 114 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, aquestes Normes qualifiquen el sòl en URBÀ, APTA PER URBANITZAR i NO URBANITZABLE, distingint dins cada tipus de sòl els SISTEMES GENERALS i la ZONIFICACIÓ.

2.- La delimitació de cada una de les zones i sistemes és determina gràficament en els plànols normatius d'aquestes Normes Subsidiàries, prevalent per a la seva delimitació els plànols a escala més detallada.

CAPITOL II - REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ 1ª - DISPOSICIONS GENERALS.

ART. 74 - Ambit.

Correspon a les àrees del terme municipal que compleixen les prescripcions de l'article 115 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, bé per disposar de condició de solar, bé per estar consolidades per l'edificació almenys en dues tercers parts de la seva superfície, o bé els que en l'execució del planejament arribin a disposar dels elements d'urbanització necessaris.

El sòl urbà de Cornellà del Terri compren els nuclis de població consolidats de Cornellà del Terri, Pont-Xetmar, Mas Rufí, Can Simó i Can Mach que es determinen en els plànols normatius.

ART. 75 - Determinacions.

1.- Aquestes Normes Subsidiàries, determinen en sòl urbà els Sistemes Generals i defineixen detalladament l'edificabilitat, tipus d'ordenació, condicions d'edificació i usos admesos de cadascuna de les zones en que es divideix el sòl urbà, per llurs característiques.

2.- Les ordenacions que imposin vinculacions o limitacions singulars que comporten una restricció de l'aprofitament urbanístic del sòl que no pugui ser objecte de distribució equitativa entre els interessats conferiran dret a indemnització (Art. 129.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol).

ART. 76 - Zonificació del sòl.

L'edificació privada en sòl urbà es regula en funció de les condicions que s'assenyalen per cada zona.

S'estableixen dins el mateix, les següents zones i subzones:

Zona 1 - Nucli històric.

Zona 2 - Casc antic.

Zona 3 - Creixement rural.

Subzona 3a.

Subzona 3b.

Zona 4 - Edificació entre mitgeres.

Subzona 4a.

Subzona 4b.

Zona 5 - Edificació aïllada.

Subzona 5a. (intensiva).

Subzona 5b. (semiintensiva).

Subzona 5c. (intensiva).

Subzona 5d. (extensiva).

Subzona 5e. (ordenació especial).

Subzona 5f. (sector Can Mach).

Zona 6 - Verd privat.

Zona 7 - Verd privat d'interès tradicional.

Zona 8 - Industrial.

Subzona 8a. (parcel·la petita).

Subzona 8b. (parcel·la mitjana).

Subzona 8c. (instal·lacions singulars).

ART. 77 - Sistemes generals en sòl urbà.

- Sistema viari:

Compren els espais destinats a la xarxa viària, ja siguin espais de recorregut peatonal o bé rodat, i constitueixen elements de cessió obligatòria i gratuïta al servei del sector corresponent, d'acord amb el règim previst a l'article 120.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

- Espais lliures (A):

Compren la zona d'espais lliures públics, destinats a la creació de jardins, places, parcs, etc. ...

Tenen caràcter d'espais lliures d'edificació, i s'hi permetran només edificacions lligades a l'ús a que es destinen, amb una ocupació màxima d'un 5% de la seva superfície. El règim de cessions a aplicar serà el definit a l'article 120.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

- Equipaments comunitaris (E):

Compren les àrees destinades a usos de caràcter públic, o d'interés col·lectiu.

L'edificació dins aquests espais s'adaptarà a les exigències funcionals dels diferents equipaments, i no sobrepassarà en alçada la permesa en l'entorn immediat, a excepció de les edificacions singulars, tals com pavellons esportius, sales d'espectacles, etc.

L'índex d'edificabilitat no sobrepassarà la relació de 1 m²/m², i l'ocupació màxima serà del 60%.

SECCIÓ 2ª - NUCLI HISTÒRIC (Zona 1)

ART. 78 - Definició.

En aquesta zona s'inclouen les construccions que conformen la part més vella del nucli antic de Cornellà del Terri, situat al voltant de la capella de Sant Antoni, i el nucli històric de Pont-Xetmar, recolzat en l'antic camí de Girona a Banyoles.

Són formats per edificis aïllats o entre mitgeres, d'interès històric-arquitectònic, sense alineacions ni fronts regulars a espais públics.

Donada la relació existent entre la tipologia de les edificacions i la morfologia del teixit urbà, l'ordenació urbanística en aquesta zona es planteja mitjançant la regulació de les diverses tipologies arquitectòniques, la definició i protecció dels emplaçaments, la determinació dels usos i la regulació dels tipus d'obres permeses.

ART. 79 - Tipus d'obres permeses.

Des del punt de vista de la regulació de les activitats urbanístiques, en les zones de Nucli Històric s'estableixen els següents tipus d'intervenció.

1.- Obres de restauració i conservació.

Són les que tenen per objecte la conservació íntegra de l'edifici i/o la restitució de la seva configuració històrica.

Aquest tipus d'intervenció té per objecte la realització d'obres menors de manteniment, dirigides a canviar un o varis elements malmesos, i deuran limitar-se a la seva reposició utilitzant materials de naturalesa semblant o igual als existents.

2.- Obres de millora.

Són les que conservant i restaurant la façana, sostres o cobertes de l'edificació existent, modernitzin les condicions d'habitabilitat de l'edifici o adaptin la seva distribució a les necessitats actuals, sense canviar l'estructura de suport ni els nivells de forjat i cobertes.

3.- Obres d'ampliació.

3.1.- Els edificis existents es podran ampliar sense alterar l'estructura de suport i els nivells dels sostres i obertures de façana existents, i complint les limitacions i condicions establertes en el punt 5 d'aquest article i les següents:

3.2.- Els materials, textura i cromatisme de totes les ampliacions estaran d'acord amb els corresponents al cos principal d'edificació.

3.3.- A fi de no malmetre elements significatius existents en el cos principal d'edificació (llindes, brancals, etc.) es fixarà com a norma general una separació mínima de 0,60 metres a qualsevol element significatiu en les actuacions d'ampliació.

3.4.- Les ampliacions de les masies existents en aquests Nuclis es regularan d'acord amb les determinacions específiques que fixen aquestes Normes per a les ampliacions de masies (art. 198.4).

4.- Obres de substitució.

Quan l'edifici es trobi en estat manifest de ruina irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric-arquitectònic, podrà enderrocar-se l'edifici i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 5 d'aquest article i les següents:

4.1- Es mantindrà la tipologia de la parcel·la inicial. Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i colors de les façanes.

4.2- Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.

5.- Obres de nova planta.

Es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:

5.1.- Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 80 al 87, d'aquestes Normes.

5.2.- Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis ja existents en el nucli històric, així com els materials i elements constructius.

5.3.- Les noves edificacions no podran tapar ni destruir antigues façanes que presentin interès històric o arquitectònic que donen front a l'interior dels patis.

5.3.- Les edificacions de nova planta no superaran en cap cas els 2.000 m³ de volum edificat ni els 600 m² de sostre construït.

ART. 80 - Ordenació.

El tipus d'ordenació, al Nucli Històric de Cornellà del Terri, serà el d'edificació entre mitjeres ajustant-se a les alineacions de façana i profunditat edificable assenyalada en el plànol normatiu a e:1/1000.

En el Nucli Històric de Pont-Xetmar l'edificació seguirà la tipologia aïllada, només s'admetrà mitjaneria amb les parets mitjeres actuals o en el cas d'edificació auxiliar, que podrà adossar-se a les separacions veïnes. Prioritàriament l'edificació principal es situarà l'indant al carrer, i es separarà un mínim de 3,00 metres al límit amb les parcel·les veïnes. La parcel·la mantindrà la tanca de carrer existent, o la crearà de nou, amb una alçada similar a les actualment existents, i serà opaca amb material adient a l'entorn.

La resta de parcel·la no ocupada per l'edificació principal, podrà ésser ocupada per construccions auxiliars, d'ús no residencial, fins un 10% de la superfície resultant de la parcel·la.

ART. 81 - Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima es correspon amb l'existent.

En el cas de divisions de parcel·les grans, la parcel·la mínima resultant tindrà una amplada mínima a vial de 14,00 metres.

ART. 82 - Alçada reguladora.

L'alçada reguladora serà la mitjana de les edificacions existents en cada tram de carrer limitat per dos carrers transversals. Per el calcul del nombre de plantes es considerarà el resultat de dividir la suma dels productes del nombre de plantes de cada edifici per la seva longitud de façana construïda per la longitud total de façana construïda en el tram considerat. Del nombre de plantes resultant es despreciarà la fracció decimal que surti, si aquesta fos superior a cinc dècimes el nombre de plantes s'incrementarà en una unitat. Les edificacions auxiliars situades en el pati no podran sobrepassar una alçada màxima total de 3,60 metres. Per damunt d'aquesta alçada es permet únicament la coberta amb una pendent màxima del 30%.

La coberta serà de teula àrab, del color habitual en el lloc i preferentment provinent d'enderroc, a dues vessants amb el carener procurant seguir el de les cases veïnes en el cas d'edificació entre mitjeres. S'exceptua d'aquesta condició la coberta de l'edificació auxiliar que podrà tenir-lo en diferent direcció o pla.

Únicament es permet la coberta plana a nivell del primer forjat i sempre que no representi més d'un 10% de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada.

Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra en teulada etc. ..., que desfigurin la volumetria simple del volum de la teulada.

ART. 83 - Elements i cossos sortints.

No es permet la construcció de tribunes.

En carrers de menys de 5,00 metres només es permeten balcons que no sobressurtin més de 20 centímetres del pla de façana. En carrers d'amplada superior, la volada màxima podrà ésser de 40 centímetres.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 centímetres per banda de les balconeres.

Les lloses de balcó es remataran, en el seu perímetre, amb motlures decreixents en la seva part inferior i no sobrepassaran en cap punt els 12 centímetres de gruix.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 metres.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el nucli o en la mateixa edificació.

ART. 84 - Obertures.

Les obertures de les façanes, excepte les de la planta baixa, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 metres d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i s'en podrà afegir un per cada 2,50 metres, de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

ART. 85 - Façanes.

Quan s'apliquin les obres de restauració, conservació i millora, es mantindran les façanes existents, conservant les actuals obertures, ràfecs i balcons.

Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat llis o el pintat sobre arrebossat amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, fins i tot els de pedra natural o artificial, i també els arrebossats de tipus tirolès o similar.

ART. 86 - Usos admesos.

S'admeten els usos de vivenda, residencial, sanitari, religiós i cultural. L'ús comercial s'admet només en planta baixa.

En l'edificació auxiliar situada en els patis de la parcel·la, a més de l'ús auxiliar de l'edificació principal, s'admet l'ús de magatzem agrícola i garatge d'ús exclusiu per la vivenda

ART. 87 - Sol·licitud de llicències.

Les sol·licituts de llicència d'obres per les edificacions d'aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 19.1 d'aquestes Normes, aportaran la següent:

1- Plànols de situació a escala 1/100, detallant la forma de les parcel·les veïnes i els elements definidors de la situació que afecten a la pròpia parcel·la i fotografies del seu estat.

2- Plànols sobre l'estat actual de l'edifici, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50

3- Memòria justificativa del tipus d'edificació adoptat i de la seva adequació a la normativa específica del Nucli Històric, indicant les parts que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen.

4- Descripció completa dels materials, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.

5- Documentació fotogràfica exterior completa, especialment de les cases veïnes.

6- Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.

SECCIÓ 3ª - CASC ANTIC (Zona 2).

ART. 88 - Definició.

Són les zones historicament consolidades del teixit urbà, formades al llarg de la façana d'un carrer per habitatges tradicionals entre mitgeres, que segueixen una parcel·lació regular enfrontada al carrer.

A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició, com en les façanes, cobertes, materials i colors.

ART. 89 - Alineacions i profunditat edificable.

L'edificació principal s'ajustarà a les alineacions de façana i profunditat edificable assenyalades en el plànol normatiu a e:1/1.000 i que correspon a una profunditat edificable de 12,00 metres, excepte a la banda nord de l'illa delimitada pels carrers del Terri i Sant Pere, que en aquest tram serà de 10,00 metres.

L'interior dels patis d'illa podrà ésser ocupat per edificació auxiliar fins un 10% de la superfície resultant de la parcel·la.

ART. 90 - Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis, excepte el carrer del Terri i la façana est dels carrers Les Basses i Sant Pere, que serà de 6,60 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Les edificacions auxiliars, situades en el pati d'illa, no podran sobrepassar una alçada màxima total de 3,60 metres.

Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 30%. Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra en teulada etc. ..., que desfigurin la volumetria simple del volum de teulada.

La coberta serà de teula del color local, orientada a dues vessants, amb el carener procurant seguir el nivell dels careners de les cases veïnes i serà sempre paral·lel a la alineació del carrer.

ART. 91 - Façana mínima.

La façana mínima és la que resulta de la parcel·la existent en aquelles parcel·les ja edificades en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.

Per a l'edificació en parcel·les buides, la façana mínima serà de 6,00 metres, excepte en aquelles parcel·les situades entre dues ja construïdes.

En cas de que l'edificació es projecti sobre terrenys resultat de l'agregació de dues o més parcel·les, es remarcarà en la façana l'antiga divisió de propietat, com si es conservessin les servituds de mitjera.

ART. 92 - Elements i cosos sortints.

No es permet la construcció de tribunes.

En carrers de menys de 5,00 metres només es permeten balcons que no sobressurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, la volada màxima podrà ésser de 40 cm.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.

En projecció horitzontal, els balcons no tindran una llargada superior als 2,00 metres.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 12 centímetres.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm, i la seva alçada no serà superior a 1,00 metres.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el mateix carrer o en la mateixa edificació.

ART. 93 - Obertures.

En les obertures exteriors predominarà la seva dimensió vertical sobre la horitzontal. La relació mínima admesa entre alçada i amplada serà igual a u ($h/a=1$).

ART. 94 - Façanes.

Les façanes es pintaran o s'estucaran amb colors dins la gamma dels terrosos, prohibint-se el color blanc.

Es deixaran a la vista els elements de pedra originals, com ara llindes, brancals, ràfecs, etc. existents a l'edificació, però es prohibeixen quan no n'hi havia a l'edifici original.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façanes, fins i tot els de pedra natural o artificial, i també els arrebossats del tipus tirolés o similars.

ART. 95 - Usos admesos.

S'admeten els usos de vivenda, residencial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu i oficines. L'ús comercial s'admet només en planta baixa.

SECCIÓ 4ª - CREIXEMENT RURAL (Zona 3).

ART. 96 - Definició.

Són les zones formades per edificacions tradicionals, entre mitgeres, vinculades originàriament a l'habitatge i a l'ús agrícola exercit pels seus habitants, desenvolupades en raval al llarg d'antics camins.

Es caracteritzen per situar-se sobre parcel·les molt profundes on la banda pròxima al carrer s'aprofita per la vivenda i la resta de parcel·la s'utilitza per l'ús agrícola (horts, coberts per a maquinària agrícola i petites granjes o tallers).

A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició com en les façanes, cobertes, materials i colors.

ART. 97 - Alineacions i profunditat edificable.

L'edificació principal s'ajustarà a les alineacions de façana i profunditat edificable assenyalada en el plànol normatiu a e:1/1.000 i que correspon a una profunditat edificable de 10,00 metres.

ART. 98 - Construccions auxiliars.

Atenent a les característiques de la parcel·la i la disposició de les edificacions auxiliars es distingeixen dues subzones:

- Subzona 3a. Parcel·la molt profunda travessada per un camí interior particular de servei.

- Subzona 3b. Parcel·la poc profunda sense vial de servei.

En la subzona 3a l'edificació auxiliar es repartirà en dues bandes, una banda ocupant la part intermitja de la parcel·la, separada com a mínim 10,00 metres de l'edificació principal i allunyada 5,00 metres de l'eix del camí de servei. A la banda del fons, l'edificació es separarà 5,00 metres de l'eix del camí i 8,00 metres del fons de la parcel·la.

En la subzona 3b, la resta de parcel·la no ocupada per l'edificació principal podra esser ocupada per edificació auxiliar, fins un 10% de la superfície resultant de la parcel·la.

Les construccions auxiliars procuraran adossar-se a una de les mitjeres, aparellant-se amb el veí i deixant l'altra mitjera lliure.

ART. 99- Alçada reguladora.

Per la subzona 3a, l'alçada reguladora màxima de l'edificació principal, serà de 9,60 metres corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

Per la subzona 3b, l'alçada reguladora màxima serà de 6,60 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Les edificacions auxiliars, situades a l'interior de la parcel·la no podran sobrepassar una alçada màxima total de 3,60 metres.

Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 30%. Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra etc. ..., que desfigurin la volumetria simple del volum de la teulada

La coberta serà de teula àrab, del color local. La de l'edificació principal serà a dues vessants, procurant seguir el nivell dels careners de les cases veïnes i serà sempre paral·lel a l'alineació del carrer. La coberta dels cossos auxiliars, tindrà una sola pendent que recollirà les aigües cap a l'interior de la parcel·la.

ART. 100 - Façana mínima.

La façana mínima és la que resulta de la parcel·la existent. L'amplada màxima de la façana serà de 14,00 metres.

ART. 101 - Elements i cossos sortints.

No es permet la construcció de tribunes.

Els balcons tindran una volada màxima de 40 centímetres.

La part frontal dels balcons, serà paral·lela a la façana i els laterals, perpendiculars a la façana.

En projecció horitzontal, els balcons no tindran una llargada superior als 2,00 metres.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior als 12 centímetres.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 metres.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el mateix carrer o en la mateixa edificació.

ART. 102 - Obertures.

En les obertures exteriors predominarà la seva dimensió vertical sobre la horitzontal. La relació mínima admesa entre alçada i amplada serà igual a u ($h/a=1$).

ART. 103 - Façanes.

Les façanes de les noves construccions o les de reforma de les actuals, recolliran les característiques constructives de les construccions tradicionals existents en el mateix carrer o en la mateixa edificació, en quant a materials i acabats de façana.

Les façanes es pintaran o s'estucaran amb colors adients amb l'entorn, prohibint-se el color blanc. Es deixaran a la vista els elements de pedra originals com llindes, brancals etc. existents en l'edificació. Però es prohibeixen quan no n'hi havia a l'edifici original.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, fins i tot els de pedra natural o artificial, i també els arrebossats del tipus tirolés o similars.

