

LLIBRE PRIMER. NORMES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL PRELIMINAR.

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, ÀMBIT TERRITORIAL, VIGÈNCIA I INTERPRETACIÓ.

Article 1. Definició. La present normativa, juntament amb la documentació gràfica que l'acompanya, constitueix les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del municipi de Madremanya.

Article 2. Àmbit territorial. Aquestes Normes Subsidiàries seran d'aplicació en tot el terme municipal de Madremanya.

Article 3. Vigència. 1. La vigència d'aquestes Normes Subsidiàries és indefinida.
2. Malgrat això i sens perjudici dels supòsits legalment establerts, procedirà la seva revisió quan concorri alguna de les circumstàncies següents:
A) Als deu anys de la seva entrada en vigor.
B) Per l'aprovació d'un instrument d'ordenació o de planejament urbanístic de jerarquia superior que afecti el municipi de Madremanya.
C) Per la substitució de les presents Normes Subsidiàries per un Pla General d'Ordenació Urbana.
D) Quan, per a la totalitat dels polígons de sòl apte per a urbanitzar i per a la totalitat de les unitats d'actuació, s'hagin formalitzat les cessions dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i s'hagin recepcionat les obres d'urbanització.

Article 4. Interpretació. 1. Aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran d'acord amb el seu contingut.
2. En cas de dubte o d'indeterminació prevaldran els criteris de menor edificabilitat, major dotació per a equipaments comunitaris i major extensió per a espais lliures.
3. La documentació escrita prevaldrà, en qualsevol cas, sobre la documentació gràfica.
4. La documentació gràfica amb més detall prevaldrà sobre la documentació gràfica amb menys detall.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT.

Article 5. Competència. 1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspondrà a l'Ajuntament de Madremanya, com a administració actuant, sens perjudici de les competències que estiguin atribuïdes a d'altres administracions públiques.
2. Els particulars podran proposar plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
3. L'Ajuntament de Madremanya, en l'exercici de les seves competències, facilitarà la col·laboració i la participació dels ciutadans i de les institucions en el desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.

Article 6. Jerarquia normativa. Els plans, estudis de detall i projectes d'urbanització que es redactin per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries hauran de respectar les seves previsions i determinacions.

Article 7. Plans parcials d'ordenació. 1. El desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en el sòl apte per a urbanitzar es realitzarà mitjançant plans parcial d'ordenació.

2. En tot cas, l'ordenació vindrà regulada per les condicions específiques d'aquestes Normes Subsidiàries i es determinarà amb detall la destinació del sòl i les condicions d'edificació que complementin les previstes per aquestes Normes Subsidiàries.

3. Sens perjudici de les divisions poligonals que puguin procedir, el pla d'etapes és el document dels plans parcials que estableix el desenvolupament esglaonat de la urbanització del sector, segons les prioritats i les previsions temporals, determinant els terminis per a l'execució de les obres d'urbanització del sector.

Article 8. Plans especials de reforma interior. 1. L'Ajuntament de Madremanya podrà, mitjançant plans especials, promoure actuacions de reforma interior quan la dinàmica del procés urbà així ho requereixi.

2. Si el pla especial de reforma interior exigís la modificació de l'estructura general i orgànica del territori proposada per aquestes Normes Subsidiàries, aquestes s'hauran de revisar prèviament o simultàniament.

Article 9. Millora d'espais públics i reserva de sòl per a dotacions. La previsió, mitjançant plans especials o mitjançant la delimitació d'unitats d'actuació en sòl urbà, de majors superfícies de sòl destinades a vialitat, aparcaments, zones verdes i equipaments no constituirà una vulneració d'aquestes Normes Subsidiàries pel fet de respondre als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que les inspiren.

Article 10. Protecció de valors. 1. L'Ajuntament de Madremanya podrà promoure plans especials per a la protecció dels valors paisatgístics, arqueològics, arquitectònics, típics o tradicionals.

2. Sens perjudici d'aquests plans especials i dels catàlegs de protecció aprovats per d'altres administracions públiques, es cataloguen, com a béns d'interès local, als efectes de mantenir els seus valors arquitectònics i paisatgístics fonamentals que els caracteritzen, els edificis i indrets següents:

1. Portal oest d'entrada al nucli antic de Madremanya (Can Fonsu).
2. Portal gòtic de La Sagrera de davant de l'Església (segle XIV) (Ca l'Hipòlit).
3. Portal nord d'entrada al nucli antic de Madremanya.
4. Torre de l'antiga muralla (Cal Xai).
5. Església Parroquial de Sant Esteve.
6. Escalinata monumental de pedra de l'Església Parroquial.
7. Llosa i blasó del sepulcre dels Senyors de Millàs de l'Església Parroquial.
8. Cadafalc per als músics de l'Església Parroquial.

9. Escut de Madremanya (1781) de la plaça Major.
 10. Capelleta de la Mare de Déu situada als quatre camins.
 11. Creu de terme del Pedró.
 12. Altar de pedra del Pedró.
 13. Indret de la Font Picant.
 14. Pont de pedra del camí de la Font Picant.
 15. Molí de Can Gepot de Les Dalmaues.
 16. Bassa-viver gran del Mas Güell.
 17. Palmeres de Can Güell.
 18. Castell i església de Millàs.
 19. Creu de terme de Millàs.
 20. Sitges i vil·la romana de Millàs.
 21. Can Pebrot de Millàs (segle XV).
 22. Mas Torrent (segle XV).
 23. Can Vinyes (segle XX).
 24. Calçades romanes.
 25. Era de Can Pou de Millàs.
 26. Can Obert de Madremanya (segle XX).
3. Les restes del recinte murat amb torres i portals de Madremanya i el castell de Millàs, casal fortificat reconstruït en el segle XV, tenen la condició de béns culturals d'interès nacional, monuments històrics, amb números d'inventari R-I-51-5963 i R-I-51-5954, respectivament.
4. La inclusió d'algun d'aquests edificis o indrets en qualsevol tipus d'actuació urbanística implicarà, independentment de les competències que vinguin atribuïdes a d'altres administracions públiques, la necessitat de redactar un estudi tècnic valorant els elements arquitectònics i paisatgístics que resultin afectats i les solucions adoptades, el qual haurà d'ésser aprovat pel Ple de l'Ajuntament, previ informe de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Article 11. Promoció privada de plans parcials. 1. Els particulars podran promoure la redacció de plans parcials d'ordenació en els sectors de sòl apte per a urbanitzar per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Per facilitar la formulació d'aquests plans, els promotors tindran dret a obtenir de l'Ajuntament de Madremanya la informació necessària, prèvia sol·licitud, i a presentar, davant l'Ajuntament de Madremanya, els estudis previs que serveixin d'orientació per a la redacció del pla, els quals hauran d'ésser objecte d'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament, si s'escaigués, si els particulars ho requereixen en aquest sentit.

Article 12. Documentació dels plans parcials de promoció privada. 1. Els plans parcials de promoció privada, endemés dels documents que estableixi amb caràcter general la normativa vigent, hauran de contenir els documents següents:

- A) Identificació completa dels propietaris i de les finques afectades.
- B) Mesures que s'adoptaran per a la conservació de la urbanització.
- C) Pla d'etapes i divisió en polígons, si procedís.

2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, el promotor haurà de formalitzar el compromís d'executar i de conservar la urbanització d'acord amb el pla, així com constituir les garanties reals que n'assegurin el seu compliment.

3. L'incompliment per part del promotor de les obligacions assumides facultarà l'Ajuntament de Madremanya, en proporció a l'entitat i transcendència d'aquest incompliment, per a l'adopció de les mesures coercitives que estableixi la legislació vigent.

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Article 13. Administració actuant. 1. L'administració actuant serà, en qualsevol cas, l'Ajuntament de Madremanya, sens perjudici de les fórmules de cooperació amb d'altres administracions o entitats públiques que es puguin establir.