ART. 104 - Usos admesos.

En l'edificació principal, s'admeten els usos residencial, vivenda, sanitari, religiós, cultural i recreatiu. L'ús comercial s'admet només en planta baixa.

En l'edificació auxiliar, situada a l'interior de la parcel·la, a més de l'ús auxiliar de l'edificació principal, s'admet l'ús de magatzem agrícola i garatge d'ús exclusiu per la vivenda.

SECCIÓ 5ª - EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (Zona 4).

ART. 105 - Definició.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila, i que es presenten parcialment consolidades.

Presenta una organització amb edificació alineada a vial i pati a l'interior d'illa, poguent l'edificació principal tancar o no l'illa.

ART. 106 - Alineacions i profunditat edificable.

El plànol normatiu a e:1/1.000 assenyala per cada illa les corresponents alineacions de façana i pati d'illa. Les alineacions a carrer no podran tenir retranqueigs respecte l'alineació assenyalada en el plànol.

Quan per les seves reduïdes dimensions, no sigui possible inscriure a l'interior del pati d'illa una circumferència de 3,00 metres de radi, s'ocuparà la totalitat de l'illa.

Atenent a la seva profunditat edificable, aquesta zona es divideix en dues subzones:

- Subzona 4a.

La profunditat edificable en planta baixa serà de 15,00 metres. En plantes primera i segona, la profunditat edificable serà de 10,00 metres. La resta del pati d'illa quedarà lliure de construccions.

- Subzona 4b.

La profunditat edificable en plantes primera i segona serà de 10,00 metres a les illes compreses entre el carrer Major i prolongació del carrer del Terri, i carrer Major i Passeig Sant Jordi. Per a la resta d'illes, la profunditat edificable serà de 12,00 metres. La planta baixa de les illes tancades sera ocupable al 100%.

ART. 107 - Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 9,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis, excepte les edificacions que donen al Passeig Sant Jordi i Plaça de l'Església, que serà de 6,60 metres corresponent a planta baixa més una planta pis.

L'alçada del paviment del primer pis no superarà els 4,00 metres respecte el nivell del carrer, ni serà inferior a 3,00 metres.

A la subzona 4a la coberta de la prolongació de la planta baixa, serà terrassa accessible des de el primer pis. Les parets laterals de tancament d'aquestes terrasses a la mitjera, podran esser opaques i no superaran l'alçada de 1,80 metres.

Per damunt de l'alçada màxima del cos principal s'admet únicament la coberta, que no depassarà la pendent del 30%. Es prohibeixen els cossos afegits a coberta, àtics etc.

La coberta serà de teules color vermell, a dues aigües, amb el carener procurant seguir el nivell dels careners de les cases veïnes i serà sempre paral·lel a l'alineació del carrer.

ART. 108 - Façana mínima.

La façana tindrà una amplada igual o superior a 6,00 metres.

ART. 109 - Elements i cossos sortints.

No es permet la construcció de tribunes.

Els balcons tindran una volada màxima de 40 centímetres en carrers d'amplada inferior a 6,00 metres. En carrers entre 6,00 i 10,00 metres, els balcons tindran una volada màxima de 60 centímetres. En carrers d'amplada superior a 10,00 metres, els balcons tindran una volada màxima de 80 centímetres.

En projecció horitzontal, els balcons o el conjunt dels balcons, no superaran 1/3 de la façana de l'edifici.

La llosa que constitueix el balcó, no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 15 centímetres.

La barana dels balcons no podra tenir una alçada superior a 1,00 metres.

ART. 110 - Garatges.

Es disposarà d'una plaça de garatge per cada vivenda. En cap cas es podrà suprimir la plaça de garatge per dedicar aquest espai a un altre ús.

ART. 111 - Soterranis.

La construcció de soterranis és autoritzada sempre que quedi inscrita dins l'ocupació de l'edificació.

ART. 112 - Façanes.

- Els acabats de façana seran amb materials i colors adients amb l'entorn.

ART. 113 - Usos admesos.

S'admeten els usos residencial, vivenda, sanitari, religiós, cultural, esportiu, oficines i recreatiu.

Els usos comercials i els petits tallers de categoria màxima 1^a i 2^a (especificats a l'annex I d'aquestes Normes), només s'admeten en planta baixa.

Els garatges s'admeten en planta baixa i en planta soterrani.

SECCIÓ 6ª - EDIFICACIÓ AÏLLADA (Zona 5).

ART. 114 - Definició.

Són aquelles zones en que l'edificació es preveu en volumetria independent per a cada una de les parcel·les, rodejada de jardí privat.

ART. 115 - Tipus d'ordenació.

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

ART. 116 - Parcel·la mínima.

Es distingeixen quatre subzones en funció de la parcel·la mínima.

- Subzona 5a. (intensiva)
Parcel·la mínima: 300 m2.
- Subzona 5b. (semiintensiva)
Parcel·la mínima: 450 m2.
- Subzona 5c. (intensiva, ús mixte)
Parcel·la mínima: 500 m2.
- Subzona 5d. (extensiva)
Parcel·la mínima: 1.000 m2.
- Subzona 5e. (ordenació especial).
Parcel·la mínima: l'existent.
- Subzona 5f. (sector Can Mach).
Parcel·la mínima l'existent.

Com a excepció en les subzones 5a, 5b i 5c, s'admeten parcel·les de superfície i llargàries de façana menor quan procedeixin de segregació formulada en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1984, i que no hagin patit segregació posterior, o les parcel·les existents entre d'altres construïdes.

ART. 117 - Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis, excepte per la subzona 5c que serà de 9,60 metres corresponent a planta baixa més dues plantes pis i per la subzona 5e que és objecte d'ordenació especial.

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 30%. També són admeses les cambres d'aire amb una alçada total de 60 centímetres, les baranes no superiors a 1,00 metres d'alçada, els elements tècnics de les instal·lacions i els elements ornamentals d'acabat, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

Les edificacions auxiliars seran de planta baixa, i tindran una alçada màxima total de 3,60 metres, excepte a la subzona 5c que podran tenir una alçada màxima total de 5,00 metres.

ART. 118 - Construccions auxiliars.

Excepte per a la subzona 5e, a la resta de zones s'admet les construccions auxiliars.

Es procurarà que deixin lliure el jardí interior de la parcel·la. A les subzones 5a., 5b i 5c serà preferible que s'emplacin a la part posterior de la parcel·la, adossades a la mitjera, per tal d'aparellar-les amb les veïnes. En cap cas la longitud de contacte amb cadascuna de les parcel·les col·lindants serà superior als 6,00 metres, excepte a la subzona 5c que la longitud de contacte podrà ésser major.

ART. 119 - Condicions d'edificació per cada subzona.

- Subzona 5a.

- a) Parcel·la mínima: 300 m².
- b) Façana mínima de la parcel·la: 12,00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 0,7 m²/m².
- d) Ocupació màxima principal: 50%.
- e) Ocupació màxima auxiliar: 10%.
- f) Separacions mínimes a carrer: 3,00 m.
- g) Separacions mínimes a veïns: 2,00 m.

Per a les parcel·les situades a la façana sud de la travesia del Carme i la façana sud del carrer Antoni Gaudí, l'edificació es podrà alinear a vial seguint l'alineació de les cases veïnes.

En aquesta subzona s'admet l'aparellament de vivendes, respectant la proporció establerta d'un habitatge per cada 300 m² de parcel·la, que podran ser-ho només respecte a un sol dels límits laterals de la parcel·la i no serà permesa l'edificació continua amb ocupació de tota l'amplada de la parcel·la.

La condició de mitjaneria s'assolirà per construcció simultània o servitud mancomunada degudament escripturada i convinguda amb el veï en que també acorden que accepten eliminar el retranqueig que correspondria allà on s'estableixi la mitgera comú. Ambdós edificis s'hauran de projectar amb una mateixa composició arquitectònica.

L'aparellament és obligatori per a aquelles parcel·les contigües a edificacions construïdes d'acord amb aquesta composició.

- Subzona 5b:

- a) Parcel·la mínima: 450 m².
- b) Façana mínima de la parcel·la: 14,00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 0,6 m²/m².
- d) Ocupació màxima principal: 40%.
- e) Ocupació màxima auxiliar: 7%.
- f) Separacions mínimes a veïns: 3,00 m.
- g) Separacions mínimes a carrer: 3,00 m.

Per les parcel·les situades a la façana nord del carrer Antoni Gaudí l'edificació es podrà alinear a vial, seguint l'alineació de les cases veïnes i l'edificació s'haurà d'adossar obligatoriament a la mitjera existent.

- Subzona 5c:

- a) Parcel·la mínima: 500 m².
- b) Façana mínima de la parcel·la: 14,00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 1 m²/m².
- d) Ocupació màxima: 50%.
- e) Alçada reguladora màxima: 9,60 m. (PB+2P)
- f) Separacions mínimes a veïns i carrer: 3,00 m.

S'admet l'aparellament, tant en l'edificació principal com en l'auxiliar, amb les condicions especificades per a la subzona 5a.

En aquesta subzona s'admet l'ús de vivenda plurifamiliar.

- Subzona 5d:

- a) Parcel·la mínima: 1.000 m².
- b) Façana mínima de la parcel·la: 20.00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 0,4 m²/m².
- d) Ocupació màxima principal: 20%.
- e) Ocupació màxima auxiliar: 5%.
- f) Separacions mínimes a veïns i carrer: 5,00 m.

Les construccions auxiliars no podran adossar-se a les partions veïnes, s'hauran de separar com a mínim una distància de 5,00 metres dels límits de la parcel·la.

- Subzona 5e:

Aquesta subzona compren aquelles parcel·les ocupades per edificació plurifamiliar organitzada en bloc aïllat, ja existents en el moment de l'aprovació de les vigents Normes Subsidiàries, que es troben consolidats en un 100%.

Els paràmetres reguladors de l'edificació són:

- a) No s'admet l'increment de la superfície ni el volum actualment edificats destinat a ús residencial.
- b) S'admet l'increment de volum corresponent a 5,00 m² de sostre aplicable a cadascuna de les vivendes, amb l'ús de serveis annexes a les mateixes.

c) Els espais a l'entorn del bloc corresponents a la mateixa parcel·la, es mantindran com espais de protecció de l'edificació amb la qualificació de verd privat (zona 6).

- Subzona 5f:

Aquesta subzona compren les dues illes que conformen el sector de sòl urbà de Can Mach. Per aquest sector serà preceptiu l'Estudi de Detall, aprovat, que ordena l'edificació en aquest sector.

ART. 120 - Tanques.

Les parets que es construeixin en aquesta zona pel tancament de solars seran d'obra massissa fins una alçada màxima de 0,90 metres, i fins a una alçada total de 1,50 metres amb tancament vegetal o gelosia.

A la partió amb els veïns s'admet que el tancament sigui opac, respectant però la mateixa alçada total de 1,50 metres.

ART. 121 - Usos admesos.

S'admet l'ús de vivenda unifamiliar, la vivenda plurifamiliar nomès s'admet a les subzones 5c i 5e.

Són admesos els usos comercial, sanitari i d'oficines. A les subzones 5a, 5b i 5d amb un límit màxim de superfície de 250 m².

S'admeten els usos residencials, educatius, religiós, cultural, recreatiu i esportiu. A les subzones 5a, 5b i 5d amb un límit màxim de superfície de 400 m².

Per a les subzones 5c i 5e, s'admet també l'ús de magatzem i l'industrial amb categoria màxima 1^a i 2^a (especificats a l'annex I d'aquestes Normes) nomès en planta baixa.

A les subzones 5a, 5b i 5d, excepte l'ús de vivenda, la resta d'usos admesos ho seran sempre que no estiguin adossats a un altre habitatge veí.

SECCIÓ 7ª - VERD PRIVAT (Zona 6).

ART. 122 - Definició.

Són aquells espais lliures d'edificació que formen part d'una parcel·la privada i que es troben indicats en el plànol normatiu a e:1/1000.

ART. 123 - Regulació.

1.- La superfície d'aquestes zones computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat i, per tant, no suposen cap disminució del contingut del dret de propietat.

2.- En aquestes zones no s'admet cap tipus d'edificació ni tan sols construccions soterrades, entenent-se com a construccions a efectes d'aquest article aquelles que disposin d'un sostre. En canvi serà obligatòria la conservació de la vegetació existent i la seva reposició.

3.- Es permeten instal·lacions de caire esportiu com piscines, tennis, frontons i anèlegs. L'alçada màxima dels murs d'aquestes instal·lacions esportives seran:

a) L'alçada de les tanques quan es situin en la franja de terrenys resultants de la separació de l'edificació als límits de parcel·la.

b) L'alçada de les construccions auxiliars en la resta de casos.

SECCIÓ 8ª - VERD PRIVAT D'INTERÈS TRADICIONAL (Zona 7).

ART. 124 - Definició.

Amb aquesta denominació es qualifiquen els terrenys amb valor històric, paistagístic, ambiental etc. que han de ser protegits, delimitats en els plànols normatius a e:1/5000, 1/2000 i 1/1000.

Els objectius d'aquestes Normes no fan necessària la seva transmissió al domini públic i per tant es respecta la seva titularitat privada.

El règim establert en aquesta zona s'aplica tant als terrenys situats en sòl urbà com en sòl no urbanitzable.

ART. 125 - Regulació.

- 1.- No podran efectuar-se edificacions de nova planta.
- 2.- Podran autoritzar-se obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.
- 3.- S'admeten les operacions de millora i conservació d'aquest sòl.

SECCIÓ 9ª - INDUSTRIAL. (Zona 8)

ART. 126 - Definició.

Es qualifica de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o 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.

ART. 127 - Tipus d'ordenació.

Dins la zona industrial es distingeixen tres subzones, atenent la seva parcel·la mínima.

- Subzona 8a. (edificació aïllada o adossada).

Parcel·la mínima: 500 m2.

- Subzona 8b. (edificació aïllada).

Parcel·la mínima: 1.000 m2.

- Subzona 8c. (instal·lacions singulars).

Parcel·la mínima: 5.000 m2.

Com a excepció, en les subzones 8a i 8b s'admeten parcel·les de superfície i llargària de façana menors quan procedeixin de segregació formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes i que no hagin patit segregació posterior, o les parcel·les existents entre altres ja construïdes. En aquests dos supòsits l'índex net d'edificació es reduirà en la mateixa proporció en que la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

ART. 128 - Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima, serà de 10,50 metres, excepte per a la subzona 8c que es objecte d'ordenació especial i el sector de la U.A.-6 que és de 8,00 metres.

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta. També són admeses les xemeneies, ponts grua, les baranes no superiors a 1,00 metres d'alçada, els elements ornamentals d'acabat i els elements tècnics necessaris per al funcionament de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

ART. 129 - Condicions d'edificació per cada subzona.

- Subzona 8a.

- a) Parcel.la mínima: 500 m².
- b) Façana mínima de la parcel.la: 14,00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 1,2 m²/m².
- d) Ocupació màxima de la parcel.la: 85%.
- e) Separacions mínimes a veïns i carrer: 3,00 m.

S'admet l'agrupació de dos o més establiments, fins que la façana conjunta assoleixi una longitud total màxima de 100,00 metres. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ésser inferior a la suma de parcel.les de superfície mínima per cada un dels establiments, constituirà una parcel.la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal.lar més establiments que el nombre de parcel.les agrupades, ni ultrapassar l'edificabilitat i ocupació permeses.

- Subzona 8b.

- a) Parcel.la mínima: 1.000 m².
- b) Façana mínima de la parcel.la: 25,00 m.
- c) Index d'edificabilitat net: 1 m²/m².
- d) Ocupació màxima de la parcel.la: 60%.
- e) Separació mínima a carrer: 5,00 m.
- f) Separació mínima a veïns: 3.00 m.

- Subzona 8c.

Queden incloses en aquesta subzona les parcel.les amb edificis o instal.lacions industrials, que per les característiques especials dels seus processos de fabricació i producció necessitin unes condicions especials d'edificació motivades per l'existència d'elements singulars (sitges, secadors etc.).

Les condicions d'edificació són:

- a) Parcel·la mínima: 5.000 m².
- b) Façana mínima de la parcel·la: 50,00 m.
- c) Volum edificable màxim: 5,00 m³/m² de sòl.
- d) Ocupació màxima de la parcel·la: 45%.
- e) Separacions a veïns i carrers: 1/2 de l'alçada màxima de l'edificació, en cada punt, amb un mínim de 3,00 m.
- f) Qualsevol parcel·la inclosa dins les subzones 8a o 8b, és susceptible de passar a ésser 8c si compleix amb les condicions requerides per la subzona 8c.

ART. 130 - Tanques.

Les parets que es construeixin en aquesta zona pel tancament de solars seran d'obra massissa fins una alçada màxima de 1,10 metres, i fins una alçada total de 2,00 metres amb tancament vegetal o gelosia.

A la partió amb els veïns s'admet que el tancament sigui opac, respectant però l'alçada total de 2,00 metres.

ART. 131 - Espai no edificable a l'interior d'illa.

1.- Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, a vials interiors i a espais enjardinats. No s'admetran les construccions auxiliars o annexes i altres obres permanents d'edificació que no s'adeqüin a les condicions generals d'ordenació i edificació.

2.- L'ordenació interior de cada parcel·la preveurà les àrees necessàries per a la càrrega i descàrrega que, en tots els casos, s'efectuarà a l'interior de la parcel·la.

ART. 132 - Condicions ambientals.

1.- Les indústries a ubicar a la zona industrial disposaran de les mesures correctores adients per evitar la contaminació ambiental per l'evacuació de fums, gasos, olors, pols; evacuació d'aigües residuals; dels residus industrials, etc..

2.- Les indústries que ho requereixin disposaran d'un sistema de pre-depuració de les aigües residuals que intervinguin en els processos industrials, de manera que sigui possible la seva connexió a la xarxa general de depuració del municipi.

ART. 133 - Usos admesos.

1.- Els usos admesos a la zona industrial són els següents:

- Industrial: S'admet l'ús industrial amb la categoria màxima 1^a, 2^a, 3^a i 4^a (especificats a l'annex I d'aquestes Normes). S'admet també la categoria 5^a en situació 5-b. S'admeten els parcs de vehicles i maquinària.

- Vivenda: Només a la subzona 8c i 8b quan aquesta última parcel·la sigui igual o superior a 5.000 m² es permet l'ús de vivenda per al personal de vigilància de l'establiment, a raó d'una vivenda com a màxim per indústria o magatzem i la vivenda estigui integrada en el mateix cos que la indústria.

- Comercial: Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria i els comerços a l'engros. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.

- Oficines: S'admeten només les oficines propies de cada establiment comercial o industrial.

- Sanitari: S'admet només el de dispensari, consultori i ambulatori, al servei del personal adscrit a la indústria.

- Religios i cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

- Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

2.- Les edificacions existents i que no s'adeqüen a l'ús industrial en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, no es consideren fora d'ordenació.

3.- Queden excloses de la localització en la zona industrial aquelles indústries l'activitat de les quals sigui de caràcter perillós o nociu i que hagin d'instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

SECCIÓ 10ª - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

ART. 134 - Unitats d'actuació.

Per a l'execució de les presents Normes Subsidiàries, en sòl urbà s'han delimitat les següents Unitats d'Actuació:

- Unitat d'Actuació - 1.

Àmbit:

Compren els terrenys, adjacents amb el sòl urbà, emplaçats a la banda sud de l'accés al nucli urbà de Cornellà del Terri pel traçat de l'antiga C-150.

Objectius de la seva delimitació:

Completar el teixit urbà i urbanització del passeig situat a l'antic traçat de la C-150.

Superfície:

Presenta una superfície total de 7.353 m2.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a vials i espais lliures determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys destinats a espais lliures tindran una superfície de 1.103 m2.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 5b (edificació aïllada) per a la illa situada al costat del Comanell. La segona illa es regularà pels mateixos paràmetres que la subzona 5c.

- Unitat d'Actuació - 2.

Àmbit:

Compren els terrenys, annexes a sòl urbà, delimitats per la urbanització Cases del Passeig, l'antic traçat de la C-150 i sòl no urbanitzable, emplaçats davant l'accés a la zona industrial des de Cornellà del Terri.

Objectius de la seva delimitació:

Cessió per mitjà de conveni urbanístic dels terrenys destinats a equipament esportiu, resolució de l'enllaç entre l'antic traçat de la C-150, al seu pas per Cornellà del Terri, l'accés a la zona industrial, i nou vial de connexió amb la futura zona de creixement del nucli; i completar la urbanització del passeig situat a l'antic traçat de la C-150.

Superfície:

Presenta una superfície total de 9.449 m2.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a vials i espais lliures determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys destinats a espais lliures tindran una superfície de 1.369 m2.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 5b (edificació aïllada).

- Unitat d'actuació - 3.

Àmbit:

Solar situat entre el carrer de Jacint Verdaguer i l'Avinguda Girona.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació dins l'àmbit de la unitat d'actuació i cessió de terrenys per a espais lliures.

Superfície:

Presenta una superfície de 2.829 m2.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a espais lliures determinat en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 540,00 m2.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 4a (edificació entre mitgeres).

- Unitat d'actuació - 4.

Àmbit:

Compren uns terrenys emplaçats a la banda oest de la urbanització Can Simó.

Objectius de la seva delimitació:

Completar el teixit urbà i urbanització de l'inici del vial de connexió entre la zona residencial de Pont-Xetmar i el nucli de Cornellà del Terri.

Superfície:

Presenta una superfície total de 3.865 m².

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a vials i espais lliures determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 386 m².

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 5a (edificació aïllada).

- Unitat d'Actuació - 5.

Àmbit:

Compren els terrenys ocupats per la urbanització Can Simó ja delimitada per les vigents Normes Subsidiàries.

Objectius de la seva delimitació:

Cessió de terrenys per a espais lliures i finalització de les obres d'urbanització.

Superfície:

Presenta una superfície total de 29.781 m².

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a espais lliures determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 864 m².

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 5a (edificació aïllada) en la zona residencial.

En la zona industrial els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 8b (industrial) amb les següents excepcions:

- Alçada reguladora màxima: 8,00 metres.
- Parcel·la mínima: la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
- Usos: Només s'admet l'ús industrial en la seva categoria màxima 1^a, 2^a, 3^a i 4^a especificats a l'annex I d'aquestes Normes.

- Unitat d'Actuació - 6.

Àmbit:

Compren uns terrenys emplaçats entre el desdoblament de la carretera C-150 i la urbanització Can Simó.

Objectius de la seva delimitació:

Regulació de l'edificació, cessió de terrenys per a espais lliures i ampliació de vial, i ordenació de la façana confrontada al desdoblament de la carretera C-150.

Superfície:

Presenta una superfície total de 14.030 m2.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a espais lliures i vial, determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 2.105 m2.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 8b (industrial) amb les següents excepcions:

- Alçada reguladora màxima: 8,00 metres.
- Parcel·la mínima: la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
- Usos: Només s'admet l'ús industrial en la categoria màxima 1^a, 2^a, 3^a i 4^a especificats a l'annex I d'aquestes Normes.
- Es prohibeix l'accés directe a la carretera des de la UA-6.

- Unitat d'Actuació - 7.

Àmbit:

Compren els terrenys del Polígon I, del Sector Industrial Pont-Xetmar, inclosos en la 5ª etapa determinada pel Plà Parcial aprovat.

Objectius de la seva delimitació:

Execució de la 5ª etapa del pla d'etapes del Pla Parcial: prolongació i urbanització del carrer central i urbanització del vial de servei, d'acord amb les modificacions introduïdes per les presents Normes Subsidiàries.

Superfície:

Presenta una superfície total de 9.092 m2.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a vials determinats en el plànol normatiu.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 8b (industrial).

- Unitat d'Actuació - 8.

Àmbit:

Compren tot el sector de sòl urbà de Can Mach, ja delimitat per les vigents Normes Subsidiàries.

Objectius de la seva delimitació:

Cessió de terrenys per a espais lliures i finalització de les obres d'urbanització.

Superfície:

Presenta una superfície total de 8.908 m².

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió per a espais lliures determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 872,50 m².

Condicions d'edificació:

- Els paràmetres reguladors de l'edificació són els indicats en el Estudi de Detall, aprovat, que regula l'edificació en aquest sector i que es correspon amb la subzona 5f (edificació aïllada).

- Unitat d'Actuació - 9.

Àmbit:

Compren els terrenys ocupats per la indústria PIBESA, adjacents amb el sòl urbà industrial de Pont-Xetmar per la seva banda oest.

Objectius de la seva delimitació:

Cessió de terrenys per un tram del nou vial d'enllaç entre els dos extrems de la zona industrial i execució de la seva urbanització.

Superfície:

Presenta una superfície total de 10.606 m².

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió de terrenys per a espais lliures i vials, determinats en el plànol normatiu.

Els terrenys de cessió gratuïta destinats a espais lliures tindran una superfície de 762 m².

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 8c (industrial).

- Unitat d'Actuació - 10.

Àmbit:

Compren els terrenys ocupats per la indústria Haribo. Limiten amb el sòl urbà industrial de Pont-Xetmar, accés al desdoblament de la C-150 i sòl no urbanitzable.

Objectius de la seva delimitació:

Regulació de l'edificació, cessió de terrenys per al nou vial d'accés al conjunt de la zona industrial i cessió i urbanització dels vials perimetrals inclosos dins la Unitat d'actuació.

Superfície:

Presenta una superfície total de 22.142 m².

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

La seva execució comportarà la cessió de terrenys per als vials determinats en el plànol normatiu.

Condicions d'edificació:

Els paràmetres reguladors de l'edificació són els mateixos que per la subzona 8c (industrial).

ART. 135 - Estudis de Detall.

Es consideren els dos Estudis de Detall, aprovats, per al desenvolupament dels dos sectors següents:

- Sector Can Mach.

Compren tot l'àmbit del sector urbà de Can Mach, amb una superfície total de 8.908 m2.

Per aquest sector s'haurà d'executar l'Estudi de Detall, aprovat, en que es defineix la urbanització dels vials, la localització dels terrenys de cessió per espais lliures i es regula l'edificació, amb la qualificació de subzona 5f (edificació aïllada) introduïda per aquestes Normes.

- Sector Raval de Sords.

Compren l'àmbit objecte de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Cornellà del Terri, aprovada el 12 de juliol de 1989.

L'edificació i urbanització en aquest sector s'haurà d'adaptar a l'Estudi de Detall que acompanya la Modificació puntual.

Els paràmetres que regulen l'edificació són els que corresponen a la subzona 4b (edificació entre mitgeres).

CAPITOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SECCIÓ 1ª - NORMES GENERALS.

ART. 136 - Definició.

Aquestes Normes qualifiquen com a sòl urbanitzable aquells terrenys propers al sòl urbà, que per les seves característiques físiques, topogràfiques i de situació s'han considerat aptes per urbanitzar dins el període de vigència d'aquestes Normes i que compleix amb allò establert a l'article 116 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 137 - Desenvolupament.

1.- Sobre els sectors de sòl urbanitzable definits per les presents Normes Subsidiàries s'actuarà mitjançant la redacció dels corresponents Plans Parcial d'Ordenació.

2.- L'àmbit territorial del Pla Parcial serà el del sector. Els sectors de planejament parcial establerts per aquestes Normes poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que compleixin amb les condicions de l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

3.- Les cessions obligatòries i gratuïtes seran les indicades en aquesta Normativa i en la normativa dels corresponents Plans Parcial, d'acord amb la normativa vigent i, en tot cas, es destinaran a les finalitats següents:

- a) Sòl destinat a sistema viari: carrers, places i estacionament de superfície.
- b) Sòl destinat a espais lliures: jardins públics i àrees de jocs.
- c) Sòl destinat a serveis d'interès públic, equipaments socials i esportius.
- d) El 10% de l'aprofitament del sector.

ART. 138 - Obres en el sòl urbanitzable.

1.- No es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, excepte les que tinguin per finalitat executar els sistemes generals.

2.- La urbanització i edificació del sòl urbanitzable, no podrà fer-se sense l'aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, el Projecte de Compensació i el Projecte d'Urbanització, i la constitució de la garantia equivalent d'aquest últim.

3.- No es podrà realitzar cap parcel·lació urbanística, ni mitjançant document públic ni privat, en el sòl apte per urbanitzar, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació.

ART. 139 - Sectors.

Els sectors que les presents Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per urbanitzar, delimitats en els plànols normatius, són els següents:

- Sector de desenvolupament residencial Mas Faixat. S.A.U.-1

Compren el subsector delimitat per les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1984, com àrea apta per urbanitzar, amb el nom de Mas Faixat.

- Sector de desenvolupament residencial Pont-Xetmar. S.A.U.-2

Té per objectiu cobrir l'expansió de les urbanitzacions de Mas Rufí i Can Simó, pel lloc on topogràficament i estructuralment és més adient.

- Sector de desenvolupament industrial Pont-Xetmar. S.A.U.-3

Té per objectiu localitzar l'ampliació de l'activitat industrial i de magatzem de l'actual zona industrial de Pont-Xetmar, i la reordenació dels accessos de la xarxa viària bàsica de la zona industrial.

- Sector industrial de Pont-Xetmar - Polígon II. S.A.U.-4.

Compren els terrenys inclosos en el Polígon II del Pla Parcial Industrial de Pont-Xetmar, aprovat.

ART. 140 - Sistema d'execució.

Sens perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar per al desenvolupament d'aquests quatre sectors de sòl urbanitzable, es considera com a sistema preferent el de compensació.

ART. 141 - Condicions de la urbanització.

Els plans parcials que desenvolupin aquests sectors, a més de preveure les característiques i el traçat de les xarxes d'abastament d'aigua potable, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon, haurà de preveure la xarxa de sanejament separativa, la canalització adient per el subministre de gas a la urbanització i el soterrament de les línies àeries d'alta tensió incloses en el sector. També es preveurà en els projectes d'urbanització corresponents, una infraestructura adequada de boques d'incendi.

**SECCIÓ 2ª - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL MAS FAIXAT.
S.A.U.-1**

ART. 142 - Àmbit.

Aquest sector compren els terrenys emplaçats entre la riera del Comanell, l'antic traçat de la carretera C-150 i la zona escolar i presenta una superfície total de 20.200 m².

ART. 143 - Regulació.

Es mantenen les determinacions que per aquest subsector venen indicades a les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1984. La modificació de la vialitat del sector comportarà la modificació del Pla parcial aprovat.

- 1.- El tipus d'ordenació serà el que correspon a la zona d'edificació aïllada en sòl urbà, subzona 5a.
- 2.- Index d'edificabilitat brut: 0,4 m²/m².
- 3.- Index d'edificabilitat net: 0,7 m²/m².
- 4.- Usos: vivenda unifamiliar.
- 5.- N° màxim de vivendes: 36

ART. 144 - Reserves de sòl.

Són les següents:

- Espais lliures d'ús públic: 2.046 m².
- Vials: 4.666 m².
- Equipaments: 1.918 m².

SECCIÓ 3ª - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PONT-XETMAR. S.A.U.-2

ART. 145 - Àmbit.

Aquest sector es correspon amb els terrenys compresos entre les urbanitzacions de Mas Rufí i Can Simon i presenta una superfície total de 39.715 m².

A més de cobrir l'expansió de les dues urbanitzacions, els seus objectius són reforçar l'enllaç entre les xarxes viàries de les dues urbanitzacions, dotar al conjunt de tot el sector residencial d'un espai lliure representatiu i de relació i dotar-lo d'una àrea d'equipaments.

ART. 146 - Regulació.

1.- El tipus d'ordenació serà el que correspon a la Zona d'edificació aïllada en sòl urbà, subzona 5a.

2.- Index d'edificabilitat sectorial o brut: 0,41 m²/m².

3.- Només s'admet l'ús de vivenda unifamiliar. L'ús comercial només s'admet, en planta baixa, a les dues illes que donen front a la carretera C-150, en aquest cas es poden adossar fins a quatre vivendes en planta pis.

4.- N° màxim de vivendes: 78

ART. 147 - Reserves de sòl.

Són les següents:

- Espais lliures d'ús públic: 4.077 m²
- Zona verda no computable: 393 m²
- Vials i aparcaments: 8.700 m²
- Equipaments: 2.930 m²

SECCIÓ 4ª - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL PONT-XETMAR S.A.U.-3

ART. 148 - Àmbit.

Aquest sector compren els terrenys emplaçats a la banda oest de l'actual zona industrial de Pont-Xetmar i presenta una superfície de 135.700 m².

ART. 149 - Regulació.

- 1.- Index d'edificabilitat brut: 0,7 m²/m².
- 2.- Usos: els mateixos que per la Zona 8 (industrial).
- 3.- Tipologia: indústria aïllada.
- 4.- El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector podrà definir dues diferents zones dins el sector delimitat, atenguent el tipus de parcel·la mínima i el tamany de les indústries.

Serà de la primera zona la indústria aïllada, de tamany mig, sobre parcel·la mínima de 1.000 m². A la segona zona li correspon petita indústria, tallers i magatzems, que es podran adossar, en parcel·la mínima de 500 m².

El Pla Parcial preveurà l'ordenació del sector tenint en compte les dues zones amb una proporció aproximada del 50% del total del sector. Seran de la primera zona les illes que donen front al vial principal d'accés a la zona industrial.
- 5.- La parcel·la ocupada per la masia de can Vilà serà destinada a equipaments.
- 6.- El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector haurà de preveure el manteniment d'una franja de protecció d'amplada mínima 20,00 m., comptada des de el nivell d'aigües baixes del torrent Remença, amb l'objectiu de conservar els sistemes naturals de ribera. El Pla Parcial haurà d'obtenir l'informe favorable de la Delegació territorial del Departament de Medi Ambient, a fi d'avaluar una correcta integració dels nous usos amb l'entorn.

ART. 150 - Reserves de sòl.

Les superfícies mínimes objecte de cessió seran les que es determinen a l'art. 25.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

SECCIÓ 5ª - SECTOR INDUSTRIAL DE PONT-XETMAR - POLÍGON II. S.A.U.-4.

ART. 151 - Àmbit.

Aquest sector compren els terrenys emplaçats a la banda sud-oest del sòl urbà industrial de Pont-Xetmar, inclosos en el polígon II del Pla Parcial Industrial de Pont-Xetmar, aprovat. Presenta una superfície total de 27.877,9 m².

ART. 152 - Regulació.

La modificació de la vialitat del sector industrial Pont-Xetmar, polígon II, obligarà a una modificació del Pla parcial aprovat.

1.- El tipus d'ordenació serà el que correspon a la zona 8, industrial, en sòl urbà, subzona 8a.

2.- Index d'edificabilitat brut: 0,79 m²/m².

3.- Usos: Els mateixos que per la Zona 8, Industrial.

ART. 153 - Reserves de sòl.

Són les següents:

- Espais lliures d'ús públic: 2.816,65 m².

- Vials: 6.881,61 m².

- Equipaments: 1.226,35 m².

CAPITOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ 1ª - DISPOSICIONS GENERALS.

ART. 154 - Definició.

Les Normes Subsidiàries classifiquen com Sòl no Urbanitzable aquell on no es permet l'acció urbanitzadora ja que no es necessari pel creixement urbà del municipi i que compleix amb allò establert a l'article 117 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. Aquest tipus de sòl es troba delimitat com a tal en els plànols normatius de les presents Normes.

ART. 155 - Condicions generals de protecció al paisatge.

La regulació d'usos i normes edificatòries ve especificada per a cada una de les modalitats que s'estableixen en el Sòl no Urbanitzable, no obstant s'estableix amb caràcter general les següents restriccions d'ús:

1.- Anuncis i cartells.

En tot el Sòl no Urbanitzable queda prohibit tot tipus de cartells o anuncis que no tinguin caràcter local. No es permetran, a més, els cartells de caràcter local que per la seva localització, tamany o color atemptin contra l'harmonia del paisatge.

S'exceptuen aquells que instal·li la autoritat competent i aquells que exposin la situació o emplaçament de finques privades i els seus noms.

2.- Cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla.

No es permetrà la creació de cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla en Sòl no Urbanitzable, amb localització visible des de la carretera C-150, la variant de Banyoles, les carreteres locals, i el traçat de la línia fèrria d'alta velocitat.

3.- Tanques.

Resten prohibides les obres de tanques exteriors de finques i camps en Sòl no Urbanitzable, a excepció de les imprescindibles per a les explotacions agropecuàries i ramaderes.