2. Correspondrà a l'Ajuntament de Madremanya l'execució de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries i d'aquella altra normativa que s'aprovi per al seu desenvolupament.

3. L'Ajuntament de Madremanya podrà exercitar, respecte dels béns afectats per aquestes Normes Subsidiàries i d'acord amb les seves previsions, la potestat expropiatòria, per sí mateix o per cooperació en les obres i serveis generals que executin d'altres administracions públiques.

4. Les entitats de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament de Madremanya, les entitats públiques i les entitats privades podran executar directament aquestes Normes Subsidiàries i els plans parcials i especials que per al seu desenvolupament s'aprovin.

Article 14. Execució dels sistemes generals i locals. 1. Els terrenys afectats per l'execució dels sistemes generals i locals previstos en els instruments de planejament, inclosos dins dels polígons de sòl apte per a urbanitzar o dins les unitats d'actuació en sòl urbà, seran de cessió obligatòria i gratuïta i podran ésser obtinguts anticipadament per l'Ajuntament de Madremanya, mitjançant convenis, a compte de les cessions obligatòries establertes per aquestes Normes Subsidiàries o per la legislació vigent.

2. Quan aquests terrenys estiguin situats fora dels polígons de sòl apte per a urbanitzar o de les unitats d'actuació en sòl urbà, s'hauran d'obtenir mitjançant expropiació forçosa.

3. Quan l'administració actuant, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per al repartiment de les càrregues entre els propietaris que en resultin especialment beneficiats.

4. L'ordenació física del sector que defineixi el pla parcial haurà de respectar els sistemes generals definits per aquestes Normes Subsidiàries, així com les cessions obligatòries i gratuïtes que disposi la legislació vigent.

5. En el sòl apte per a urbanitzar i en el sòl urbà no consolidat és obligatòria la cessió a l'Ajuntament de Madremanya del percentatge d'aprofitament mitjà del sector que fixi la legislació vigent en sòl edificable dins del mateix sector, subsidiàriament el deu per cent (10%).

Article 15. Conservació de les obres d'urbanització. Per a la conservació de les obres

d'urbanització dels polígons de sòl apte per a urbanitzar i de les unitats d'actuació en sòl urbà, l'Ajuntament de Madremanya podrà exigir que es constitueixi una entitat urbanística de conservació en la forma i amb les limitacions que estableixi la legislació vigent i per a un termini de temps que podrà ser determinat o indefinit.

CAPÍTOL 4. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS.

Article 16. Actes subjectes a llicència. 1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal les construccions, les instal·lacions i les obres, i, en general, tots els actes d'edificació i d'ús del sòl.

2. La llicència municipal d'obres és el document que, per sí mateix, autoritza el seu titular per a procedir a executar els actes d'edificació i d'ús del sòl que la llicència autoritzi, una vegada justificat el compliment de les condicions generals i especials de previ compliment que figurin en la mateixa llicència.

3. La sol·licitud de llicència per a actes d'edificació i per a l'exercici d'activitats de forma simultània donarà lloc a la instrucció d'un únic expedient del qual se'n derivarà, si procedís, una única llicència d'obres i d'activitat.

4. No es podrà concedir llicència d'obres per a l'edificació d'una construcció que només pugui admetre un destí determinat si no es tramita de forma prèvia o simultània la llicència d'activitat.

5. La sol·licitud de llicència d'obres per a l'edificació d'una construcció que pugui admetre diversos usos podrà tramitar-se sense necessitat d'expressar l'activitat a la qual es vulgui destinar però, en qualsevol cas, caldrà que, abans de destinar-la a cap ús, es sol·liciti la corresponent llicència d'activitat.

Article 17. Contingut de la sol·licitud de llicència. 1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, com a mínim, les indicacions següents:

A) Identificació completa del sol·licitant i del seu representant legal i voluntari, si procedís.

B) Situació i referència cadastral de la finca.

C) Detall del tipus d'acte d'edificació i/o d'ús del sòl que es pretén portar a terme.

D) Lloc, data i signatura del sol·licitant o del representant, si procedís.

2. La sol·licitud anirà tanmateix acompanyada de tots els documents que justifiquin la personalitat del sol·licitant i dels seus representants legals i voluntaris, si procedís, de les estadístiques i dels formularis d'obligatòria presentació i de totes les autoritzacions particulars i públiques que siguin necessàries o, en cas de no disposar-ne, de la sol·licitud formulada al respecte.

3. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar, com a mínim, un projecte bàsic, signat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent, amb el contingut mínim següent:

A) Memòria en la qual es descriu de forma detallada l'actuació per a la qual es sol·licita la llicència i la normativa d'aplicació.

B) Plànols de situació de l'immoble a escala 1:2000 o més detallada.

C) Plànols de detall de l'actuació que es pretén portar a terme i que siguin necessaris, degudament acotats i a escala 1:200 o més detallada.

D) Pressupost d'execució material de l'actuació.

4. No serà necessària la redacció d'aquest projecte bàsic en els supòsits d'obres menors, és a dir, construcció de tanques, paviments, porxos, elements auxiliars o decoratius o petites reformes que no impliquin modificacions estructurals i que es refereixin a parts molt determinades d'un immoble.

5. En aquests supòsits serà suficient la presentació d'una memòria, d'un plànol de situació i de detall i d'un pressupost elaborat per una empresa especialitzada del sector.

6. En qualsevol cas, caldrà presentar la documentació tècnica per duplicat i un exemplar més per cada informe previ que s'hagi de sol·licitar.

Article 18. Procediment per a l'atorgament de llicències. 1. El procediment per a l'atorgament de llicències d'obres s'ajustarà a allò que s'estableixi en la legislació vigent amb les precisions següents:

A) En el supòsit de que en la sol·licitud es detecti la manca o la insuficiència de documents de tipus administratiu, es requerirà l'interessat, per una sola vegada, perquè en el termini de deu dies aporti la documentació requerida.

B) En el supòsit de que en la sol·licitud es detecti la manca o la insuficiència de documents de tipus tècnic, es requerirà l'interessat, per una sola vegada, perquè en un termini màxim de vint dies aporti la documentació requerida.

2. L'Alcalde serà l'òrgan competent per a la concessió de tot tipus de llicències, sens perjudici de que aquesta facultat es pugui delegar de forma expressa o tàcita en la Comissió de Govern, si existís, o en el Ple de l'Ajuntament.

3. Els actes d'atorgament de llicències d'obres i d'activitats hauran d'ésser notificats a l'interessat i a les persones que compareguin en l'expedient.

4. El Ple de l'Ajuntament podrà, en qualsevol moment i sense cap més tràmit, implantar el sistema de plaques identificatives per a les llicències d'obres concedides, aprovant el seu format i contingut.

5. Aquestes plaques identificatives, si fossin implantades, hauran d'ésser col·locades en la façana de l'obra i de forma ben visible des del començament fins al total acabament de les obres, responent el promotor, el propietari i el tècnic director de les obres, de forma solidària, del compliment d'aquesta obligació, l'incompliment de la qual podrà ésser sancionat amb una multa de fins a cinc-cents (500) euros.

6. El Ple de l'Ajuntament podrà, en qualsevol moment i sense cap més tràmit, aprovar els impresos normalitzats necessaris per facilitar la instrucció dels expedients de concessió de llicències d'obres i d'activitats i els condicionaments generals d'aquests tipus de llicències.

7. Els expedients de llicències d'obres majors i menors, s'hauran de tramitar en el termini de dos mesos.

Article 19. Contingut de les llicències. 1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes Subsidiàries respecte a les condicions d'edificació i d'us del sòl i, quan correspongui, a les condicions d'estètica, d'higiene o de qualsevol altra naturalesa, es considerarà implícitament inclòs en el contingut de la llicència.