Les tanques s'hauran de situar com a mínim a 6,00 metres de l'eix dels camins i hauran d'ésser preferentment vives (arbustives o arbrades denses) i en cas d'impossibilitat podran ser d'obra massissa fins una alçada màxima de 1,00 metres i de reixat metal·lic fins a 1,80 metres d'alçada total.

Les tanques properes a les carreteres, quan siguin diàfanes, es podran situar a 3,00 metres de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera. La resta de tanques es col·locaran a una distància mínima de 8,00 metres de l'aresta exterior de la carretera.

4.- Estesa de línies.

Per a la instal·lació de línies elèctriques d'alta tensió, hauran d'efectuar-se estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabat.

Per tal que siguin el màxim de discretes possible, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran sempre que sigui possible les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses.

En qualsevol cas, l'Ajuntament, abans d'atorgar el corresponent permís, recaptarà si s'escau els informes corresponents d'altres organismes.

4.- Obertura de nous camins o pistes.

Per la seva significació amb vista al manteniment de les característiques del Sòl no Urbanitzable, hauran de conservar-se els actuals camins rurals i queda prohibida l'obertura de nous camins.

Excepcionalment, es podran obrir camins d'accés a finques agrícoles i forestals per a millorar la seva explotació previ la redacció del corresponent projecte. El projecte justificarà la conveniència de l'obertura del nou camí, i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i alteració del paisatge.

Tampoc podran modificar-se els perfils, longitudinals i transversals dels camins rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint motius paisatgístics, a expenses d'un sòl dels llandars, conservant-se, quan tècnicament sigui possible, el que estigui poblat amb millor vegetació.

Els camins de nova obertura o aquells que siguin objecte de modificació del seu perfil transversal, tindran una amplada mínima de 4,00 metres.

ART. 156 - Parcel·lacions urbanístiques.

Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població.

Les parcel·lacions urbanístiques estan prohibides a tot el Sòl no Urbanitzable (art. 141 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol). Seran també indivisibles les finques que reuneixen alguna de les condicions assenyalades a l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. Els notaris i registradors de la propietat, faran constar en la descripció d'aquestes finques la seva qualitat de "indivisibles".

La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no doni lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu, establerta pel Decret 169/1983 de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, en 4,5 Ha. o a la unitat mínima forestal fixada pel Decret 35/1990 de 23 de gener sobre unitats mínimes forestals, en 25 Ha.

ART. 157 - Nucli de població.

Es defineix com a nucli de població l'assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans (art. 139.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol).

La segregació sistemàtica del Sòl no Urbanitzable, significarà un procés de parcel·lació i representarà perill de formació de nuclis urbans o nuclis de població.

En cas de segregació d'una finca per a efectes edificatoris, la superfície mínima necessària serà la corresponent a la unitat mínima establerta.

Podrà autoritzar-se l'edificació d'habitatges unifamiliars encara que la superfície necessària sigui fragmentada en parcel·les sense continuïtat, sempre i quan la parcel·la adscrita a l'edificació tingui una superfície mínima de 15.000 m². En aquest cas, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la vinculació de les diferents parcel·les a aquella en la qual s'hi autoritza l'edificació.

Donat el caràcter rural que tenen no es considera que formin nucli de població els nuclis històrics següents: Borgunyà, Corts, Pujals dels Cavallers, Pujals dels Pagesos, Ravós del Terri, Sant Andreu del Terri, Sords i Santa Llogaia del Terri.

ART. 158 - Usos prohibits.

Es consideren incompatibles i es declaren prohibits, excepte quan siguin expressament autoritzats, sense perjudici del que determina l'article 127.b del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, els usos següents:

- Vivenda plurifamiliar.
- Magatzems (excepte els destinats a ús exclusivament agrícola).
- Indústria.
- Oficines.
- Abocaments de runes.

Els usos residencial, cultural, religiós, sanitari, esportiu i recreatiu, només podran implantar-se en virtut de l'autorització prevista en l'article 68 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

Només s'admeten els usos industrials existents en el moment de l'aprovació de les presents Normes, i que es regulen per la Diposició Transitòria d'aquesta Normativa i els petits tallers artesanals que no necessitin infraestructura, sempre i quan s'instal·lin en construccions existents.

ART. 159 - Condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable.

Es considerarà prioritaria l'autorització d'obres de restauració, conservació i millora de les edificacions existents, abans que la construcció de noves edificacions.

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, en les àrees on aquestes Normes ho permetin, s'ajustaran a les següents condicions:

1.- D'emplaçament:

1.1.- No es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants montanyoses.

1.2.- La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat, hauran de col·locar-se preferentment en els repeus de les vessants i a les zones on es produeixin menys moviments de terres, en aquest sentit es prohibeix la construcció de cap edificació en terrenys de pendent superior al 20%.

1.3.- La situació de les noves construccions no representarà cap disminució de l'espai forestal assenyalat en els plànols normatius.

1.4.- S'hauran de separar com a mínim 10 metres del perímetre de la finca, 15 metres de l'eix dels camins públics i s'emplaçaran a una distància mínima de 100 metres d'altres habitatges pròxims.

1.5.- Les noves construccions no es podran emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl agrícola (AG) i forestal (PF).

2.- De volumetria:

2.1.- Les noves construccions respondran a la tipologia aïllada i s'emplaçaran sobre el terreny en disposició apaisada per tal de no interferir les perspectives principals sobre el paisatge.

2.2.- L'altura màxima de les noves construccions, així com l'ampliació de les existents, en cap cas superarà els 7,50 metres, mesurats sobre la rasant del terreny preexistent en contacte amb l'edificació i no superaran en cap cas els 2.000 m³ de volum edificat ni els 600 m² de sostre construït, incloses les edificacions auxiliars.

2.3.- En els casos de reforma i ampliació d'edificacions existents les cobertes seran de teula àrab de recuperació del color habitual en el lloc, inclinada a una, dues o quatre aigües, i amb una pendent compresa entre el 22% i el 30%. Únicament es permet la coberta plana quan aquesta no estigui situada a la part més alta de l'edificació, i no representi més d'un 10% de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada.

Els pendents de la coberta en funció de l'amplada de l'edificació seran:

- Quan l'amplada de la façana perpendicular al carener és menor o igual a 5,00 metres, és obligatoria una sola pendent.

- Quan l'amplada de la façana perpendicular al carener es major que 5,00 metres s'admeten una o dues pendents.

3.- Condicions estètiques:

3.1.- Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques, es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici, respectant la composició de les façanes, les seves obertures i la relació entre buits i plens. En aquest sentit mantindran una superfície de buits menor o igual a la superfície de plens.

3.2.- Les ampliacions i noves edificacions respectaran en quant a la seva composició i materials, les característiques tradicionals del lloc on s'emplacin. En aquest sentit es projectaran procurant una màxima simplicitat de volums i respectant la tipologia, la composició volumètrica, la disposició dels buits en façanes, les textures dels materials de pell i els colors de les façanes.

La coloració dels paraments en totes les edificacions es mourà dins la gamma de colors terrosos, (ocres, sienes etc.), prohibint-se el color blanc.

4.- Condicions sanitàries:

4.1.- Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, depuraran en fosses les seves aigües residuals. Les aigües de pluja desaigüaran fora o després de la fossa.

4.2.- La sortida de la fossa es farà a un pou absorbent o bé a una corrent contínua d'aigua.

4.3.- El dimensionat de la fossa es farà en funció de la població total que serveixi.

5.- Tramitació:

5.1.- Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses en el Sól no Urbanitzable es tramitaran de conformitat amb les previsions dels articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

5.2.- L'Ajuntament comprovarà que figuri en l'expedient la documentació assenyalada en el article 19.8 d'aquesta Normativa, al mateix temps, hi adjuntarà el seu informe respecte l'ajust del projecte al contingut d'aquestes Normes. Una vegada complet l'expedient el trametrà a la Comissió d'Urbanisme, la qual dictaminarà sobre la proposta presentada.

6.- Edificis i construccions catalogats:

Les edificacions incloses en el Catàleg d'Edificis, Construccions i terrenys a protegir, relacionades a l'Annex IV d'aquestes Normes, adoptaran a més les determinacions establertes a la Normativa reguladora de l'esmentat Catàleg.

ART. 160 - Condicions generals de les granges.

Les granges existents en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes no quedaran fora d'ordenació mentre continui llur funcionament, no obstant, són prohibides les ampliacions i el canvi de titularitat en zones no permeses.

S'estableix una protecció pels nuclis urbans de Cornellà del Terri, Pont-Xetmar, Mas Rufí, Can Simó i Can Mach, segons la qual la distància mínima a la qual s'han de situar les noves granges, és de 500 metres. Es crea una franja de protecció a l'entorn de masies, veïnats i nuclis històrics del municipi, de 50 metres d'amplada, dins la qual només es podran implantar granges petites, definides en el punt 4 d'aquest article.

1.- Condicions sanitàries:

1.1.- 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 acuífers més propers, etc.).

1.2.- Queda expressament prohibit el llançament de purins als rius i rieres. No s'autoritzarà cap granja que no ofereixi les suficients garanties per al tractament d'eliminació dels residus que produeixi.

1.3.- En especial les granges porcines especificaran: volum de residus produïts, sistema de tractament (fermentació etc.) i d'eliminació, temps de permanència i tipus de contenidors (fossa de purins, "lazareto", etc.) i per aquests s'especificaran localització, volum i condicions constructives.

2.- Condicions d'emplaçament:

2.1.- Aquest tipus d'instal·lacions s'emplaçaran preferentment en zones de topografia irregular, protegides de les visuals llunyanes i a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals.

2.2.- Les construccions es disposaran sempre segons directrius paral·leles o perpendiculars a un camí públic preexistent.

2.3.- Aquestes construccions no es podran emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl agrícola (AG) i forestal (PF).

3.- Condicions estètiques:

3.1.- Totes les construccions i coberts, siguin o no provisionals, tindran acabats exteriors d'acord amb les normes constructives tradicionals, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva. La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrosos, prohibint-se el color blanc.

3.2.- Les tanques exteriors de les granges i demés instal·lacions agropecuàries seran preferentment vives (arbustives o arbrades denses) i en cas d'impossibilitat podran ser d'obra massissa amb una alçada màxima de 1,00 metres i de reixat metàl·lic fins a 1,80 metres d'alçada total.

3.3.- Els espais residuals no edificats, directament vinculats a aquests tipus d'instal·lacions i que no siguin destinats a pas, restaran cultivats o enjardinats, seguint els arbres o arbustos preferentment d'espècies autòctones.

4- Tipus de granjes:

S'estableixen tres tipus de granjes atenguent a la seva superfície d'implantació:

4.1.- Granjes petites:

- Superfície màxima d'implantació: 150 m².

4.2.- Granjes mitjanes:

- Superfície màxima d'implantació: 450 m².

- Serà condició la possessió de la superfície mínima de conreu necessària per l'eliminació de purins.

4.3.- Àrees agropecuàries:

Són aquelles en les que podrà concentrar-se la construcció de naus d'ús agrícola i granjes industrials de bestiar, seguint però una ordenació volumètrica i ambiental.

- Superfície d'implantació superior a 450 m².

- La disposició de les naus serà ordenada segons un perímetre exterior regular i tancat, amb els espais de maniobra com patis sempre interiors.

- Serà condició la possessió de la superfície mínima de conreu necessària per l'eliminació de purins.

5.- Documentació i tramitació:

- La documentació per tramitar la sol·licitud de llicència per la construcció d'una granja contindrà a més del projecte tècnic, que haurà d'estar visat pel Col·legi Professional corresponent, el nomenament del tècnic director de les obres i un emplaçament sobre plànol a escala 1/5000, amb les distàncies a nuclis de població en un radi de 1000 metres a l'entorn de la granja en projecte.

- La tramitació, que se seguirà d'acord amb el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de Novembre de 1961, haurà d'obtenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades, previ informe urbanístic favorable de l'Ajuntament de Cornellà del Terri.

6.- Normes complementàries:

L'Ajuntament haurà de tramitar la redacció d'unes normes complementàries de regulació d'usos ramaders que facin referència a distàncies i zones d'ubicació de granges, condicions sanitàries i gestió de purins.

ART. 161 - Condicions generals de les edificacions agrícoles.

1.- Definició:

Són aquelles construccions destinades directament al servei d'una explotació agrícola com són: magatzems de productes del camp, dipòsits d'estris, o garatges per a maquinaria.

2.- Condicions d'edificació:

- Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva.

- La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrosos, prohibint-se el color blanc.

- Aquestes construccions no es podran emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl forestal (PF).

ART. 162 - Condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles.

1.- Definició:

Són petites construccions aïllades en mig dels conreus, intimament relacionades amb el camp, com poden ser casetes d'eines o casetes de pous.

2.- Condicions d'edificació:

- Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les fàbriques de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva

- La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrosos, prohibint-se el color blanc.

- Aquestes construccions no es podran emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl forestal (PF).

ART. 163 - Condicions generals dels hivernacles.

1.- Definició:

Les construccions provisionals erigides amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari són considerades com a hivernacles per l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2.- Condicions:

- Les fixacions i fonaments seran reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- Aquestes construccions no es poden emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl forestal (PF).

ART. 164 - Sistemes Generals. Xarxa de camins, carreteres i línia fèrria.

Compren les vies d'enllaç i comunicació de domini i ús públic, i que per la seva categoria es classifiquen en:

- Carreteres.
- Camins rurals.
- Via fèrria.

1.- Carreteres:

Són les vies de domini i ús públic projectades i construïdes fonamentalment per la circulació de vehicles. Dins el terme de Cornellà del Terri es consideren incloses dins el Sistema General d'Infraestructura Viària les següents carreteres:

- Carretera C-150, de Girona a Ripoll
- Variant de Banyoles.
- Carretera local GE-513, de la C-150 a Orriols.
- Carretera local GE-514, de Cornellà del Terri a Medinyà.
- Carretera local GEV-5145, des del Terri a la GE-513.
- Carretera local GEV-5146, de la C-150 a Corts.

Hauran d'acomplir el que especifica la nova Llei reguladora de les Carreteres de Catalunya, Llei 7/93, de 30 de setembre. (DOG 11-10-93)

2.- Camins rurals.

Constitueixen la xarxa primària d'enllaços i accesos als diversos indrets del municipi, a partir dels quals s'estableixen els camins particulars d'accés a cada finca.

Per l'aplicació de la present Normativa es consideren tres tipus de camins a protegir:

2.1.- Camins rurals per a vianants.

Són el fruit de la recuperació d'antics camins rurals o camins de muntanya, que pels seus traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural. Admeten el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències.

El paviment es natural. La seva urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats així com a netejar-los i mantenir-los.

2.2.- Camins rurals d'accés i relació interurbana.

Són camins, de caràcter rural, utilitzats pels vehicles i maquinaries agrícoles. En aquest grup hi han els camins que connecten la xarxa de carreteres amb els nuclis rurals.

Precisen de pavimentació ordinària, amb intercalats per a la doble circulació, de tractament adequat per les cruïlles i de sistemes de desguàs a cel obert. Tindran una amplada mínima de 4,00 metres de calçada.

2.3.- Carrer en medi rural.

Són aquells que serveixen a una concentració d'assentaments, o tenen gran interès paisatgístic amb caràcter similar a l'urbà. Com a tals, disposen dels serveis de pavimentació (formigó o asfàltic), sanejament, voreres (naturals), i respondran a un projecte acurat.

3.- Via fèrria.

És l'espai físic de reserva que requereix el traçat de la línia ferroviària d'alta velocitat, entre Barcelona i la frontera amb França, al seu pas pel terme municipal de Cornellà del Terri.

ART. 165 - Sistemes Generals. Equipaments.

Compren aquells sòls destinats a les següents finalitats:

- Cementiri municipal de Cornellà del Terri.
- Cementiri privat de Borgunyà.
- Dipòsits d'aigua.
- Captacions d'aigua.
- Col·lector comarcal d'aigües residuals.
- Depuradora comarcal d'aigües residuals.
- Gasoducte Sant Julià de Ramis-Banyoles.

En aquestes zones es podràn realitzar les obres de nova planta, reforma i ampliació necessàries pel correcte desenvolupament de les activitats a que estan destinades i d'acord amb les necessitats del municipi, previa la redacció en cada cas del corresponent Estudi de Detall.

ART. 166 - Sistemes de Protecció.

Aquests sistemes s'entenen com a zones de protecció i no com a parts integrants dels sistemes al qual serveixen. Per tant, són sòls privats amb la zonificació i tractament que correspon als terrenys adjacents, respecte als quals, únicament es diferencien en la limitació específica de prohibició absoluta d'edificació.

ART. 167 - Plans Especials.

Dintre del Sòl no Urbanitzable caldrà redactar Plans Especials d'Ocupació del medi rural pels següents casos:

- Per concretar, delimitar i protegir àrees d'especial interès per la riquesa general paisatgística o natural, per la protecció o ordenació de la xarxa de camins o carreteres, o pel sanejament dels cursos d'aigua.
- Per la ubicació de les instal·lacions d'activitats extractives, esportives i recreatives en sòl Rústic General (RG).
- Els Plans Especials que siguin elaborats per al desenvolupament, en aquest tipus de sòl, de les previsions contingudes en aquestes Normes, respectaran aquestes determinacions. No es podran admetre usos, explícitament no declarats en aquestes Normes, que siguin contraris amb els fins generals de protecció agrícola i forestal

ART. 168 - Modalitats en el sòl no urbanitzable.

El valor d'aquest sòl i la necessitat de continuar les seves condicions naturals fan que sigui objecte de conservació i protecció en algunes zones.

S'estableixen en el Sòl no Urbanitzable de Cornellà del Terri les següents modalitats:

- Sistema de protecció de la xarxa de camins, carreteres i línia fèrria.
- Sistema d'equipaments.
- Sistema de protecció dels cursos d'aigua, rius i rieres.
- Sòl no urbanitzable agrícola (AG).
- Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística i forestal (PF).
- Sòl no urbanitzable rústic general (RG).
- Edificacions en Sòl no Urbanitzable.
- Verd privat d'interès tradicional (7).

SECCIÓ 2ª - SISTEMA DE PROTECCIÓ DE LA XARXA DE CAMINS, CARRETERES I LÍNIA FÈRRIA

ART. 169 - Sistema de protecció de la xarxa de camins i carreteres.

Compren els sòls limítrofes a les carreteres i camins rurals, delimitats en el plànol normatiu a escala 1/5000 de les presents Normes Subsidiàries i que restaran lliures d'edificació.

- La línia límit de l'edificació, en el cas de la carretera C-150 i la variant de Banyoles, es situa a 25,00 metres des de la ratlla blanca de la vora de la calçada més propera.

- Per les carreteres locals GE-513, GE-514, GEV-5145 i GEV-5146, i els accessos a la C-150 i la variant de Banyoles la distància a respectar per l'edificació també serà de 25,00 metres des de la vora de la calçada.

- En els camins rurals, tota nova edificació es separarà de l'eix del camí un mínim de 15,00 metres. Els tancaments de finques es faran a 6,00 metres de l'eix del camí.

- Es reserva una franja de 22,00 metres d'amplada total, lliure d'edificació, que compren el futur traçat del vial de connexió entre el veïnat de les Cases Noves i la prolongació del carrer Sant Mer de Cornellà del Terri.

- No s'admet la utilització de les vies públiques com a zona d'aparcament de camions.

ART. 170 - Sistema de protecció de la línia fèrria.

Es reserva una franja de 115,00 metres d'amplada total, lliure d'edificació, que abarca el futur traçat de la línia ferroviària d'alta velocitat, delimitada en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

SECCIÓ 3ª - SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

ART. 171 - Cementiri.

Es qualifiquen els terrenys on s'emplaça l'actual cementiri de Cornellà del Terri i la seva ampliació i el cementiri de Borgunyà, i es delimiten les zones d'emplaçament i de protecció en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries, d'acord amb l'article 3 del Decret 250/1987 de 7 de juliol de 1987, "Normes de Policia Sanitario-Mortuoria".

- Zona d'emplaçament:

Compren una franja de 25,00 metres d'amplada a l'entorn de l'equipament, lliure d'edificacions i que restarà enjardinada. Aquesta franja es qualifica dins la Zona 7 Verd Privat d'Interès Tradicional.

- Zona de Protecció:

A partir del recinte de la zona d'emplaçament, s'estableix un segon recinte de 225 metres d'amplada, en que només s'admet els següents usos sempre i quan no comportin agrupació de persones:

- Instal.lacions de caràcter industrial.
- Instal.lacions de serveis tècnics per a la infraestructura urbanística.
- Instal.lacions d'equipament comunitari.
- Habitatges unifamiliars.
- Explotacions agropecuàries.

ART. 172 - Depuradora d'aigües residuals.

Es qualifiquen els terrenys on hi ha instal.lada la depuradora comarcal d'aigües residuals i la seva futura ampliació en el plànol normatiu a escala 1/5000 de les presents Normes Subsidiàries.

- Zona de protecció:

Compren una franja de 100 metres d'amplada a l'entorn de l'equipament, lliure d'edificació, que comptarà amb plantació d'arbres que la limiti de vistes des de les principal visuals.

ART. 173 - Col·lector d'aigües residuals.

Es delimita una franja de protecció de 1,00 m. d'amplada a cada cantó del col·lector d'aigües residuals Banyoles-Depuradora, al seu pas pel municipi de Cornellà del Terri, lliure d'edificació, ateses les possibles servituds derivades del seu manteniment i també per tal de permetre, si s'escau, una possible ampliació del diàmetre del conducte.

Qualsevol tipus d'actuació es realitzarà previ informe favorable del Consell Comarcal del Plà de l'Estany.

ART. 174 - Gasoducte Sant Julià de Ramis-Banyoles.

La Zona de Protecció per aquest servei compren una franja de 1,50 metres, a cada cantó de la canalització, lliure d'edificacions.

ART. 175 - Pous i dipòsits d'aigua.

A la zona a l'entorn proper dels pous d'aigua es procurarà no emplaçar activitats que puguin provocar la contaminació del subsòl.

SECCIÓ 4ª - SISTEMA DE PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA, RIUS I RIERES.

ART. 176 - Definició.

Compren les zones afectades pel curs de les aigües i les seves avingudes, les franges, terrasses i espais vora dels rius, rieres i torrents del terme municipal, així com la vegetació i plantades d'arbres característiques de les riberes, delimitades en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

ART. 177 - Edificació.

L'àmbit de protecció s'exten a una franja de 5,00 m. a cada banda de la vora del llit del riu.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais, que als efectes d'aquestes Normes i de la legislació urbanística vigent, ténen la consideració d'espais lliures d'edificació.

ART. 178 - Tales d'arbres.

Queda prohibida la tala d'arbres de qualsevol especie a fi de protegir l'entorn i vegetació a les zones indicades. Les plantades artificials de pollancre i arbre blanc, tindran la consideració de cultiu i es podran efectuar tales sempre que es procedeixi a la replantació posterior.

ART. 179 - Obres.

Els moviments de terres, extraccions de granulats, construcció d'esculleres o espigons, passallissos i altres obres de fàbrica només es permetran quan es demostrï la seva conveniència per a protegir les terres riberenques o facilitar-ne l'accés. Altrament les extraccions necessiten el permís de la Comissaria d'Aigües.

ART. 180 - Plans d'emergència.

L'ajuntament, en conveni amb Protecció Civil o la Generalitat, podrà redactar plans d'emergència en que es contemplaran actuacions de neteja, sanejament i d'altres en aquestes zones, per tal de prevenir inundacions.

SECCIÓ 5ª - SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA (AG).

ART. 181 - Definició.

Són les terres que es protegeixen per la seva notable aptitud per l'agricultura, incloent-hi els usos i explotacions agrícoles establertes en elles, delimitades en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

Els camins, rieres, marges i tots els elements naturals, arbres, vegetació, etc. que existeixen i discorren en aquesta zona són també susceptibles de la mateixa protecció, per tant no podrà variar-se el seu traçat o emplaçament i únicament es podrà sol·licitar llicència municipal per millorar el seu aspecte o la seva conservació.

No es permeten segregacions de terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

ART. 182 - Usos.

En aquests sòls solament es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats. No podrà construir-se cap element fix, temporal o definitiu, que es contradigui amb l'aprofitament del sòl pels usos productius de conreu.

1.- Usos prohibits:

Estan prohibits, en zona de protecció agrícola, tots aquells usos que impliquin transformació del destí o característica de la finca o lesionin el valor específic que es protegeix (art. 128.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol). En especial es prohibeixen els següents:

- Industrial, àdhuc la indústria agropecuària s'exceptuen d'aquesta prohibició les indústries i els magatzems directament lligats a l'explotació agrària.
- La vivenda no vinculada a les explotacions agropecuàries i, en conseqüència, les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions de terrenys que estiguin en contradicció amb l'article 127.1 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
- Activitats turístiques, campings i caravanings.
- Vivenda plurifamiliar.
- Activitats extractives d'àrids i terres.
- Instal·lacions recreatives i esportives.
- Cementiris d'automòbils i ferralla.

- Establiment de línies d'alta tensió, que podran discorrer únicament per les faixes situades a 20 metres de les vores de les carreteres i camins actuals que creuen el territori i en els llandars de propietat.

2.- Usos admesos:

- S'admeten les construccions destinades a les explotacions agràries relacionades amb la mena i destí de l'explotació i que s'ajustin als plans i normes del Departament d'Agricultura, havent de justificar expressament l'autorització del Departament corresponent en la sol·licitud de llicència d'obres.

- Es permet l'ampliació, modernització i millora de les construccions tradicionals, per tal d'adequar-les a les noves necessitats del camp i que es regularan seguint les Normes d'edificació establertes a l'article 198 d'aquesta Normativa.

ART. 183 - Regulació de les edificacions destinades a usos agrícoles.

1.- Edificacions agrícoles:

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions agrícoles (art. 161 d'aquestes Normes) i a més les condicions específiques següents:

- Tindran una alçada màxima total de 6,00 metres.
- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix dels camins serà de 15,00 metres.
- S'emplaçaran obligatoriament en una franja situada entre 15,00 i 35,00 metres, comptats a partir de l'eix dels camins preexistents.
- No podran superar els 100 m² de superfície construïda en planta.

2.- Edificacions auxiliars agrícoles:

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles (art. 162 d'aquestes Normes) i a més les condicions específiques següents:

- Tindran una alçada màxima total de 3,60 metres.
- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix dels camins serà de 15,00 metres.

- No podran superar els 30 m2 de superfície construïda, en planta.

3.- Hivernacles:

Hauran de complir les condicions generals dels hivernacles (art. 163 d'aquestes Normes) i a més les condicions específiques següents:

- L'alçada màxima total serà de 3,60 metres.

- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.

- La distància mínima a l'eix de camins serà de 15,00 metres.

SECCIÓ 6ª - SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA I FORESTAL. (PF)

ART. 184 - Definició.

- La qualificació de forestals inclou els terrenys de Sòl no Urbanitzable coberts amb vegetació arbòria, que configuren la morfologia visual del territori, i que per aquest valor són objecte de protecció. Es troben delimitats en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

- No es permeten divisions del sòl que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal, que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

ART. 185 - Usos.

1.- Els terrenys inclosos en la delimitació de l'espai forestal no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa forestal, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que es vol protegir.

2.- Tota alteració del seu actual destí significarà la comesa d'infracció urbanística, que donarà lloc a l'oportú expedient sancionador.

ART. 186 - Edificació.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquest espai, llevat d'aquelles que exigeixi l'explotació forestal segons la seva legislació específica.

ART. 187 - Aprofitament forestal.

1.- Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.

2.- Mai serà permesa en àrees forestals l'obertura de vies, altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, així com les del Sistema General d'Infraestructura previst en aquestes Normes, i veure que en cap cas comportin obres de transformació del sòl (desmunts, terraplenats, desfeta de marges...), deforestació, modificació de les escorrenties i creació d'erosions al sòl.

3.- Està particularment exigida el permís per tala d'arbres, repoblació i canvi d'espècies, pel que l'Ajuntament podrà demanar informe als departaments adients, de cara a la conservació botànica i vegetal de l'explotació forestal.

ART. 188 - Plans de protecció

L'Ajuntament, o en conveni amb d'altres organismes interessats, podrà redactar plans de protecció de la zona forestal del municipi en que es contemplin actuacions de neteja, obertura de tallafocs i d'altres, en aquestes zones, per tal de prevenir els incendis.

SECCIÓ 7ª - SÒL NO URBANITZABLE RÚSTIC GENERAL (RG).

ART. 189 - Definició.

Compren aquelles àrees de Sòl no Urbanitzable que manquen d'elevat valor agrícola, forestal, o paisatgístic i no són necessàries per canalitzar el creixement del municipi. Són delimitades en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

Aquest tipus de sòl no disposa de protecció estricta, però en cap moment podrà incorporar-se als processos urbans, siguin residencials o industrials.

No es permeten segregacions de terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

ART. 190 - Usos.

1.- S'admet l'ús agrícola i ramader amb prioritat sobre l'ús de vivenda unifamiliar aïllada, ajustant-se l'ús agrícola i ramader als plans i normes que estableix la Conselleria d'Agricultura. També l'ús industrial i de magatzematge vinculats estretament a la producció agrícola, forestal, ramadera o elaboració de productes derivats, depenent de la mateixa.

2.- S'admet l'ús de vivenda i residencial en les masies existents i la vivenda unifamiliar en edifici aïllat, sempre i quan no hi hagi possibilitat de formar Nucli de Població, segons el previst als articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i que es tramitaran d'acord amb l'article 68 de l'esmentat Decret Legislatiu.

3.- Edificis o instal·lacions destinades a activitats recreatives amb les condicions assenyalades en els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i que es tramitaran d'acord amb l'article 68 de l'esmentat Decret Legislatiu.

4.- Instal·lacions al servei de les carreteres, degudament admeses per informe previ favorable de l'òrgan competent en funció de la via.

5.- Cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla, que es tramitaran com a instal·lacions provisionals de conformitat amb l'article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

6.- Campings i caravànings, sempre que previament a la sol·licitud s'inscrigui condició d'indivisió de les finques en el Registre de la Propietat i les obres i serveis es tramitin i inscriguin com provisionals, de conformitat amb l'article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, amb anotació dels mateixos en el Registre.

7.- Es permeten les activitats extractives previ establiment de les garanties que l'Ajuntament estimi necessàries en ordre a restituir la morfologia inicial, evitar l'erosió del sòl i reduir l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge de la zona.

8.- També podran autoritzar-se obres d'edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social, amb les condicions previstes en els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. En cap cas, si no és que hi ha propietat i promoció pública, es consideren compreses en aquest concepte les instal·lacions de caracter residencial.

ART. 191 - Regulació de les edificacions destinades a usos agrícoles i ramaders.

1.- Edificacions agrícoles:

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions agrícoles (art. 161 d'aquesta normativa) i a més les condicions específiques següents.

- Tindran una alçada màxima total de 6,00 metres.
- La separació a les propietats veïnes, serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix dels camins serà de 15,00 metres.
- No superaran els 100,00 m² de superfície construïda, en planta.

2.- Edificacions auxiliars agrícoles:

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles (art. 162 d'aquesta Normativa) i a més les condicions específiques següents.

- Tindran una alçada màxima total de 3,60 metres.
- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix de camins serà de 15,00 metres.
- No superaran els 30 m² de superfície construïda en planta.

3.- Hivernacles.

Hauran de complir les condicions generals dels hivernacles (art. 163 d'aquesta Normativa) i a més les condicions específiques següents:

- L'alçada màxima total serà de 3,60 metres.
- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix de camins serà de 15,00 metres.

4.- Granges.

Hauran de complir les condicions generals de les granjes (art.160 d'aquesta Normativa) i a més les condicions específiques següents per cada tipus:

4.1.- Granges petites:

- Distància mínima al límit de la finca: 10,00 m.
- Distància mínima a l'eix de camins: 15,00 m.
- Alçada màxima total: 3,60 m.

4.2. - Granges mitjanes:

- Distància mínima al límit de la finca: 10,00 m.
- Distància mínima a l'eix de camins: 15,00 m.
- Distància mínima a vivendes veïnes: 50,00 m.
- Alçada màxima total: 3,60 m
- La disposició de les naus serà ordenada segons un perímetre exterior regular i tancat, amb els espais de maniobra com patis sempre interiors.

4.3. - Àrees agropecuàries:

- Distància mínima al límit de la finca: 10,00 m.
- Distància mínima a l'eix de camins: 15,00 m.
- Distància mínima a vivendes veïnes: 50,00 m.
- Alçada màxima total: 6,00 metres.
- Ocupació màxima de la finca: 20%.

ART. 192 - Edificis aïllats destinats a vivenda unifamiliar.

Els edificis aïllats destinats a vivenda unifamiliar hauran de complir les següents condicions:

- a) Impossibilitat de formar nucli de població.
- b) Les finques hauran de disposar d'accés rodat a través de camí veïnal existent, i no necessitaran cap nova obertura de camí.
- c) L'edificació respectarà específicament les condicions generals de les edificacions destinades a vivenda en el sòl no urbanitzable (art. 159 d'aquestes Normes), i el projecte justificarà la situació de l'edifici en la parcel·la d'acord amb aquests criteris.
- d) Les edificacions de nova planta no superaran en cap cas els 2.000 m³ de volum edificat ni els 600 m² de sostre edificat, incloent les edificacions auxiliars.

ART. 193 - Edificacions o instal·lacions d'ús recreatiu.

Serà la Comissió d'Urbanisme la que determinarà l'interès públic general de les edificacions o instal·lacions d'ús recreatiu quina autorització s'ajustarà a les condicions previstes en els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, i hauran de complir les següents condicions:

- a) L'alçada màxima total de l'edificació, no podrà superar 7,50 metres.
- b) S'emplaçaran prop de la xarxa de carreteres enumerades a l'article 164.1 d'aquestes Normes, a partir de la línia límit de l'edificació, definida en el article 166 d'aquesta normativa, i fins una distància màxima de la carretera de 500 metres.
- c) S'hauran de separar com a mínim 2.500 metres d'altres instal·lacions d'aquest tipus emplaçades en el terme municipal.
- d) No es permet l'obertura de nous accessos a les carreteres abans esmentades, havent de canalitzar-se la circulació generada per la instal·lació per camins existents en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.
- e) Dins el recinte es reservarà una zona d'aparcament, protegida amb arbres, amb un aparcament com a mínim per cada 15 places de capacitat del local. La resta de parcel·la no ocupada per l'edificació ni vial, restarà enjardinada.
- f) No s'admet cap tanca exterior. Es conservaran els terraplens naturals i les configuracions de caràcter rural pròpies de la zona.

g) Es pendran les mesures necessàries per tal d'evitar la contaminació de l'entorn. A més de les exigències especials que es puguin determinar, depuraran en fosses les seves aigües residuals.

h) Hauran d'obtenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades previ a la llicència municipal d'obres, que es tramitarà d'acord amb l'article 19.9 d'aquestes Normes.

ART. 194 - Instal.lacions al servei de les carreteres.

S'enten per aquest tipus d'instal.lacions les estacions de servei destinades directament a l'aprovisionament i consum de productes destinats a vehicles rodats així com el manteniment dels mateixos.

S'admet aquest ús en aquest tipus de sòl sempre i quan s'ajusti a les següents condicions:

a) La concessió de llicència estarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o interès social.

b) A més d'aquesta normativa urbanística, haurà de complir amb la seva normativa específica i s'haurà d'adaptar, en quan a distàncies a la nova Llei reguladora de les Carreteres de Catalunya (Llei 7/93, de 30 de setembre DOG 11-10-93).

c) Es pendran les mesures necessàries per tal d'evitar la contaminació del medi.

d) Hauran d'obtenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades previ a la llicència municipal d'obres, que es tramitarà d'acord amb l'article 19.9 d'aquestes Normes.

ART. 195 - Activitats extractives.

S'inclouen dins aquesta activitat tant l'extracció de terres per l'aprofitament industrial i de granulats com de minerals i explotació de pedreres.