2. Els titulars de les llicències hauran de respectar les condicions explícitament

expressades en les mateixes i, a més, el contingut implícit resultant de les disposicions establertes per aquestes Normes Subsidiàries per raó de la qualificació urbanística del terreny i del tipus d'ordenació.

3. Per tal de facilitar l'atorgament de llicències, es podran sol·licitar a l'Ajuntament de Madremanya certificacions sobre la qualificació urbanística del terreny o informacions urbanístiques puntuals en relació amb les condicions d'us, d'edificació i de serveis de la finca, així com també l'estat de gestió urbanística dels polígons o de les unitats d'actuació.

4. Aquesta documentació serà facilitada per l'Ajuntament de Madremanya, previ el pagament de les corresponents taxes, en el termini màxim d'un mes des de la data de la seva sol·licitud.

5. La vulneració d'aquestes Normes Subsidiàries no es podrà justificar, en cap cas, en la insuficiència del contingut de la llicència.

6. Les llicències hauran de contenir explícitament les dades del sol·licitant, el detall del tipus d'acte d'edificació o ús del sòl, la data límit per al començament de les obres i la data límit per a l'acabament de les obres, amb l'avertiment de caducitat automàtica de la llicència en el supòsit d'incompliment de qualssevol d'aquests terminis.

Article 20. Llicències de parcel·lació. El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

A) Plànol de situació de les finques.

B) Còpia de l'escriptura de propietat de la finca, degudament inscrita, o de la inscripció registral.

C) Memòria on es descrigui la finca originària a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació que es pretén portar a terme.

D) Plànol de les finques originàries amb expressió de llur superfície inicial individual a escala 1:500 o més detallada.

E) Plànol de parcel·lació a escala 1:500 o més detallada, amb expressió de la superfície individual de cadascuna de les parcel·les resultants.

Article 21. Condicions de les llicències. 1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a les presents Normes Subsidiàries i d'acord amb el que s'estableixi en la legislació general i sectorial vigent.

2. Les llicències s'atorgaran sens perjudici del dret de propietat i sens perjudici de tercers amb millor dret.

3. El compliment de les condicions generals i especials que s'imposin en les llicències s'haurà de justificar abans del començament de les obres, excepte si es tracta de condicions que s'hagin de complir necessàriament durant la seva execució.

4. Abans del començament de les obres, caldrà aportar la documentació següent:

A) El projecte tècnic executiu i el document que justifiqui la designació dels tècnics directores de les obres, en el supòsit d'obres majors.

B) L'estudi de seguretat i salut, si fos exigible.

C) Les autoritzacions públiques i privades necessàries.

D) El darrer rebut o declaració d'alta en l'impost sobre activitats econòmiques del contractista i de tots els subcontractistes que hagin d'intervenir en l'execució de les obres.

5. Durant l'execució de les obres, els tècnics municipals i els de les administracions i particulars que les haguessin autoritzat podran controlar la seva execució i el compliment de les condicions imposades.

6. Qualsevol modificació en la sol·licitud originària que el promotor vulgui portar a terme haurà d'ésser comunicada a l'Ajuntament i, si procedís, autoritzada.

7. Per a les obres menors i per a les obres majors, es fixa un termini general de sis mesos i d'un any, respectivament, per al seu començament i un termini general d'un any i de dos anys, respectivament, per al seu acabament, els quals es computaran cadascun des de la data en la qual s'hagués notificat la concessió de la llicència o, en el seu defecte, des del moment en el qual l'interessat n'hagués tingut coneixement per qualsevol mitjà.

Article 22. Pròrrogues dels terminis de les llicències. 1. Les pròrrogues dels terminis de començament i d'acabament de les obres s'hauran de sol·licitar de forma independent, sense necessitat d'aportar cap altra documentació que la simple sol·licitud.

2. Només es podrà sol·licitar una pròrroga per a cada termini i, en qualsevol cas, caldrà sol·licitar-la abans del seu acabament.

3. L'expiració del termini de començament o del termini d'acabament de les obres comportarà la seva caducitat automàtica.

4. La pròrroga s'entendrà concedida, en la data de la sol·licitud i de forma automàtica, per la meitat més del termini inicialment concedit.

Article 23. Llicències de primera ocupació i llicències d'obertura. 1. Una vegada acabades les obres, el promotor disposarà del termini d'un mes per comunicar-ho a l'Ajuntament de Madremanya, acompanyant les certificacions d'acabament de les obres i de les instal·lacions emeses pels tècnics directors, en el supòsit d'obres majors, els justificants del lliurament de runes a empreses autoritzades, si procedís, i la sol·licitud de llicència de primera ocupació o successives o d'obertura de l'activitat.

2. L'Ajuntament de Madremanya procedirà, en el termini de dos mesos, a comprovar l'acabament de les obres i el compliment de les condicions de la llicència.

3. Si el resultat fos desfavorable es notificaran a l'interessat, amb els advertiments legals, les deficiències advertides perquè, en el termini de dos mesos, les subsani.

TÍTOL PRIMER. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES.

Article 24. Classificació del sòl. 1. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen el sòl del terme municipal de Madremanya en urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable.

2. La delimitació de cada tipus de sòl s'efectua en els plànols d'ordenació.

3. La conversió del sòl apte per a urbanitzar en sòl urbà operarà mitjançant l'execució d'un projecte d'urbanització derivat del pla parcial corresponent i es formalitzarà amb la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i amb la recepció de les obres d'urbanització.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES.

Article 25. Definició dels sistemes generals i locals. 1. L'estructura general i orgànica del territori i la seva integració ve garantida en aquestes Normes Subsidiàries per la determinació dels espais reservats a sistemes generals i a sistemes locals.

2. Constitueixen els sistemes generals els espais següents:

A) La xarxa viària bàsica, integrada per la xarxa supramunicipal i per la xarxa local primària,

B) El de protecció de les lleres fluvials, integrada per la llera i la servitud de pas que en cada moment fixi la legislació vigent, i

C) Els jardins urbans i els equipaments públics en la part que, conjuntament, excedeixen el percentatge conjunt de cessió obligatòria i gratuïta que fixi la legislació vigent en cada moment de la superfície total de la unitat d'actuació en sòl urbà o del sector de sòl apte per a urbanitzar.

3. Els sistemes locals consisteixen en espais que complementen els sistemes generals i que es determinen en benefici exclusiu d'un àmbit concret .

4. Constitueixen els sistemes locals els espais següents:

A) La xarxa viària no bàsica, integrada per la xarxa local secundària, i

B) Els jardins urbans i els equipaments públics en la part que, conjuntament, no excedeixen del percentatge conjunt de cessió obligatòria i gratuïta que fixi la legislació vigent de la superfície total de la unitat d'actuació en sòl urbà o del sector de sòl apte per a urbanitzar.

Article 26. Obtenció dels sistemes generals i locals. 1. Els sòls destinats a sistemes generals i a sistemes locals s'obtindran, com a norma general, pel sistema d'expropiació.

2. Quan els sistemes generals i els sistemes locals es trobin inclosos dins de polígons de sòl apte per a urbanitzar o d'unitats d'actuació en sòl urbà, la seva obtenció serà per cessió obligatòria i gratuïta.

3. En qualsevol cas, la propietat i la possessió dels terrenys afectats a sistemes generals o locals continuarà pertanyent al seu propietari fins que no es formalitzi la seva expropiació o cessió.

4. El percentatge de sòl destinat a sistemes generals dins de les unitats d'actuació en sòl urbà ha d'ésser sempre el mateix.

SECCIÓ PRIMERA. VIALITAT.

Article 27. Definició i règim del sistema viari. 1. Conformarà el sistema viari del municipi de Madremanya el conjunt de totes les vies de comunicació de titularitat pública.

2. Totes les vies de comunicació de titularitat pública disposaran d'un règim de protecció que dependrà de l'administració pública que en sigui titular i que vindrà regulat per la seva legislació específica.