S'admet aquest activitat en aquest tipus de sòl sempre i quan s'ajusti a les següents condicions:

a) Aquesta activitat haurà de tenir sempre caracter provisional, tenint en compte els criteris següents:

- Respecte al paisatge.
 - Conservació de l'arbrat existent.
 - Preservació del medi ambient.
 - No desviació, disminució, o polució de corrents d'aigües superficials i subterrànies.
- b) Es podran construir edificis auxiliars, amb caràcter provisional, amb les condicions següents:
- Superfície màxima: 100 m²
 - Alçada màxima total: 6,00 metres.
- c) La distància del límit de l'àrea explotada respecte del límit de la propietat, on es produeixi la explotació, serà major que la profunditat de l'explotació.
- d) Hauran d'obtenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades previ a la llicència municipal, que es tramitarà d'acord amb l'article 19.5 d'aquestes Normes, i a més hauran de presentar els següents documents:
- Projecte tècnic on es descriurà l'activitat a desenvolupar; mitjans que utilitzarà, desmunts o nivellacions previstes, duració estimada de l'explotació, volum de l'extracció i les seves característiques.
 - Projecte de reposició del sòl una vegada s'hagi finalitzat l'extracció, on s'haurà de fer constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció de l'àrea afectada; precaucions a adoptar per les àrees pròximes i per no afectar a la conformació del paisatge; estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terra i les operacions que l'interessat proposi realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge, així com pressupost de les mateixes.
 - Certificat de domini del sòl al que va referida l'activitat, i en el cas que el sol·licitant no fos el propietari, còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per portar a terme la mateixa.
 - Garanties que ofereixi per a respondre de la reposició del sòl, una vegada realitzada l'extracció, les quals anirien referides al total del cost pressupostat.
- e) Una vegada dipositades aquestes garanties es revisaran amb caràcter forçós cada cinc anys ajustant-les al valor actualitzat de les dades pressupostades, poguent no obstant l'Ajuntament avançar el terme o minvar el període quan les circumstàncies justificades ho aconsellin.
- f) Si l'activitat extractiva constituís un atemptat a qualsevol dels referits criteris, l'Ajuntament denegarà la llicència.

ART. 196 - Cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla.

S'admet aquest ús en aquest tipus de sòl sempre i quan s'ajusti a les següents condicions:

- a) La superfície d'ocupació destinada a l'activitat d'emmagatzematge no podrà superar els 450 m².
- b) Com a mínim s'haurà de separar 2.500 metres d'una altra instal·lació d'aquest tipus.
- c) S'emplaçaran en zones de topografia irregular, protegides de les visuals llunyanes i a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals. No es produiran moviments de terres per a la seva implantació.
- d) L'alçada màxima del producte emmagatzemat serà de 2,50 metres.
- e) Només es podrà tancar la part de finca destinada a emmagatzematge. Les tanques es col·locaran a una distància mínima de 6,00 metres de l'eix de qualsevol camí i seran preferiblement de reixat metàl·lic amb vegetació, incorporada fins una alçada màxima de 1,80 metres. En cas d'impossibilitat podran ser d'obra massissa fins una alçada màxima de 1,00 metres i la resta fins 1,80 metres amb reixat metàl·lic.
- f) Les finques hauran de disposar d'accés rodat a través de camí veïnal existent, sense necessitat de cap nova obertura.
- g) Es pendran les mesures adients per tal d'impedir la contaminació del subsòl.
- h) Aquesta activitat haurà de tenir sempre caràcter provisional, tenint en compte en tot moment els següents criteris:
 - Respecte al paisatge.
 - Conservació de l'arbrat existent.
 - Preservació del medi ambient.
 - No desviació, disminució o polució de corrents d'aigua superficials o subterrànies.
- i) Hauran d'obtenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades previ a la llicència municipal, que es tramitarà d'acord amb el article 19.3 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 8ª - EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

ART. 197 - Tipus

Les edificacions objecte d'ordenació específica emplaçades en el Sòl no Urbanitzable i contemplades en aquestes Normes són:

- Masies.
- Veïnats.
- Nuclis Històrics.

ART. 198 - Masies.

1.- Definició:

La masia com a unitat d'explotació familiar per el conreu de les terres està integrada tradicionalment per un cos principal i unes instal.lacions agropecuàries annexes.

- El cos principal de la masia és la part del conjunt que reuneix les següents característiques:

- a) Conté l'entrada principal.
- b) És la part d'edificació més antiga del conjunt.
- c) Manté una supremacia funcional i visual sobre el conjunt.

- Les instal.lacions annexes són el conjunt de construccions, enganxades o separades del cos principal, amb el qual formen una unitat de conjunt funcional i/o visual.

2.- Classificació de les masies:

Es distingeixen tres tipus bàsics de masies:

- Tipus 1:

Són aquelles el cos principal de les quals, normalment de planta rectangular, està cobert amb dues vessants, el carener és paral.lel a la dimensió major del rectangle base i l'entrada principal és situada en una de les façanes paral.les al carener.

- Tipus 2:

Són aquelles el cos principal de les quals, normalment de planta rectangular, està cobert amb dues vessants, el carener és perpendicular a la dimensió major del rectangle base i l'entrada principal és en una de les façanes perpendiculars al carener.

- Tipus 3:

Són aquelles el cos principal de les quals, normalment de planta quadrada, està cobert amb quatre vessants.

3.- Condicions generals de les edificacions.

3.1.- Hauran de complir amb caràcter general les condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable, article 159 d'aquestes Normes, sempre i quan no estiguin en contradicció amb la normativa específica de les masies, regulada en aquest article.

3.2.- Les instal.lacions annexes i les seves ampliacions s'agruparan al voltant de l'edifici principal, dins un radi no superior a 30 metres i sempre en la proximitat dels camins públics existents, separant-se una distància mínima de 15,00 metres de l'eix dels mateixos. Quant es tracti de granges, aquest radi podrà ser de 100 metres.

En cap cas les ampliacions destinades a vivenda i usos agrícoles comportaran la unificació dels dos usos, s'hauran de separar de les construccions existents com a mínim una distancia igual a la meitat de l'alçada de la més alta

3.3.- Les obertures de les façanes, excepte les de la planta baixa, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 metres d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i s'en podrà afegir un per cada 2,50 metres de més amplada que tingui l'edifici.

3.4.- Queden prohibides les tribunes i només es permetran els balcons amb una volada màxima de 40 centímetres.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 centímetres per banda de les balconeres.

La llosana dels balcons es rematarà, en el seu perímetre, amb motlures decreixents en la seva part inferior i no sobrepassaran en cap punt els 12 centímetres de gruix.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa. La barana serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat de 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 metres.

3.5.- Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural i l'estucat o pintat sobre arrebossat. Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, fins i tot els de pedra natural, i també els arrebossats del tipus tirolés o similars.

3.6.- Els materials, textura i cromatisme de totes les ampliacions estaran d'acord amb els corresponents del cos principal d'edificació, es recomana utilitzar els mateixos.

3.7.- A fi de no malmetre elements significatius existents en el cos principal d'edificació (llindes, brancals, etc.) es fixarà com a norma general una separació mínima de 0,60 metres a qualsevol element significatiu en les actuacions d'ampliació.

4.- Condicions per a l'ampliació de masies segons la seva tipologia.

4.1.- Masies tipus 1.

4.1.1.- Ampliacions laterals:

Sempre es permetrà l'ampliació del cos principal d'edificació si la part ampliada continua amb el volum general prolongant el sistema de cobertes del cos principal d'edificació.

Es permetrà una construcció annexa a cada cap de l'edificació principal si es compleixen els requisits següents (veure el croquis adjunt):

a) Les ampliacions hauran de tenir una amplada màxima de $b/3$ (b =longitud façana principal).

b) Aquest tipus d'ampliació podrà abraçar tota la façana lateral de l'edificació principal.

c) S'admeten dos tipus de coberta:

- Amb un sòl pendent cap a fora del cos principal d'edificació. En aquest cas, el punt més alt de la teulada de l'edificació annexa no passarà de la meitat de l'alçada del primer pis de l'edificació principal.

- Amb dos pendents i seguint l'eix de coberta marcat pel cos principal.

4.1.2.- Ampliacions ortogonals:

Es permeten dues construccions ortogonals al cos principal d'edificació complint les següents condicions (veure el croquis adjunt):

a) Que no s'hipotequi la formació, davant la casa, d'un pati d'unes dimensions mínimes de $2b/3$ o de 9,00 metres cas de $2b/3$ sigui més petit (b =longitud façana principal).

b) Les amplades d'aquestes ampliacions tindran unes mides màximes de $b/3$, però sempre es podran assegurar 5,00 metres d'amplada en cas que $b/3$ sigui més petit.

c) Les dimensions longitudinals màximes en sentit longitudinal no superaran la longitud de la façana principal b .

d) S'admeten dos sistemes de coberta:

- Amb un sol pendent.
- Amb dos pendents i el carener centrat.

e) Quant a alçades i volums hauràn de complir

- El punt més alt de la teulada de l'edificació annexa no podrà passar de la meitat de l'alçada del primer pis de l'edificació principal.

- El ràfec de l'edificació annexa haurà d'estar com a màxim a la mateixa alçada del forjat de la penúltima planta de l'edificació principal.

4.1.3.- Ampliacions formant pati:

Es permet la construcció annexa formant patis sempre que compleixi les següents condicions (veure el croquis adjunt).

a) Que no s'hipotequi la formació davant la casa d'un pati d'unes dimensions mínimes $2b/3$ o de 9,00 metres en cas que $2b/3$ sigui més petit (b =longitud façana principal)

b) Les amplades d'aquestes ampliacions tindran unes mides màximes de $b/3$, però sempre es podran assegurar 5,00 metres d'amplada en cas que $b/3$ sigui més petit.

c) Les dimensions longitudinals màximes no superaran la longitud de la façana principal.

d) S'admeten dos sistemes de coberta:

- Amb un sol pendent.
- Amb dos pendents i el carener centrat.

e) Quant a les alçades i volums autoritzats, hauran de complir les condicions següents:

- El punt més alt de la teulada de l'edificació annexe no podrà passar de la meitat de l'alçada entre els forjats que formen el primer pis de l'edificació principal.

- El ràfec de l'edificació annexe haurà d'estar com a màxim a la mateixa alçada que el forjat de la planta baixa de l'edificació principal.

4.1.4.- Sempre es podrà substituir el cos d'edificació annexe corresponent a les ampliacions ortogonals i a les que formen pati per una paret de tanca que no superi els 2,50 metres d'alçada.

4.2.- Masies tipus 2.

4.2.1.- Ampliacions laterals.

Sempre es permetrà d'ampliar el cos principal d'edificació si la part ampliada continua amb el volum general i es prolonga el sistema de cobertes del cos principal d'edificació fins el màxim en que la façana, en el punt d'intersecció amb el pla de coberta, tingui una alçada mínima igual a l'alçada del primer forjat (veure croquis adjunt).

Es permetrà una construcció annexe al cos principal a cada cap de l'edificació principal si es compleixen les condicions següents (veure croquis adjunt).

a) L'amplada d'aquestes ampliacions haurà de tenir una mida màxima de $b/3$, però sempre es podran assegurar 5,00 metres d'amplada si $b/3$ és més petit.

b) Aquest tipus d'ampliació podrà abraçar tota la façana lateral de l'edificació principal.

c) S'admeten dos tipus de coberta:

- Amb un sol pendent cap a fora del cos principal d'edificació i amb la mateixa pendent que aquest.

- Amb dos pendents amb carener centrat i les vessants a les façanes principal i posterior.

d) Pel que fa a les alçades i volums autoritzats, hauran de tenir els requisits següents:

- En cas que es cobreixi amb un sol pendent, el volum no passarà mai del que determina la prolongació del pendent de la coberta del cos principal d'edificació.

- Si es cobreix amb dos pendents, el punt més alt de la teulada de l'edificació annexa no passarà de la meitat de l'alçada del pis superior de l'edificació principal i el ràfec de l'edificació annexa serà com a màxim a la mateixa alçada que el forjat de la penúltima planta de l'edificació principal.

4.2.2.- Ampliacions ortogonals.

Es permeten dues construccions ortogonals al cos principal d'edificació sempre que:

a) No s'hipotequi la formació davant la casa d'un pati d'unes dimensions mínimes de $2b/3$, o de 9,00 metres en cas que $2b/3$ sigui més petit (b =longitud façana principal).

b) Les ampliacions tindran una amplada màxima de $b/3$, però sempre es podran assegurar 5,00 metres en cas que $b/3$ sigui més petit.

c) Les mides longitudinals màximes no superin la longitud de façana principal b .

d) S'admeten dos tipus de coberta:

- Amb un sòl pendent.

- Amb dos pendents i el carener centrat.

e) Quant a l'alçada i volums autoritzats, hauran de tenir les condicions següents:

- En cas que es cobreixi amb un sol pendent cap a fora del pati o amb dos pendents, el volum no podrà passar mai de la meitat de l'alçada del primer pis de l'edificació principal.

- En cas de cobrir amb un sol pendent cap a dins el pati, el punt més alt de la teulada de l'edifici annexe no podrà passar de la meitat de l'alçada del primer pis de l'edificació principal.

4.2.3.- Ampliacions formant pati.

Es permetrà la construcció annexa formant pati sempre que compleixi les següents condicions:

a) No s'hipotequi la formació davant la casa d'un pati d'unes dimensions mínimes de $2b/3$ o de 9,00 metres cas que $2b/3$ sigui més petit (b =longitud façana principal).

b) Les amplades d'aquestes ampliacions tinguin unes mides màximes de $b/3$, però sempre es podran assegurar 5,00 metres cas que $b/3$ sigui més petit.

c) Les dimensions longitudinals màximes no superin la longitud de la façana principal b .

d) S'admeten dos tipus de coberta:

- Amb un sol pendent.

- Amb dos pendents i el carener centrat.

e) Quan a les alçades i volums autoritzats, hauran de tenir les condicions següents:

- El punt més alt de la teulada de l'edificació annexa no podrà passar de la meitat de l'alçada entre els forjats que formen el primer pis de l'edificació principal.

- El ràfec de l'edificació annexa haurà d'estar com a màxim a la mateixa alçada que el forjat de la planta baixa de l'edificació principal.

4.2.4.- Sempre es podrà substituir el cos d'edificació annex corresponent a les ampliacions ortogonals i formant pati per una paret de tanca que no superi els 2,50 metres d'alçada.

4.3.- Masies tipus 3.

En les masies d'aquest tipus es permet només les ampliacions en doble façana.

4.3.1.- Ampliació en doble façana.

L'ampliació en doble façana podrà abraçar totes quatre façanes si es compleixen les condicions següents:

a) Les ampliacions hauran de tenir unes amplades màximes que no superin els 4,00 metres o la dimensió $b/3$ (b =longitud façana principal).

b) Les dimensions màximes en sentit longitudinal, no podran superar la longitud de la façana on es fa l'actuació.

c) El sistema de coberta serà amb una vessant per cara i seguint el mateix sistema que en el cos d'edificació principal.

d) L'alçada permesa per aquestes actuacions vindrà donada per les següents condicions:

- El punt més alt de la teulada de la construcció annexa haurà d'estar com a mínim 1,00 metres més avall que la recta definida per la intersecció del pla de coberta i la façana del cos principal d'edificació.

- El ràfec de l'edificació annexa haurà d'estar com a màxim a la mateixa alçada que el forjat de la primera planta.

5.- Tramitació i documentació.

Les sol·licituds de llicència d'obres per les masies seguiran la tramitació especificada a l'article 159.5 d'aquestes Normes. A més s'aportarà la següent documentació:

a) Plànols sobre l'estat actual de la masia, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50.

b) Memòria justificativa del tipus d'ampliació adoptat i de la seva adequació a la regulació específica d'aquest article, indicant les parts que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen.

c) Descripció completa dels materials, assenyalant la seva idoneïtat.

d) Documentació fotogràfica completa.

6.- Usos admesos:

Només s'admeten els usos de vivenda, residencial, agropecuaris i petits tallers artesanals que no necessitin d'infraestructura.

7.- Instal·lacions annexes.

Les instal·lacions annexes que es trobin separades del cos d'edificació principal es regularan d'acord amb les condicions generals de les edificacions agrícoles, article 161 d'aquesta normativa, i hauran de complir amb les següents condicions:

- Tindran una alçada màxima total de 6,00 metres.

- La separació mínima entre el cos principal i la instal·lació annexe o entre annexes, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta.

8.- Granjes:

Només s'admet la instal.lació de granjes petites, que compliran amb les condicions generals de les granjes especificades a l'article 160 d'aquestes Normes i les següents:

- Distància mínima al límit de la finca: 10,00 m.
- Distància mínima a l'eix de camins: 15,00 m.
- Alçada máxima total: 3,60 m.

ART. 199 - Veïnats.

1.- Definició:

Els veïnats resulten de l'agregació de masies preexistents des de fa temps, amb varies edificacions principals per a residència dels agricultors, i construccions annexes per a usos agropecuaris i d'emmagatzement.

En el plànol normatiu d'Estructura General i Orgànica del Territori es reconeixen en el terme de Cornellà del Terri els veïnats següents:

- Les Cases Noves. Cornellà del Terri.
- Ermadàs. Cornellà del Terri.
- Can Quim. Pujals dels Cavallers.
- De Dalt. Pujals dels Cavallers.
- Can Ribas (Can Geli). Pujals dels Cavallers.
- Palol de Farga. Pujals dels Pagesos.
- Can Campessols. Sords.
- Cal Fuster. Sords.
- Can Ferran. Sords.
- Ca l'Anima. Sords.
- Prades. Santa Llogaia del Terri.
- Querol. Santa Llogaia del Terri.
- Fullà. Santa Llogaia del Terri.
- Cal Ganso. Borgunyà.
- Can Figa o Molí Vell. Borgunyà.
- La Bastida. Borgunyà.

2.- Normes d'edificació:

2.1.- Les edificacions emplaçades en aquests veïnats hauran de complir, amb caràcter general, les condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable, article 159 d'aquestes Normes, sempre i quan no estiguin en contradicció amb la normativa específica de les masies, regulada a l'article 198 d'aquesta normativa, i la normativa específica pels veïnats regulada en aquest article.

2.2.- Les condicions de l'edificació pel veïnat de Les Cases Noves es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes, en sòl urbà, per la subzona 3a (Creixement rural, art. 96 al 104 d'aquestes Normes).