3. Dins l'àmbit del sòl urbà i del sòl apte per a urbanitzar, la línia d'edificació serà la que resulti dels plànols d'ordenació que integren les presents Normes Subsidiàries i dels plans que les desenvolupin.

4. Els camins públics de titularitat municipal disposaran d'una franja de protecció

consistent en la impossibilitat d'edificar tanques a menys de cinc metres (5 m) del seu eix i en la impossibilitat d'edificar cap altre tipus de construcció a menys de deu metres (10 m) del seu eix.

5. Tanmateix, s'estableix una afectació general al domini públic de vint-i-cinc metres (25 m) a cada banda de l'eix de totes les vies de comunicació ubicades en sòl no urbanitzable que conformen la xarxa local primària i la xarxa local secundària per al seu eixamplament i per a la millora del seu traçat.

6. Totes les actuacions que afectin la xarxa supramunicipal hauran de comptar amb l'autorització prèvia de l'administració titular de la via.

Article 28. Tipus de vies. Dins del municipi de Madremanya es distingeixen els tipus de vies següents:

A) Xarxa supramunicipal, constituïda per la carretera GIV-6701, la carretera GIV-6702 i la carretera GIV-6703, incloses les seves filloles, de titularitat de la Diputació de Girona.

B) Xarxa local primària, que inclou totes aquelles vies de comunicació que tenen la condició de sistemes generals i que són el primer tram de l'avinguda de les Gavarres, la travessera de Sant Esteve, el camí de Millàs a La Pera, el camí de Bevià a La Pera, el camí vell dels Àngels, el camí de Montnegre, el camí de la Font Picant, el camí del Mas Ripoll, el camí de Can Bosch de Dalt, el camí de Sant Sadurní, el camí de Monells, el camí de Millàs, el camí de Sies a Pedrinyà, el camí de Millàs a Planils, el camí de Púbol, el camí de Pedrinyà, la carretera de la Pera, la carretera del Quintar, el camí del Quintar a La Pera, el camí de les Gavarres i el camí de Vilosa.

C) Xarxa local secundària, que inclou la resta de vies de comunicació situades dins del sòl urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable.

SECCIÓ SEGONA. DOMINI HIDRÀULIC.

Article 29. Definició i règim del sistema hidràulic. 1. Conformaran el sistema hidràulic les lleres públiques i demés béns de domini públic hidràulic d'acord amb la legislació sobre aigües.

2. En la documentació gràfica s'assenyalen de forma merament indicativa els béns que conformen el sistema hidràulic.

3. Amb caràcter general i sens perjudici de les competències atribuïdes a d'altres administracions públiques, s'estableix una zona de protecció de totes les lleres públiques i demés béns del domini hidràulic, de cinc metres (5 m) d'amplada, mesurats des de la línia de màxima crescuda ordinària, consistent en la prohibició absoluta d'edificar elements constructius de tota mena.

SECCIÓ TERCERA. ZONES VERDES (ZV).

Article 30. Definició i característiques mínimes de les zones verdes. 1. Conformaran el sistema de zones verdes (ZV) del municipi de Madremanya els jardins urbans destinats a l'ús comú general.

2. Per poder ésser considerat com a zona verda, un terreny haurà de gaudir de les

característiques mínimes següents:

- A) No tenir desnivells superiors al cinc per cent (5 %).
- B) No trobar-se afectat per cap tipus d'element constructiu que n'impedeixi el seu assoliment.
- C) Tenir una superfície mínima de mil metres quadrats (1000 m²).
- D) Permetre la inscripció, en el seu interior, d'una circumferència de trenta metres (30 m) de diàmetre.
- E) Disposar de jardineria i d'arbrat adequat en unes proporcions mínimes del quinze per cent (15 %) i d'un peu per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²) de superfície, respectivament.

Article 31. Condicions d'edificació. En aquesta zona només es permetrà la instal·lació provisional i no permanent de parades i atraccions.

Article 32. Condicions d'ús. Estaran prohibits els usos d'habitatge, residencial, comercial, de serveis, industrial, recreatiu, agrícola, forestal, ramader i miner, sanitari, assistencial, religiós, cultural, esportiu i d'aparcament.

SECCIÓ QUARTA. EQUIPAMENTS (E).

Article 33. Definició. 1. Conformaran el sistema d'equipaments (E) del municipi de Madremanya els terrenys destinats a la prestació de serveis públics.
2. La titularitat dels terrenys destinats a equipaments només podrà ésser pública o d'entitats sense finalitat de lucre.

Article 34. Canvi de qualificació dels equipaments i de les dotacions comunitàries. El Ple de l'Ajuntament de Madremanya podrà, en qualsevol moment, per motius d'interès públic, permutar la qualificació d'un espai destinat a equipaments per un altre d'equivalent, mitjançant la instrucció d'un expedient justificatiu dels motius concrets, el qual, després de la seva aprovació inicial i abans de la seva aprovació definitiva, haurà d'ésser objecte d'un termini d'informació pública de vint dies, mitjançant edictes a publicar en el tauler municipal i en el B.O. de la Província, als efectes d'examen i de presentació d'al·legacions, reclamacions i suggeriments.

Article 35. Implantació de nous equipaments. L'Ajuntament de Madremanya podrà redactar un pla especial d'equipaments per a la regulació detallada de les condicions d'edificació i d'ús dels espais destinats a equipaments.

Article 36. Condicions d'edificació. 1. Les condicions d'edificació dels terrenys destinats a equipaments seran les següents:
A) Edificabilitat neta màxima: Un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m²s/m²s).
B) Alçada màxima: La permesa en la zona d'aprofitament privat adjacent o més pròxima que sigui dominant, excepte en els equipaments religiosos i esportius, els quals podran

ultrapassar aquesta alçada màxima en allò que sigui necessari i d'acord amb les característiques específiques de les construccions.

2. Les edificacions resultants hauran d'adequar-se a la tipologia edificatòria de l'entorn al màxim possible d'acord amb les característiques específiques de l'equipament.

Article 37. Condicions d'ús. Estaran permesos els usos sanitari i assistencial, religiós i cultural, esportiu i d'aparcament.

SECCIÓ CINQUENA. VERD PRIVAT (VP).

Article 38. Definició. Es delimiten com a espais de verd privat (VP) aquells terrenys ubicats en zones de protecció d'edificacions situades en el sòl urbà o en el sòl apte per a urbanitzar que, per llurs característiques arquitectòniques pròpies o de la zona immediatament adjacent, cal protegir.

Article 39. Tipus d'ordenació. Es mantindrà la tipologia edificatòria existent en aquesta zona o en la immediatament adjacent i no podran ésser objecte de segregacions ni de noves edificacions, excepte les de tipus auxiliar i sempre que es justifiqui la seva necessitat per a l'edificació principal o per a l'activitat a la qual es trobin efectivament vinculades juntament amb l'edificació principal.

Article 40. Condicions d'edificació. 1. S'admetran les obres de reforma i de conservació de les edificacions ja existents en aquesta zona sempre que no alterin la configuració, l'aparença exterior de l'edificació ni el seu valor arquitectònic.

2. S'admetran obres d'ampliació de les edificacions ja existents en aquesta zona o en la immediatament adjacent a la qual estiguin vinculades sempre que no suposin la creació de nous volums independents i no superin la meitat del volum ja existent en el moment de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.

3. En qualsevol supòsit, les separacions de tot tipus d'edificació als límits de la parcel·la hauran d'ésser, com a mínim, de tres metres (3 m), distància que s'incrementarà a cinc metres (5 m) per als límits de la parcel·la que confrontin amb un vial o camí públic.

Article 41. Condicions d'us. S'admeten exclusivament els usos admesos per a l'edificació principal a la qual estiguin vinculats.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 42. Classificació del sòl urbà. 1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la legislació vigent, és a dir, d'acord amb el seu grau de consolidació o amb el nivell de serveis existent.