2.3.- S'admet la construcció d'edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar, en aquests veïnats, sempre i quan compleixin les següents condicions:

a) Quan existeixin vincles familiars directes o de masoveria entre la propietat de les construccions existents i els promotors de les noves edificacions.

b) La vivenda es destinarà a residència permanent.

c) No s'admeten parcel·lacions urbanístiques ni segregacions en contra de l'establert en el Decret 169/1983 de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.

d) Les noves edificacions no podran augmentar més d'un 20% la superfície existent en el veïnat

e) Les noves edificacions no superaran en cap cas els 2.000 m³ de volum edificat ni els 600 m² de sostre construït, incloent les edificacions auxiliars.

f) Les noves edificacions no podran emplaçar-se a una distància superior a 30,00 metres de qualsevol de les edificacions existents en el veïnat, s'hauran de separar 10,00 metres del límit de la finca i 15,00 metres de l'eix dels camins públics.

2.4.- Les ampliacions s'emplaçaran dins un radi màxim de 30 metres de qualsevol de les edificacions existents, quant es tracti de granjes, aquest radi podrà ser de 100 metres, i sempre en la proximitat dels camins ja existents, separant-se un mínim de 15,00 metres de l'eix dels mateixos.

En cap cas les ampliacions destinades a vivenda i a usos agrícoles, comportaran la unificació dels dos usos. S'hauran de separar com a mínim una distància igual a la meitat de l'alçada de la més alta.

3.- Usos admesos.

Només es permeten els usos de vivenda, i agropecuari. L'ús residencial i els petits tallers artesanals, que no necessitin d'infraestructura, només s'admeten en construccions ja existents.

4.- Tramitació i documentació:

Les sol·licituds de llicència d'obres admeses en els veïnats, així com per les noves edificacions, seguiran la tramitació especificada a l'article 159.5 d'aquestes Normes.

Per les obres en les masies existents en els veïnats s'aportarà a més la documentació especificada a l'article 198.6 d'aquesta normativa.

5.- Instal·lacions annexes.

Les instal·lacions annexes que es trobin separades del cos d'edificació principal es regularan d'acord amb les condicions generals de les edificacions agrícoles, article 161 d'aquesta normativa, i hauran de complir amb les següents condicions:

- Tindran una alçada màxima total de 6,00 metres.
- La separació mínima entre el cos principal i la instal·lació annexe o entre annexes, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta.
- La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció.
- La distància mínima a l'eix de camins serà de 15,00 metres.

6.- Granjes:

4.1.- En els veïnats només s'admet la instal·lació de granjes petites, que compliran amb les condicions generals de les granjes especificades a l'article 160 d'aquesta Normativa i a més les condicions següents:

- Distància mínima al límit de la finca: 10,00 m.
- Distància mínima a l'eix de camins: 15,00 m.
- Alçada màxima total: 3,60 m..

ART. 200 - Nuclis Històrics.

1.- Definició:

Amb la consideració de Nuclis Històrics en sòl no urbanitzable, s'inclouen les agrupacions de cases, masies i casals que constitueixen els antics pobles d'origen medieval i que actualment es troben incorporats al municipi de Cornellà del Terri.

Generalment presenten una configuració tipològica en que les edificacions es troben agrupades a l'entorn d'una església o espai central comú, o bé assentades al llarg d'un camí o cruïlla de camins.

En el plànol normatiu d'Estructura General i Orgànica del Territori es reconeixen, en el terme de Cornellà del Terri, els següents Nuclis Històrics.

- Borgunyà.
- Corts.
- Pujals dels Cavallers.
- Pujals dels Pagesos.
- Ravós del Terri.
- Sant Andreu del Terri.
- Sords.
- Santa Llogaia del Terri.

2.- Criteris generals.

El criteri general de les presents Normes, pel que respecta als Nuclis Històrics esmentats, és el de protegir el seu caràcter tradicional i a la vegada possibilitar la seva funció de nucli rural, amb una previsió controlada de consolidació.

Les presents Normes Subsidiàries delimiten un perímetre per cada Nucli Històric, grafiat en els plànols normatius de Nuclis Històrics a e:1/2000, dins el qual s'inclouen totes les edificacions i espais que es considera conformen el Nucli.

3.- Normes d'edificació:

3.1.- L'edificació dins el perímetre definit per aquests Nuclis Històrics es regularà d'acord amb les determinacions que fixen les presents Normes en sòl urbà per a la Zona 1 (Nuclis Històrics), articles 79 al 87, sempre que no estiguin en contradicció amb les condicions específiques d'aquest article, seguint la tipologia d'ordenació aïllada. Només s'admetrà que l'edificació sigui adossada quan existeixin parets mitjeres

3.2.- Fora del perímetre del Nucli Històric s'admet la construcció de noves edificacions destinades exclusivament a vivenda unifamiliar, que hauran de complir les condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable, article 159 d'aquestes Normes, que no estiguin en contradicció amb les següents:

a) No podran emplaçar-se més enllà d'una distància de 50,00 metres a partir del perímetre definit en els plànols normatius per cada Nucli Històric.

b) Hauran de recolzar-se en els camins públics existents, assenyalats en els plànols normatius, i s'hauran de separar com a mínim 15,00 metres del seu eix i com a màxim 40 metres.

c) S'hauran de separar d'altres edificacions com a mínim una distància igual a 25,00 metres, i una distància mínima de 10,00 metres del perímetre de la finca.

d) Les noves edificacions no superaran, en cap cas, els 2.000 m³ de volum edificat, ni els 600 m² de sostre construït, incloses les edificacions auxiliars.

e) L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que haurà d'anotar-se com indivisible en el Registre de la Propietat, no serà superior al 30% de la seva superfície.

f) Només s'admetrà la segregació d'una finca, a efectes edificatoris, per sota de la unitat mínima de conreu, quan la segregació tingui l'informe favorable del Departament d'Agricultura.

g) Les noves edificacions no podran emplaçar-se en les zones assenyalades com a verd privat d'interès tradicional (7), determinades en els plànols normatius, per protegir les vistes del Nucli des de les principals visuals, tampoc dins els sistemes de protecció, del sòl de protecció forestal (PF) i de protecció agrícola (AG).

4.- Usos admesos.

Els usos permesos són els de vivenda, residencial, religiós, cultural, sanitari i comercial. Aquest últim només s'admet en petits locals emplaçats en la planta baixa de vivendes al servei exclusiu del Nucli.

També s'admeten els petits tallers amb categoria màxima 1^a (especificat a l'annex I d'aquesta normativa), sempre i quan s'instal·lin en construccions existents com antigues granjes o coberts en desús.

5.- Tramitació i documentació.

5.1.- Les sol.licituds d'edificació i ocupació admeses en els Nuclis Històrics, així com les noves edificacions a emplaçar en el entorn d'aquests Nuclis, situats en sòl no urbanitzable, seguiran la tramitació especificada a l'article 159.5 d'aquestes Normes.

5.2.- Les sol.licituds de llicència d'obres per les edificacions de l'interior del nucli aportaran a més la següent documentació:

a) Plànols de situació a escala 1/100, detallant la forma de les parcel.les veïnes i els elements definidors de la situació que afecten a la pròpia parcel.la i fotografies del seu estat.

b) Plànols sobre l'estat actual de l'edifici, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50.

c) Memòria justificativa del tipus d'edificació adoptat i de la seva adequació a la normativa específica del Nucli Històric, indicant les parts que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen.

d) Descripció completa dels materials, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.

e) Documentació fotogràfica completa, especialment de les cases veïnes.

f) Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol.licitar aquesta llicència.

5.3.- En els casos que es consideri convenient, l'Ajuntament podrà sol.licitar un informe complementari a la Comissió Tècnica del Patrimoni del Departament de Cultura respecte l'adaptació del nou edifici al Nucli Històric.

En els nuclis històrics de Ravós del Terri i Pujals dels Cavallers les obres a realitzar hauran de passar a dictament previ de la Comissió de Patrimoni.

6.- Plans Especials:

L'Ajuntament, en cas que per les característiques especials i/o per l'interès arquitectònic o paisatgístic d'un Nucli Històric, consideri aquesta normativa insuficient per a garantir la conservació del caràcter d'aquest nucli, redactarà un Pla Especial de Conservació i Millora que haurà d'ajustar-se a tot l'establert per aquestes Normes.

SECCIÓ 9ª - VERD PRIVAT D'INTERÈS TRADICIONAL. (Zona 7)

ART. 201 - Regulació.

El règim d'aquest sòl, delimitat en el plànol normatiu del Nuclis Històrics i el plànol normatiu a e:1/5000, es regula pels articles 124 i 125 d'aquestes Normes.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Disposició transitòria primera.

En el sòl no urbanitzable de Cornellà del Terri no s'admeten nous usos industrials. Només s'admeten, en aquest sòl, el manteniment i l'ús dels existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries.

Les indústries existents hauran d'acreditar llicència d'edificació i llicència d'activitat adequadament classificada de les seves instal·lacions, així com escriptura pública de la parcel·la ocupada amb anterioritat a l'aprobació d'aquestes Normes.

Es permeten ampliacions contigües que no superin en conjunt el 50% del volum edificat en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1984, sempre que no ho facin sobre terrenys adquirits després de l'aprovació d'aquella normativa. Les ampliacions s'hauran de separar un mínim de 10,00 metres de les parts de la parcel·la i no es podran emplaçar dins els sistemes de protecció dels camins, carreteres, línia fèrria, cursos d'aigua, rius i rieres; i en sòl agrícola (AG) i forestal (PF).

En cas de cessament de l'activitat la construcció existent podrà canviar la seva activitat, mantenint-se però dins l'ús industrial, per poder aprofitar la infraestructura existent.

La tramitació de la llicència d'ampliació es realitzarà d'acord amb el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de Novembre de 1961 i tenint en compte en tot moment els criteris tendents a respectar el paisatge, conservar l'arbrat existent, preservar el medi ambient i la no desviació, disminució o polució de corrents d'aigua superficials o subterrànies. En la sol·licitud s'assenyalaran les mesures correctores incorporades per evitar els efectes sobre el paisatge i el medi ambient.

Sera obligatori plantar arbres envoltant les instal·lacions industrials a fi de preservar el paisatge.

Disposició transitòria segona.

En els edificis i instal·lacions amparats per llicència municipal i que estiguin en situació de "volum disconforme", s'autoritzaran obres de consolidació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. Als augments de volum s'aplicarà les determinacions del nou planejament.

En els edificis i instal·lacions que estiguin en situació de "fora d'ordenació", no s'hi podran realitzar obres de consolidació ni augment de volum però sí les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Per ambdós supòsits s'estarà al que s'especifica a l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.

ANNEX I.

REGULACIÓ DELS EFECTES D'USOS I ACTIVITATS INDUSTRIALS.

ART. 1 - Classificació.

1.- A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en que són situades.

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

ART. 2 - Categories.

1.- La classificació d'indústries és la següent:

- 1^a categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb la vivenda.

- 2^a categoria: Activitat compatible amb la vivenda.

- 3^a categoria: Activitat no admesa contigua a vivenda excepte en sectors especialment reglamentats.

- 4^a categoria: Activitat no admesa contigua a vivenda però si contigua a d'altres usos industrials.

- 5^a categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.

- 6^a categoria: Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota activitat o vivenda.

2.- La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança al grau de molèsties que es determinen a l'article 4 d'aquest annex .

2.1.- La primera categoria compren aquelles activitats no molestes per a la vivenda i es referix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 Kw. cada un.

2.2.- Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb la vivenda i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat.

2.3.- Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molèsties per a la vivenda, per aixó, en general, no es podran admetre al costat de vivendes, excepte en sectors especialment reglamentats.

2.4.- Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però si al costat d'altres usos o indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.

2.5.- La cinquena categoria compren aquelles activitats de caràcter perillós i que amb llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat d'elles.

2.6.- La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3.- S'enten per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i semblants.

4.- S'enten per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern, i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia.

Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i, en casos especials per les Normes dels Serveis Tècnics Municipals.

5.- Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars, definides anteriorment, no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.

6.- Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes, es consideraran de primera categoria i no necessitaran Expedient d'Activitats Classificades.

Els garatges o aparcaments públics es consideraran de segona categoria, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

7.- Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

8.- Els magatzems definits a l'article 34.b d'aquestes Normes es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

9.- Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació 3a. podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, quan no tinguin dipòsits de carburants.

ART. 3 - Classificació dels locals industrials segons la seva situació.

1.- A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani l'inferior a la planta baixa.

2.- Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

a) L'accés haurà de ser independent del corresponent a les vivendes, excepte el del porter o vigilant.

b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del del personal fins a la línia de façana.

c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

d) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10,00 metres.

3.- A fi de tenir en compte totes les situacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

- Situació 1:

- a. En plantes pis en edifici de vivendes, i en plantes inferior amb accés a través d'espais comuns.
- b. En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense vivenda.

- Situació 2:

- a. En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat d'edifici amb vivenda, i amb accés exclusiu i independent.
- b. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús de vivenda i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a. i b., i amb accés independent des de la via pública.

- Situació 3:

- a. Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

- Situació 4:

- a. En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
- b. En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu a una única activitat.

- Situació 5:

- a. En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b. En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7,00 metres.

- Situació 6:

- a. En edificis situats en zones allunyades de nuclis urbans.

ART. 4 - Límits màxims a cada categoria.

1.- Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

- Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
- Potència mecànica total
- Límit sonor màxim.
- Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

2.- La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill. Dintre d'elles es consideren els següents efectes:

Molèsties.

- Soroll (a l'exterior del propi local).
- Fums, gasos, bafs, olors.
- Pols.
- Aigües residuals.
- Residus industrials.
- Transports, càrrega i descàrrega.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions del personal.
- Calor.
- Vibracions.

Nocivitat i insalubritat.

- Gasos i elements contaminats.
- Aigües residuals.
- Matèries i manipulació.
- Radiacions.
- Abocaments i deixalles.

Perill.

- Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- Processos de producció i recipients a pressió perillosa.
- Materials explosius.
- Vessaments i abocaments d'agressius químics.
- Condicionants i aptitud del local.
- Condicionants i aptitud dels accessos.

3.- Les indústries de categoria superior a la 2^a no seran tolerades a menys de 14,00 metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2^a, a menor distància que la indicada.

4.- Els límits màxims de potència mecànica segons cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en Kw., són els consignats en el quadre I d'aquest annex.

Per a la aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:

- La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacarreges, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local i manutenció.
- Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb el quadre I d'aquest annex.

5.- Els límits sonors s'amidaran en decibels i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables.

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en decibels, són els que figuren en el quadre I d'aquest annex.

6.- La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines o altres dependències auxiliars no industrials.

il. = il.limitada.	0,067	0,075	0,075					Kw/m2				
3.a	no	no	no	21	24	90	375	375	il.	il.	il.	Kw.
			50	50	55	60	60				dBa.	

4.a	no	no	no	no	no	no	il.	il.	il.	il.	il.	Kw.

5.a	no	no	no	no	no	no	no	no	no	il.	il.	Kw.

6.a	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	il.	Kw.

* Els límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

il. = il.limitada.

ART. 5 - Mesures correctores.

1.- Per evitar sorolls i vibracions.

- Per evitar sorolls i vibracions, les màquines i els aparells hauran de sostenir-se elàsticament o bé sobre cimentacions de suficient massa aïllades del sòl i el paviment per evitar la transmissió de vibracions.

- Les màquines i els aparells i els locals on s'ubicaran hauran de reunir les característiques necessàries i els aïllaments acústics convenients per evitar la transmissió de sorolls a major nivell de l'indicat en el quadre I d'aquest annex.

- En el Projecte Tècnic ,que forçosament acompanyarà la sol.licitud de llicència municipal, es justificaran les determinacions dels punts anteriors.

2.- Per evitar la pol.lució atmosfèrica.

- Les activitats que lliurin fums, pols, boires, vapors o gassos a l'atmòsfera, hauran d'estar dotades de les instal.lacions adequades i eficaces de precipitació de la pols o de la depuració de vapors o gassos, en sec o per procediment elèctric o humit.

- En cap cas la concentració de gassos, vapors, boires o pols a l'aire de l'interior dels establiments podrà sobrepassar les permeses pel Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

- En el projecte tècnic, que forçosament acompanyarà la sol.licitud de llicència municipal, es justificaran les determinacions dels punts anteriors.

3.- Per evitar la contaminació de les aigües:

- Les activitats que evacuïn aigües residuals hauran de disposar obligatoriament de les corresponents estacions depuradores, el tractament de les quals podrà ésser biològic, químic, físic o físic-químic, per donar compliment als articles 16 i 17 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

- En el projecte tècnic, que forçosament acompanyarà la sol.licitud de llicència municipal, es justificaran les determinacions dels punts anteriors.

ART. 6 - Previsió contra incendis.

1.- Com a norma general per a totes les indústries, sigui quina sigui la seva categoria, s'estarà a alló que disposa la Norma Bàsica NBE CPI-91 Condicions de protecció contra incendis en els edificis (R.D. 279/1991 de 1 de març).

2.- A les zones industrials, s'executarà, i es preveurà en les de desenvolupament industrial, una infraestructura adequada de boques d'incendi.

ART. 7 - Desenvolupament i vigilància de l'ús industrial.

1.- Tota instal·lació, obertura i funcionament d'activitats industrials, estiguin o no incloses en el Reglament de 30 de novembre de 1961, està subjecte a llicència municipal, previ informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades.

2.- En el marc de la intervenció administrativa de les activitats classificades i en el tràmit d'avaluació del projecte que acompanya la sol·licitud de llicència municipal, s'ha de considerar especialment que es garanteix una gestió correcta i adequada per als residus generats i, en general, el compliment de les normes de qualitat ambiental, d'acord amb el que preveu l'art. 42 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

3.- L'alcaldia està facultada per a decretar les inspeccions que estimi convenientes i precises, independentment d'aquelles que són competència d'altres organismes.

4.- L'alcaldia per pròpia iniciativa, per ordre de la autoritat superior o a proposta de la Comissió d'Activitats Classificades, requerirà al propietari, administrador o gerent perquè en el termini que s'assenyali es corregeixin les deficiències comprovades, termini que no serà superior a sis mesos ni inferior a un mes.

5.- Esgotat el termini sense que s'hagin adoptat les mesures ordenades, l'alcaldia, seguint el procediment sancionador, en el qual es donarà audiència als interessats, imposarà alguna d'aquestes sancions, podent instar la intervenció de l'organisme superior.

a) Multa.

b) Clausura de l'activitat.

c) Retirada definitiva de la llicència concedida.

ANNEX II.

ACTIVITATS SUBJECTES AL REGLAMENT DE POLICIA D'ESPECTACLES PÚBLICS I ACTIVITATS RECREATIVES.

ART. 1 - Tipus d'activitats.

Totes aquestes activitats venen relacionades en l'annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives. (R.D. 2816/82 de 27 d'agost, B.O.E. 6-11-82).

Deuran complir tots els preceptes que en l'esmentat Reglament s'estableixen.

Per a la concessió de la llicència municipal d'apertura serà necessari instruir el corresponent expedient d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses i tenir l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades.

ANNEX III.

REGULACIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ D'APARELLS CONDICIONADORS D'AIRE, VISIBLES DES DE LA VIA PÚBLICA O INSTAL·LATS A L'AIRE LLIURE.

ART. 1 - Definició.

Aparell condicionador d'aire és la màquina que té com a finalitat augmentar o disminuir la temperatura en recintes tancats, per impulsió d'aire a fi de millorar el nivell de confort de les persones que hi viuen o treballen.

ART. 2 - Condicions d'instal·lació.

1.- Els aparells compresors no podran instal·lar-se adossats directament a les parets migeres, forjats o altres elements estructurals de les edificacions. En tot cas haurà d'existir una distància mínima a aquests elements de 10 centímetres, i deixar-los aïllats per vibracions en qualsevol cas i per sorolls sempre que calgui.

2.- Qualsevol mecanisme integrant d'un equip d'aire condicionat, susceptible de produir sorolls, haurà d'aïllar-se acústicament de manera que el soroll produït no ultrapassi els 3 dBA per sobre el nivell de só ambiental mesurat en el punt més afectat i en les condicions més desfavorables. Aquesta mesura s'aplicarà des de les 22h. fins a les 8h. del matí.

De les 8h. del matí fins a les 22h. el só d'emissió serà de 35 dBA com a màxim, mesurat en el punt més afectat.

3.- Tot mecanisme integrant d'un equip d'aire condicionat, susceptible de produir vibracions haurà de disposar d'elements antivibratoris adequats a fi d'evitar qualsevol tipus de molèstia en aquest aspecte.

4.- Es prohibeix terminantment el vessament de les aigües de condensació a la via pública. Aquestes hauran de conduir-se a la clavaguera o a un dipòsit recollidor.

5.- La sortida d'aire dels compresors i en el seu cas la procedent de renovació dels locals, es podrà conduir a la via pública, però en tot cas la sortida haurà d'estar com a mínim a 2,20 metres per sobre el nivell de la vorera. En tot cas sempre haurà de quedar per sobre del nivell de la porta d'accés i s'haurà d'instal·lar un difusor a fi de canalitzar l'aire.

6.- Es prohibeix la instal·lació de qualsevol aparell o element d'aire condicionat que sigui visible des de la via pública en les següents zones:

- Zona 1 - Nuclis Històrics.
- Zona 2 - Casc Antic.
- Zona 3 - Creixement Rural.
- Edificacions en sòl no urbanitzable (Masies, Veïnats i Nuclis Històrics).
- Edificis i construccions inclosos en el Catàleg (Annex IV d'aquestes Normes).

7.- En la resta del terme municipal es podrà autoritzar la seva instal·lació amb les condicions següents:

a) En plantes baixes els equips hauran de disposar d'una protecció visual. No podran ultrapassar la línia de façana i es procurarà armonitzar-los amb els elements que la componen.

b) En la resta de plantes es podrà fer la instal·lació d'equips sempre que no ultrapassin la línia de façana en més de 20 centímetres i en el cas que hi hagi balcons, es situaran dins dels mateixos i a la part de baix amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual.

8.- En edificis de vivendes els aparells de finestres, els compressors de les unitats partides o les torres de recuperació, no es podran instal·lar dins els celoberts o patis de ventilació.

9.- Els conductes que passin per celoberts, patis de ventilació o patis d'illa s'hauran d'aïllar pel que fa a acústica i vibracions. Si passen a través de parets hauran d'anar provistos d'elements amb suficient eficàcia per evitar qualsevol tipus de vibracions.

10.- En els patis d'illa es podrà autoritzar la instal·lació d'equips si les mesures correctores són tècnicament suficients.

11.- Els equips de refrigeració instal·lats en terrats no podran provocar sorolls ni vibracions a les vivendes col·lindants. Aquests equips, quan es tracti de grans instal·lacions s'hauran d'apantallar o tancar amb un recinte insonoritzat. En la resta d'equips, aquesta condició es determinarà en funció del nivell de soroll.

ART. 3 - Documentació.

1.- Tota instal·lació fixa (visible o no des de carrers, terrats, celoberts, patis de ventilació o patis d'illa), haurà de disposar d'autorització municipal.

2.- La documentació necessària per sol·licitar autorització d'instal·lació d'equips d'aire condicionat es la següent:

- Plànol de situació.

- Documentació gràfica necessària en la que es reflexi la situació dels equips (croquis o plànols en planta, secció i façana, fotos, etc. segons característiques de la instal·lació).

- Característiques de l'equip.

- Memoria i solucions tècniques d'aïllament en els casos que sigui necessari.

ANNEX IV.

NORMES REGULADORES I CATÀLEG D'EDIFICIS, CONSTRUCCIONS I TERRENYS DEL MUNICIPI DE CORNELLÀ DEL TERRI, A PROTEGIR PEL SEU VALOR HISTÒRIC, ARTÍSTIC, URBANÍSTIC, ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC.

ART. 1 - Definició.

1.- Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic del municipi de Cornellà del Terri, el conjunt d'edificis, construccions, elements, carrers i espais naturals que constitueixen la identitat històrica del poble del Cornellà del Terri i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

2.- Les determinacions que es contenen en aquestes Normes ho són sense perjudici de l'acció protectora del Departament de Cultura de la Generalitat i estan fixades en funció de l'interès públic urbanístic.

ART. 2 - Abast de la present normativa..

Les determinacions de la present normativa tindran abast indefinit mentre no es procedeixi a la seva revisió, o a la revisió de les Normes Subsidiàries de les quals formen part. En qualsevol cas l'Ajuntament podrà redactar el o els corresponents Plans Especials per tal de concretar amb més exactitud el tipus de protecció específica per a cada element.

ART. 3 - Usos admesos.

S'admet, en general, qualsevol dels usos permesos a les Normes Subsidiàries per a cada qualificació urbanística.

L'ús o utilització d'un element inclòs en aquest Catàleg no comportarà mai la seva degradació.

ART. 4 - Relació dels elements que configuren el patrimoni de Cornellà del Terri.

Atenent als diferents tipus d'interés de les peces que conformen el patrimoni de Cornellà del Terri, aquestes s'agrupen d'acord amb la següent classificació.

1.- Àrees de prospecció arqueològica.

A.1 Excavacions a Pujals dels Pagesos.

2.- Àrees naturals d'interés històric i paisatgístic.

P.1 Restes del fossat del castell de Cornellà del Terri.

P.2 Marges del riu Terri, rieres, torrents i safareigs.

3.- Conjunts d'interés urbanístic i històric.

C.1 Nucli històric de Cornellà del Terri

C.2 Nucli històric de Pont-Xetmar.

C.3 Nucli històric de Borgunyà.

C.4 Nucli històric de Corts.

C.5 Nucli històric de Pujals dels Cavallers.

C.6 Nucli històric de Pujals dels Pagesos

C.7 Nucli històric de Ravós del Terri.

C.8 Nucli històric de Sant Andreu del Terri.

C.9 Nucli històric de Sords.

C.10 Nucli històric de Santa Llogaia del Terri.

C.11 Veïnat de Palol de Farga.

C.12 Veïnat d'Ermadàs.

C.13 Veïnat de les Cases Noves.

C.14 Façanes del carrer del Carme.

4.- Edificis i construccions d'interés històric, artístic i arquitectònic.

- E.1 Església de S. Joan Baptista. Borgunyà
- E.2 Església de S. Julià. Corts.
- E.3 Capella de S. Antoni. Cornellà del Terri.
- E.4 Església de S. Pere. Cornellà del Terri.
- E.5 Església de S. Esteve. Sords.
- E.6 Església de Santa Llogaia del Terri.
- E.7 Castell i capella de S. Cugat. Ravós del Terri.
Bé Cultural d'Interés Nacional (R-I-51-5877)
Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català
- E.8 Església de Sta. Maria. Pujals dels Pagesos.
- E.9 Església de Sta. Eulàlia. Pujals dels Cavallers.
- E.10 Església de S. Andreu del Terri.
- E.11 Capella de S. Jaume. Pont-Xetmar.
- E.12 Pont medieval. Sords.
- E.13 Pont medieval. S. Andreu del Terri.
- E.14 Pou del glaç. Palol de Farga.
- E.15 Can Fuselles. Pujals dels Pagesos.
- E.16 Can Corominas. Pont-Xetmar.
- E.17 Can Renard. Pont-Xetmar
- E.18 Can Rovira. Borgunyà.
- E.19 Can Geli. Sta. Llogaia del Terri.
- E.20 Capella de S. Miquel. Can Geli.
- E.21 Masia fortificada La Bastida. Borgunyà.
- E.22 Can Nadal. Pla de Sords.
- E.23 La Torre (Mas Roig). Pujals dels Cavallers.
Bé Cultural d'Interés Nacional (R-I-51-5878)
Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.
- E.24 Can Mateu. Borgunyà.
- E.25 Can Reig (Can Cros). Palol de Farga.
- E.26 Mas Feliu. Pujals dels Cavallers.
- E.27 La fàbrica. Borgunyà.
- E.28 El molí vell. Borgunyà.
- E.29 Torre c. Església,3. Cornellà del Terri.
- E.30 Edifici c. S. Pere,3. Cornellà del Terri.
- E.31 Edifici c. S. Pere,5. Cornellà del Terri.

5.- Elements i construccions aïllats d'especial interès.

5.1 Construccions aïllades.

- Pallers.

5.2 Elements incorporats a la construcció.

- Escuts.
- Detalls ornamentals en façana.
Portes dovellades, llindes, brancals, ampits etc.
- Detalls ornamentals interiors.

6.- Jaciments arqueològics dels que en té constància el Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura i que es troben grafiats en el plànol informatiu nº I.10, Localització d'elements d'interès històric, artístic i arquitectònic, amb la mateixa numeració que el següent llistat.

- 1 - Camp del Xiprés o Can Geli (vil.la romana).
- 12 - Camp 120, prop del nucli de Borgunyà (vil.la romana)
- 3 - Camps 207 i 208 (vil.la romana).
- 4 - Can Ribes (vil.la romana).
- 5 - Forn d'Ermadàs o Can Ferraric.
(lloc de producció i explotació de ceràmica).
- 13 - Pujol dels Pagesos (vil.la romana).
- 7 - Cal Menut (vil.la romana).
- 8 - Camp 199 (vil.la romana).
- 9 - Camp 48, prop del veïnat d'Ermadàs (vil.la romana).
- 10 - Can Figa (camp de sitges).
- 2 - Mas Sureda, en els turons al sud del mas (paleolític).
- 11- Terrera de Cornellà o d'en Ginesta.
(paleolític)
- 12 - Bòbila d'en Ginesta.

Totes les actuacions susceptibles de llicència municipal que s'hagin d'efectuar a l'interior dels àmbits delimitats com jaciments arqueològics, grafiats en el plànol normatiu nº I.10, hauran de tenir l'informe favorable previ del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura.

ART. 5 - Normes reguladores de protecció.

Els elements a protegir relacionats en el article anterior, es regularan per les següents Normes:

1.- Àrees de prospecció arqueològica.

a) Queda prohibida tota acció d'edificació o d'alteració del territori en la zona assenyalada com de protecció arqueològica per aquest Catàleg.

b) Les edificacions auxiliars, que per el servei de les excavacions puguin esser necessàries, hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament de Cornellà del Terri previ informe tècnic i també pel Servei d'Arqueologia, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i hauran d'aportar el compromís explícit que garanteixi la seva demolició sense dret a indemnització en cas de ser necessari.

c) No podrà autoritzar-se, en aquestes àrees, cap modificació del subsòl per motius aliens a l'activitat arqueològica (per ex.: instal.lació de xarxes d'aigua, electricitat, telèfon, etc. de tipus soterrani; perforacions per captacions d'aigua, etc.)

d) Si durant el temps de vigència d'aquestes Normes es descobrissin noves zones d'interés arqueològic assenyalades pels organismes competents, aquestes s'inclourien automàticament dins les Àrees de Prospecció Arqueològica.

e) S'haurà de protegir arqueològicament les edificacions emplaçades al voltant de la capella de Sant Antoni del nucli de Cornellà del Terri, principalment les situades a la banda oest i sud de la capella, degut a la possible existència de restes de l'antic castell de Cornellà i del seu fossat. Es recomana d'investigar els possibles valors arqueològic-històrics del conjunt abans de fer-hi qualsevol reforma.

2.- Àrees naturals d'interés històric i paisatgístic.

2.1.- Restes del fossat de l'antic castell de Cornellà:

a) En l'àrea ocupada pel que queda del fossat de l'antic castell no es podrà fer cap mena d'actuació que en comprometi la seva estructura física.

b) No es permet la construcció d'edificacions de cap tipus en el seu interior com tampoc en el seu entorn immediat, per tal de no entorpir la seva visibilitat.

2.2.- Marges del riu Terri, rieres, torrents i safareigs del terme municipal.

a) Es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes per al Sistema de Protecció dels cursos d'aigua, rius i rieres en el Sòl no Urbanitzable (Art.176 al 180).

b) L'Ajuntament podrà promoure un Pla Especial que contempli tota la problemàtica dels cursos d'aigua. Concretament, es definiran les condicions de cabal i intermitència, el grau de contaminació, la delimitació dels llits i de la zona d'influència i el seu grau exacte de protecció.

3.- Conjunts d'interés urbanístic i històric.

a) Són conjunts d'edificació irregular, però amb un grau elevat d'homogeneïtat i coherència formal, per les seves característiques constructives pròpies d'un període històric passat, formant un patrimoni cultural local molt representatiu.

b) Totes les formes d'actuació s'hauran de portar a terme amb les condicions d'alineació, alçada reguladora, superfície, volum edificable i usos que fixen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici del que estableix aquesta normativa pels edificis i construccions catalogats d'interés històric, artístic i arquitectònic.

c) Dins l'àmbit d'aquests conjunts, sempre que sigui possible, es procedirà a l'enterrament de totes les conduccions elèctriques, telefòniques o altres. Aquesta operació es podrà realitzar de forma simultània amb les obres de la xarxa de clavegueram, aigua i pavimentació.

3.1.- Els Nuclis Històrics emplaçats en el sòl urbà de Cornellà del Terri i Pont-Xetmar, es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes per a la Zona 1 - Nuclis Històrics (Art. 78 al 87).

3.2.- Els Nuclis Històrics de Borgunyà, Corts, Pujals dels Cavallers, Pujals dels Pagesos, Ravós del Terri, Sant Andreu del Terri, Sords i Santa Llogaia del Terri, es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes per les edificacions en sòl no urbanitzable, Nuclis Històrics (Art. 200).

3.3.- Els veïnats de Palol de Farga, Ermadàs i les Cases Noves, es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes per les edificacions en sòl no urbanitzable, Veïnats (Art. 199).

3.4.- Les façanes del carrer del Carme, es regularan d'acord amb les determinacions que fixen aquestes Normes, en sòl urbà, per a la Zona 3 - Creixement Rural (Art.96 al 104).

4.- Edificis i construccions d'interés històric, artístic i arquitectònic.

a) El conjunt d'edificis i construccions incloses en aquest apartat no podran realitzar obres que no siguin de restauració, conservació i millora, procurant mantenir la coherència de les estructures originals, eliminant aquells aspectes que els desvirtuen, falsegen i amaguen (elements disconformes).

b) En cap cas es podran variar els elements edificatoris i estructurals definitoris dels seus valors, prohibint-se obres d'enderrocament i de transformació dels edificis que puguin alterar els seus valors arquitectònics propis i de l'entorn natural del lloc. Es procurarà respectar o millorar el seu entorn ressaltant la visibilitat de l'element.

c) Hauran de respectar-se les façanes, obertures i afegits que no siguin disconformes amb l'interès de l'edifici, així com els materials existents i les pendents de les cobertes.

d) Les Companyies d'electricitat, telefònica etc., no podran instal·lar pals, cadiretes o cartells pels seus serveis en aquests elements, ni tampoc clavar cap mena de suport per a fixar-hi, lligar-hi o posar-hi directament les conduccions.

d) Pels ponts medievals, a més de complir amb els apartats anteriors s'hauran de respectar els marges del riu i les connexions amb els camins.

e) Regulació d'usos.

- La modificació de l'ús actual dels elements catalogats requerirà sempre la llicència municipal corresponent.

- Quan per realitzar alguna activitat molt concreta, dins dels usos permesos, calgui dotar d'equips o instal·lacions especials aquests edificis i construccions es podrà fer sempre que sigui de forma temporal i la seva autonomia respecte de l'element en garanteixi la integritat total.

- L'ús industrial és prohibit en qualsevol de les seves categories, en aquests edificis i construccions, excepte aquells que la seva tipologia és fruit d'aquest ús (fàbrica, molí).

5.- Elements i construccions aïllats d'especial interés.

Tots aquells elements aïllats o en conjunt de caràcter menor, que han adquirit antigüetat o valor artístic reconegut ja sigui pel seu valor individual o per la seva ubicació respecte al conjunt en un edifici, queden subjectes a protecció individualitzada i genèrica de forma que no es poden canviar de lloc, ni es pot realitzar sobre ells reparacions o reformes sense autorització de l'Ajuntament que serà responsable de la seva vigilància i conservació.

a) Pallers:

Es procurarà mantenir la coherència de les estructures originals, eliminant aquells aspectes que els desvirtuen. S'haurà de mantenir la seva tipologia característica, controlar els materials d'acabat i la proporció de les obertures.

b) Elements incorporats a la construcció:

No es podran canviar de lloc del seu emplaçament original. Els portals dovellats, les llindes, dintells, brancals i ampits es podran resaltar dels paraments i no es podran recobrir amb cap material.

Cornellà del Terri , novembre de 1995.

l'arquitecte

l'Ajuntament

M. Dolors Casanovas Voltà

Aj. de Cornellà del Terri