2. Tanmateix, en l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries es podran delimitar unitats d'actuació en sectors del sòl urbà que no estiguin completament urbanitzats o consolidats

i que no permetin la definició d'un polígon de sòl apte per a urbanitzar.

3. En el sòl urbà la regulació s'ha realitzat per nuclis amb plànols a escala 1:1000.

Article 43. Límits de les unitats d'actuació. Es podran ajustar els límits de les unitats d'actuació en sòl urbà, en més o en menys, sempre que no s'alteri la seva edificabilitat, per les causes següents:

- A) Alineacions de vials i línies d'edificació.
- B) Relleu del terreny.
- C) Límits de les propietats.
- D) Arbrat, vegetació a altres elements naturals o artificials.

Article 44. Edificacions existents. 1. Les condicions d'edificació establertes per a les diverses zones són d'aplicació per a les actuacions que es portin a terme a partir de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Les obres d'ampliació o de reforma de les edificacions ja existents disconformes amb les condicions que estableixen aquestes Normes Subsidiàries es regularan per les Disposicions Transitòries.

Article 45. Tipus d'ordenació. Els tipus d'ordenació de l'edificació que fixen aquestes Normes Subsidiàries són els següents:

- A) Edificació en alineació de vial: Correspon a una edificació entre mitjaneres, al llarg dels carrers o vials, regulada bàsicament per l'alçada màxima i per la profunditat edificable.
- B) Edificació aïllada: Establerta en atenció a la forma i a la superfície de la parcel·la i regulada bàsicament per l'alçada màxima, l'edificabilitat neta, l'ocupació sobre la parcel·la i les separacions mínimes als seus límits.

Article 46. Volums màxims. 1. Les condicions d'edificació establertes per aquestes Normes Subsidiàries per a cada tipus d'ordenació fixen, si s'acompleixen totes, les màximes envoltants dels volums d'edificació.

2. Les envoltants de volums determinen uns límits que no poden ésser superats.

3. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació.

Article 47. Cessions i obres d'urbanització en les unitats d'actuació. 1. Les cessions obligatòries i gratuïtes en el sòl urbà són exclusivament les contingudes dins els límits de les unitats d'actuació que es delimiten o delimitin i consisteixen en els espais següents:

- A) El sòl destinat a l'obertura o a l'eixamplament de tot tipus de vials.
- B) El sòl destinat a aparcaments.
- C) El sòl destinat a jardins i equipaments públics.

2. En els àmbits de sòl urbà no consolidat serà obligatòria la cessió del percentatge d'aprofitament mitjà que fixi la legislació vigent, subsidiàriament el deu per cent (10%).

3. Les obres d'urbanització incloses dins de les unitats d'actuació en sòl urbà seran íntegrament a càrrec dels propietaris dels terrenys inclosos, excepte les que corresponguin a sistemes generals que no serveixin d'accés directe ni de façana

computable de les finques resultants.

Article 48. Sistema d'actuació en les unitats d'actuació. 1. Les unitats d'actuació es gestionaran pel sistema que per a cadascuna es determini i, subsidiàriament, pel sistema de compensació.

2. Si el sistema de gestió fos el de compensació, l'Ajuntament de Madremanya podrà incoar un expedient de canvi del sistema de compensació pel de cooperació quan concorri alguna de les causes següents:

A) Per al supòsit de diversos propietaris, quan no s'hagi presentat davant l'Ajuntament de Madremanya per a la seva tramitació, l'escriptura de constitució de la junta de compensació en el termini d'un any des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries o des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la delimitació de la unitat d'actuació, si procedís, o quan, una vegada constituïda la junta de compensació, transcorri un termini d'un any sense que la junta de compensació presenti davant l'Ajuntament de Madremanya, per a la seva tramitació, el projecte d'urbanització i el projecte de compensació.

B) Per al supòsit de propietari únic, quan no s'hagin presentat davant l'Ajuntament de Madremanya per a la seva tramitació, el projecte d'urbanització i el projecte de compensació en el termini d'un any des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries.

SECCIÓ SEGONA. ZONIFICACIÓ.

Article 49. Zones. 1. Per al sòl urbà es delimiten les zones següents:

A) Zona 1, nucli antic.

B) Zona 2, eixample.

C) Zona 3, nucli del Pedró.

2. Aquestes normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació o les de millora de les edificacions ja existents sense canviar de forma substancial les seves característiques urbanes.

3. En el sòl urbà, només serà computable com a façana la porció de solar que delimiti directament amb un vial públic, sense que pugui ser computable a cap efecte la porció de solar que delimiti amb camins públics situats en el límit del sòl urbà.

Article 50. Nucli antic (Zona 1). 1. Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics de Madremanya i de Millàs que correspon a una tipologia entremitjaneres.

2. El tipus d'ordenació d'aquesta zona serà el d'edificació en alineació de vial.

3. La volumetria edificable màxima en alçada, façana i fondària es correspondrà amb l'actualment consolidada.

4. Només s'admetran ampliacions o noves edificacions en l'espai lliure de les parcel·les. Aquests volums es disposaran en planta baixa, amb una alçada màxima de tres metres i amb una ocupació màxima del vint per cent.

Les noves edificacions no es podran disposar aïllades i s'hauran d'adossar a una o dos mitjaneres.

4. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar.

B) Habitatge plurifamiliar, amb un mínim de setanta metres quadrats (70 m²) construïts per habitatge i amb accés comú des de la via pública per a totes les entitats.

C) Residencial, amb un màxim de cinquanta (50) places.

D) Comercial i de serveis, amb una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

E) Industrial i recreatiu de categoria 1a. o 2a. i en situacions 1a. o 2a., amb un aforament màxim de cinquanta (50) persones i una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

F) Agrícola, exclusivament d'emmagatzematge.

G) Sanitari, amb una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

H) Assistencial, amb un màxim de cinquanta (50) persones.

I) Cultural.

J) Aparcament, amb un màxim de deu (10) vehicles si es tracta d'un aparcament privat.

8. En aquesta zona es prohibeixen els usos forestal, ramader i miner.

Article 51. Eixample (Zona 2). 1. Aquesta zona ordena l'edificació de l'eixample dels nuclis de Madremanya i de Millàs que correspon a una tipologia aïllada en forma de ciutat jardí.

2. El tipus d'ordenació d'aquesta zona serà d'edificació aïllada.

3. Els paràmetres aplicables a aquesta zona seran els següents:

A) Façana mínima: L'existent o divuit metres (18 m).

B) Parcel·la mínima: L'existent o quatre-cents setanta-cinc metres quadrats (475 m²) en el nucli de Madremanya i l'existent o nou-cents setanta-cinc metres quadrats (975 m²) en el nucli de Millàs.

C) Ocupació màxima: Trenta per cent (30%).

D) Ocupació màxima de les edificacions auxiliars i dels porxos: Cinquanta metres quadrats (50 m²) adossats a l'edificació principal.

E) Edificabilitat màxima: Zero seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,6 m²s/m²s).

F) Alçada reguladora màxima: Set metres (7 m).

G) Alçada màxima de les edificacions auxiliars i dels porxos: Tres metres (3 m) en qualsevol punt de la seva coberta.

H) Nombre màxim de plantes: Planta baixa i una planta pis (PB+1).

I) Separacions mínimes als límits de la parcel·la: Tres metres (3 m).

4. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar.

B) Serveis i sanitari, amb una superfície màxima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²).

5. En aquesta zona es prohibeixen els usos comercial, industrial, recreatiu, forestal, ramader, miner i religiós.

Article 52. Nucli del Pedró (Zona 3). 1. Aquesta zona ordena l'edificació del nucli del

Pedró que correspon a una tipologia aïllada especial.

2. El tipus d'ordenació d'aquesta zona serà d'edificació aïllada.

3. Els paràmetres aplicables a aquesta zona seran els següents:

A) Façana mínima: Dotze metres (12 m).

B) Parcel·la mínima: Tres-cents setanta cinc metres quadrats (375 m²).

C) Ocupació màxima: Cent cinquanta metres quadrats (150 m²).

D) Ocupació màxima de les edificacions auxiliars i dels porxos: Cinquanta metres quadrats (50 m²) adossats a l'edificació principal.

E) Edificabilitat màxima: Tres-cents metres quadrats (300 m²).

F) Alçada reguladora màxima: Set metres (7 m).

G) Alçada màxima de les edificacions auxiliars i dels porxos: Tres metres (3 m) en qualsevol punt de la seva coberta.

H) Nombre màxim de plantes: Planta baixa i una planta pis (PB+1).

I) Separacions mínimes als límits de la parcel·la: Tres metres (3 m) als laterals i al fons de la parcel·la. A façana s'haurà de mantenir l'alineació del carrer.

4. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar.

B) Serveis i sanitari, amb una superfície màxima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²).

5. En aquesta zona es prohibeixen els usos residencial, comercial, industrial, recreatiu, agrícola, forestal, ramader, miner, assistencial, religiós, cultural i esportiu.

SECCIÓ TERCERA. UNITATS D'ACTUACIÓ.

Article 53. Delimitació de les unitats d'actuació. 1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten dues unitats d'actuació, sens perjudici de les unitats d'actuació que es puguin delimitar en el futur mitjançant el procediment previst per la legislació vigent.

2. Ambdues unitats d'actuació delimitades tenen com a única finalitat l'obtenció d'espais destinats a equipaments públics, dotacions clarament deficitàries en l'actualitat.

Article 54. Unitat d'Actuació número 1 "Les Gavarres". 1. De naturalesa contínua, comprèn part dels terrenys ubicats entre el carrer de les Gavarres i el camí de les Gavarres i la seva finalitat és l'obtenció d'un espai d'equipaments públics destinat a aparcament de vehicles.

2. El sòl privat serà edificable amb ordenació en alineació de vial, amb una edificabilitat neta màxima de mil metres quadrats (1.000 m²) i amb una alçada reguladora màxima de set metres (7 m).

3. El sistema d'actuació d'aquesta unitat d'actuació serà el de cooperació.

4. Constitueix un àmbit de sol urbà no consolidat.

Article 55. Unitat d'Actuació número 2 "Millàs-Modeguera". 1. De naturalesa discontinua, comprèn els terrenys, que delimiten amb el camí de Pedrinyà, ubicats entre el castell i la serra de Millàs i el sector de la Modeguera de Madremanya i la seva finalitat és l'obtenció d'un gran espai d'equipament públic destinat a serveis diversos al sector de

la Modeguera i l'obtenció d'un espais d'equipaments públics i un jardí urbà a Millàs.

2. El sòl privat serà equivalent al resultant en la unitat d'actuació número 1, tindrà una edificabilitat total màxima de 6.000 m²s i vindrà ordenat per un pla especial que haurà de respectar l'ordenació que es fixa en el plànol annex i les condicions següents:

A) El tipus d'ordenació serà d'edificació en alineació de vial, excepte en les parcel·les més pròximes a la serra de Millàs on el tipus d'ordenació serà en edificació aïllada.

B) En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, les edificacions s'hauran de disposar en blocs de sis habitatges, com a màxim, a una sola banda del carrer, amb espais no edificables o d'equipaments públics o privats a l'altra banda del carrer.

C) En el tipus d'ordenació en edificació aïllada, les edificacions s'hauran de disposar a una sola banda del carrer, amb espais no edificables o d'equipaments públics o privats a l'altra banda del carrer.

D) El número total màxim d'habitatges serà de vint-i-dos (22).

3. El Pla Especial podrà modificar de forma no substancial l'àmbit previst en aquestes Normes Subsidiàries per tal de respectar els límits de propietat, la topografia dels terrenys i la connexió amb el camí de Púbol.

4. El sistema d'actuació d'aquesta unitat d'actuació serà el de cooperació.

5. Constitueix un àmbit de sol urbà no consolidat.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER A URBANITZAR.

Article 56. Definició. 1. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per a urbanitzar aquells terrenys que, per la seva situació i característiques, poden incorporar-se al procés urbanitzador.

2. A aquests efectes, es determinen per a cadascun dels sectors els paràmetres següents:

A) El sistema viari, zones verdes i equipaments d'obligatòria adopció en els plans parcials que els desenvolupin.

B) L'aprofitament i les condicions d'ús de les parcel·les resultants.

3. Es delimiten, en el plànol d'ordenació, dos únics sectors, de desenvolupament residencial, "El Quintar I" i "El Quintar II", ambdós situats en el nucli de Madremanya, l'aprofitament privat dels quals es correspondrà amb l'assignat a la zona 2, eixample, amb una edificabilitat bruta màxima de zero trenta-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,35 m²s/m²s) i una densitat màxima de dotze habitatges per hectàrea (12 habitatges/Ha).

4. En qualsevol cas, es procurarà, sempre que sigui possible, que els àmbits anteriors incloguin la totalitat de les finques afectades, evitant-se així fraccionaments. A aquests efectes, es podrà modificar el límit dels sectors amb els mateixos condicionants que per a les unitats d'actuació en sòl urbà.

Article 57. Destinació del sòl. Els plans parcials de desenvolupament de cadascun d'aquests sectors destinaran el sòl resultant als fins següents:

A) Vials, places i aparcaments.

B) Espais destinats a jardins urbans.

C) Equipaments i dotacions comunitàries.

D) Terrenys susceptibles d'edificació privada, els quals inclouran els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta que fixi la legislació vigent en cada moment, subsidiàriament el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector.

Article 58. Aprofitament mitjà. De conformitat amb la legislació vigent, es determinarà l'aprofitament mitjà de cada sector de sòl apte per a urbanitzar als efectes de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament i de les compensacions que procedeixin.

Article 59. Terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. Les superfícies dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta s'indicaran en els respectius plans parcials i consistiran, com a mínim, en els mòduls que estableixi la legislació vigent i que són, en resum, els següents:

A) El sòl destinat a l'obertura o a l'eixamplament de tot tipus de vials.

B) El sòl destinat a aparcaments.

C) El sòl destinat a jardins i equipaments públics.

D) El percentatge d'aprofitament mitjà que fixi la legislació vigent, subsidiàriament el deu per cent (10%).

Article 60. Obres d'urbanització. 1. Les obres d'urbanització incloses dins dels polígons de sòl apte per a urbanitzar seran íntegrament a càrrec dels propietaris dels terrenys inclosos, amb inclusió de les obres necessàries fora del sector que garanteixin la continuïtat dels vials i de les infraestructures de serveis i exceptuant, en qualsevol cas, les que corresponguin a sistemes generals que no serveixin d'accés directe ni de còmput de façana per a les finques resultants.

2. En el sòl apte per a urbanitzar no es podran realitzar obres d'urbanització aïllades que no responguin a l'execució d'un projecte d'urbanització d'un polígon concret, excepte en l'execució dels sistemes generals.

3. Abans de procedir a l'execució de les obres d'urbanització, caldrà la prèvia delimitació del polígon, si procedís, i l'aprovació del pla parcial, el projecte d'urbanització i el projecte de compensació corresponents.

4. També es podrà procedir a la redacció d'un sol pla parcial per a tot el sector, promogut pels particulars o per la mateixa administració actuant, i a la seva divisió en subsectors.

Article 61. Delimitació dels polígons. 1. Aquests sectors podran ésser descomposts en polígons, continus o discontinus, en funció de les diferents etapes urbanitzadores, sempre que cadascun dels polígons resultants compleixin les determinacions següents:

A) Disposar d'una superfície suficient que permeti una equitativa distribució dels beneficis i de les càrregues del planejament.

B) Disposar tots ells del mateix aprofitament urbanístic, és a dir, disposar de la mateixa superfície edificable per als diferents usos per unitat de superfície bruta.

2. Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta per a espais lliures i equipaments dels diferents polígons hauran d'ésser complementaris entre sí, és a dir, concordants.

Article 62. Sistema d'actuació en els polígons. 1. El sistema de gestió dels polígons de sòl apte per a urbanitzar serà el de compensació.

2. Malgrat això, l'Ajuntament de Madremanya podrà incoar un expedient de canvi del sistema de compensació pel de cooperació quan concorri alguna de les causes següents:

A) Per al supòsit de diversos propietaris, quan no s'hagi presentat davant l'Ajuntament de Madremanya per a la seva tramitació, l'escriptura de constitució de la junta de compensació en el termini d'un any des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries o quan, una vegada constituïda la junta de compensació, transcorri un termini d'un any sense que la junta de compensació presenti davant l'Ajuntament de Madremanya i per a la seva tramitació, el pla parcial o quan, aprovat definitivament el pla parcial, transcorri un termini d'un any sense que la junta de compensació presenti davant l'Ajuntament de Madremanya i per a la seva tramitació, el projecte d'urbanització i el projecte de compensació.

B) Per al supòsit de propietari únic, quan no s'hagi presentat davant l'Ajuntament de Madremanya per a la seva tramitació, el pla parcial en el termini d'un any des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries o, quan aprovat definitivament el pla parcial, no s'hagi presentat en el termini d'un any, davant l'Ajuntament de Madremanya i per a la seva tramitació, el projecte d'urbanització i el projecte de compensació.

Article 63. Sistemes obligatoris. 1. En el polígon de sòl apte per a urbanitzar "El Quintar I" seran obligatoris tots els sistemes grafiats per aquestes Normes Subsidiàries.

2. En el polígon de sòl apte per a urbanitzar "El Quintar II" seran obligatoris els sistemes següents:

A) El camí del Pedró, continuació del carrer de la Creu.

B) El camí del Quintar a La Pera i la seva connexió amb el camí del Pedró.

C) L'alzinar situat al nord-est del camí del Pedró, el qual s'haurà de mantenir i de qualificar íntegrament com a zona verda pública.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 64. Definició. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen de sòl no urbanitzable aquells terrenys que per la seva situació i característiques físiques i pels seus valors agrícoles i forestals cal protegir del procés urbanitzador per tal de conservar llurs actuals condicions.

Article 65. Subtipus. 1. Aquestes Normes Subsidiàries descriuen els subtipus de sòl no urbanitzable següents:

A) Rústec general.

B) Rústec d'especial valor agrícola.

A) Forestal.

2. En la seva delimitació s'han considerat els límits de les parcel·les i de les subparcel·les

cadastreals actualment existents.

Article 66. Tramitació de llicències. 1. La tramitació de llicències per a construccions i usos agrícoles, ramaders, forestals i aquells que estiguin al servei d'infraestructures seran competència exclusiva de l'Ajuntament de Madremanya.

2. Les llicències per a construccions i usos d'utilitat pública o d'interès social i per a la construcció d'habitatges unifamiliars requeriran la prèvia autorització de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona i el seu atorgament serà competència de l'Ajuntament de Madremanya.

3. Es reconeixen com a edificacions existents en sòl no urbanitzable, destinades a habitatge, en ruïnes o en molt mal estat de conservació, aptes per a la seva restauració i ampliació fins als límits màxims permesos per al subtipus rústec general, les ubicades en el polígon 1, parcel·les 1, 3, 34, 52 i 77, en el polígon 2, parcel·les 29, 30, 38, 42, 54, 55, 73 i 99, en el polígon 3, parcel·les 16, 17, 21 (subparcel·les 6 i 31), 48 i 54, en el polígon 4, parcel·les 28, 58, 67 i 84, en el polígon 6, parcel·les 21, 27, 44, 60, 62, 70 i 74, i en el polígon 7, parcel·les 4, 31, 41, 73, 74, 75 i 93, del cadastre de rústega d'aquest municipi.

Article 67. Condicions generals d'edificació. 1. En qualsevol cas, només podran ésser edificables les porcions de terreny que no procedeixin de segregacions efectuades contravenint les unitats mínimes de conreu o forestals vigents en cada moment, les quals hauran d'ésser respectades en totes les segregacions que es practiquin.

2. Només es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars quan estiguin separades menys de quaranta metres (40 m) d'una edificació principal.

3. Es permetrà la construcció d'una barraca per cada agrupació de parcel·les cadastrals veïnes que pertanyin a un mateix propietari, amb un volum màxim de trenta metres cúbics (30 m³).

Article 68. Condicions generals de parcel·lació. 1. En aquest tipus de sòl no es podran efectuar segregacions que contravinguin les unitats mínimes de conreu o forestals vigents en cada moment.

2. S'exceptuen d'aquesta norma les segregacions que es practiquin entre finques immediatament veïnes sempre que com a conseqüència de la segregació no es creïn noves parcel·les de superfície inferior a la unitat mínima de conreu o forestal vigent en cada moment.

SECCIÓ SEGONA. RÚSTEC GENERAL.

Article 69. Definició. Es qualifiquen amb el subtipus rústec general (RG) els terrenys situats en sòl no urbanitzable que no figuren inclosos dins del subtipus forestal ni d'especial valor agrícola i que es troben al marge oest de les carreteres GIV-6701 i GIV-6702.

En concret, aquest subtipus inclou els veïnats següents:

A) Vilers, els terrenys situats al nord de la carretera GIV-6703.

B) Mas Ripoll, els terrenys situats al sud de la carretera GIV-6703 i fins a la perllongació de la serra de Millàs.

C) Mas Torrent, els terrenys situats al sud de la perllongació de la serra de Millàs.

Article 70. Condicions d'edificació. 1. En aquest subtipus seran edificables les parcel·les cadastrals o les finques registrals ja existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Les edificacions en aquest subtipus de sòl hauran de respectar les condicions d'edificació següents:

A) Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

B) Volum màxim: Per a cada finca s'admetrà un volum edificable màxim, per tots els conceptes, de dos mil metres cúbics (2.000 m³).

C) Alçada màxima: L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de set metres (7 m), equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1).

D) Separació: S'estableix una separació mínima de deu metres (10 m) als límits de la propietat per a qualsevol tipus d'edificació, sens perjudici de les proteccions especials que es fixen per a la xarxa de comunicacions i per al sistema hidràulic.

E) Porxos: La seva alçada màxima serà de cinc metres (5 m) en qualsevol punt de la seva coberta.

3. La construcció de tanques en aquest tipus de sòl només podrà autoritzar-se quan la finca es trobi edificada i es construeixin íntegrament amb filat metàl·lic de color verd fosc.

Article 71. Condicions d'ús. En aquest subtipus de sòl s'admeten els usos següents:

A) Habitatge.

B) Residencial.

C) Agrícola.

D) Ramader, exclusivament fins a la meitat dels límits màxims de les activitats incloses a l'annex III del nomenclàtor del Reglament de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

E) Sanitari i assistencial.

F) Cultural i esportiu.

SECCIÓ TERCERA. RÚSTEC D'ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA (EVA).

Article 72. Definició. Es qualifiquen amb el subtipus rústec d'especial valor agrícola (EVA) els terrenys situats en sòl no urbanitzable no inclosos en els altres subtipus.

Article 73. Condicions d'ús. 1. Aquests terrenys disposaran de protecció per tal de preservar-los de la seva incorporació al procés urbanitzador i per tal d'evitar que pateixin qualsevol altre tipus de dany que impossibiliti el seu aprofitament agrícola.

2. Aquest tipus de terrenys no podran ésser destinats a usos que impliquin una transformació del seu destí, de la seva naturalesa o que lesionin el seu valor agrícola o paisatgístic.

3. En aquest subtipus de sòl s'admeten els usos següents:

A) Habitatge.

B) Agrícola.

C) Ramader, exclusivament per a les activitats incloses a l'annex III del nomenclàtor del Reglament de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

4. En aquest subtipus de sòl es prohibeixen els usos comercial, serveis, industrial i recreatiu.

Article 74. Condicions d'edificació. 1. La construcció d'un nou habitatge unifamiliar en aquest subtipus s'haurà d'ajustar a les limitacions del subtipus rústec i només podrà autoritzar-se en porcions de terreny de cinquanta mil metres quadrats (50.000 m²) de superfície mínima i contínua, continuïtat que només podrà ésser interrompuda per lleres i camins.

2. En aquest subtipus només es permetrà la construcció de tanques del tipus "pastor elèctric".

SECCIÓ QUARTA. FORESTAL (F).

Article 75. Definició i condicions d'ús i d'edificació. 1. Es qualifiquen amb el subtipus forestal (F) els terrenys expressament inclosos dins d'aquest subtipus en el plànol d'ordenació.

2. Aquests terrenys disposaran d'una absoluta protecció per tal d'evitar que pateixin qualsevol tipus de dany que impossibiliti el seu destí forestal actual i els seus propietaris tindran, solidàriament, l'obligació de mantenir-los desbrossats en tot moment.

3. La construcció d'un nou habitatge unifamiliar en aquest subtipus s'haurà d'ajustar a les limitacions del subtipus rústec i només podrà autoritzar-se en porcions de terreny de dos-cents cinquanta mil metres quadrats (250.000 m²) de superfície mínima contínua o discontinua dins del terme municipal.

4. En aquest subtipus només es permetrà la construcció de tanques del tipus "pastor elèctric".

5. En aquest subtipus de sòl s'admeten els usos següents:

A) Habitatge.

B) Agrícola.

C) Ramader, exclusivament per a les activitats incloses en l'annex II.1, fins al quaranta per cent dels seus límits màxims, i en l'annex III del nomenclàtor del Reglament de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

D) Forestal.

5. En aquest subtipus de sòl es prohibeix l'ús recreatiu.

TÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS USOS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 76. Classificació. 1. En aquestes Normes Subsidiàries es classifiquen els usos en la forma següent:

A) Per la seva permissibilitat: Usos admesos i usos prohibits.

B) Per l'objecte: Ús d'habitatge, ús residencial, ús comercial, ús de serveis, ús industrial,

ús recreatiu, ús agrícola, ús forestal, ús ramader, ús miner, ús sanitari, ús assistencial, ús religiós, ús cultural, ús recreatiu, ús esportiu i ús d'aparcament.

Article 77. Usos admesos. 1. Seran usos admesos aquells que resultin expressament admesos en els instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic.
2. Determinats usos, per a ésser permesos, estaran subjectes a determinades limitacions en la seva intensitat per la necessitat de protegir l'entorn.

Article 78. Usos prohibits. 1. Els usos prohibits són aquells expressament prohibits pels instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no resultin expressament prohibits per cap instrument d'ordenació territorial ni de planejament urbanístic, resultin incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmetés a restriccions en la seva intensitat.
3. Es prohibeixen, amb caràcter general i en relació amb el nomenclàtor del Reglament de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, les activitats següents:
A) Les incloses en l'annex I.
B) Les incloses en l'annex II.1 quan superin el cinquanta per cent dels seus límits màxims.
4. Es fixa, per a tot el municipi, un límit general de mil cinc-cents (1.500) unitats ramaderes procedimentals, definides d'acord amb la Directiva 96/61/CE, que no es podrà superar en cap cas.

Article 79. Ús d'habitatge. 1. És l'ús corresponent a aquells edificis que constitueixen la residència de persones físiques.
2. S'estableixen les categories següents:
A) Habitatge unifamiliar: És l'edifici que conté un sol habitatge i no disposa d'elements comuns, encara que es puguin compartir certs tipus d'instal·lacions amb d'altres edificacions.
B) Habitatge plurifamiliar: És l'edifici que conté més d'un habitatge i disposa d'elements comuns que excedeixen de la simple consideració d'instal·lacions.

Article 80. Ús residencial. És l'ús corresponent a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal de transeünts, com hotels, apartahotels, hostals, motels i similars.

Article 81. Ús comercial. 1. És l'ús que correspon als locals oberts al públic destinats al comerç, a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis personals com perruqueries, tintoreries i similars.
2. Els usos comercials que, per les seves característiques específiques, puguin originar molèsties o situacions de risc per a la salubritat o per a la seguretat de persones o béns s'equipararan als usos industrials.

Article 82. Ús de serveis. És l'ús que correspon als edificis destinats a activitats de tipus administratiu com banca, assegurances, despatxos professionals i similars.

Article 83. Ús industrial. 1. Es l'ús que correspon als edificis destinats a alguna de les activitats següents:

A) Indústries d'obtenció, transformació o transport de productes elaborats o de matèries primeres.

B) Magatzems destinats a la conservació, custòdia i distribució de productes elaborats o de matèries primeres d'exclusiva distribució a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o d'altres distribuïdors.

C) Tallers de reparació de vehicles i de maquinària.

D) Estacions de servei i de rentat de vehicles.

E) Els usos comercials que, per les característiques específiques, puguin originar molèsties o situacions de risc per a la salubritat o per a la seguretat de persones o béns.

2. No s'inclouran dins l'ús industrial els usos agrícoles, ramaders, forestals ni miners.

Article 84. Ús recreatiu. Aquest ús comprèn totes aquelles edificacions o locals destinats al lleure o a l'esplai inclosos dins la legislació sectorial d'espectacles, establiments públics i activitats recreatives com restaurants, bars, cinemes, teatres i similars.

Article 85. Ús agrícola, forestal, ramader i miner. Els usos agrícoles, forestals, ramaders i miners comprenen les activitats directament relacionades amb les explotacions agrícoles, forestals, ramaderes i mineres, respectivament.

Article 86. Ús sanitari i assistencial. 1. L'ús sanitari és el corresponent als edificis de tractament o allotjament de persones o animals malalts com hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.

2. L'ús assistencial es el corresponent als edificis destinats a persones subjectes a tractaments o a vigilància especial com residències i similars.

Article 87. Ús religiós i cultural. 1. L'ús religiós comprèn aquells edificis destinats a activitats de culte religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i similars.

2. L'ús cultural comprèn els edificis destinats a l'educació i a l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats com col·legis, museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars i aquells edificis destinats a activitats de tipus social com centres d'associacions, agrupacions i similars.

3. No s'inclourà dins l'ús cultural l'ús esportiu.

Article 88. Ús esportiu. Aquest ús inclou tots els locals i edificis condicionats per a la pràctica o per a l'ensenyament de la cultura física i dels esports.

Article 89. Ús d'aparcament. Correspon als edificis o espais destinats a l'aparcament o a la guarda o custòdia de vehicles.

Article 90. Simultaneïtat d'usos. 1. Quan una activitat compregui diversos usos

admesos i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà d'ajustar-se a les condicions específiques que li siguin d'aplicació.

2. La disposició anterior s'aplicarà, tanmateix, als usos que complementin una activitat determinada.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER A L'ÚS INDUSTRIAL I RECREATIU.

Article 91. Classificació. 1. Per tal de poder determinar l'admissibilitat d'un ús industrial o recreatiu, les activitats d'aquest tipus es classificaran en atenció a les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat i els efectes perjudicials que puguin produir sobre el medi ambient i sobre l'entorn immediat, prenent com a base els annexos de la Llei i del Reglament d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

2. En conseqüència, les activitats de tipus industrial i recreatiu es classificaran en les categories següents:

A) 1a. categoria: Activitat admesa amb promiscuitat amb l'habitatge.

B) 2a. categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

C) 3a. categoria: Activitat no admesa si delimita amb habitatges, excepte en sectors especialment determinats.

D) 4a. categoria: Activitat no admesa si delimita amb habitatges però admesa si delimita amb d'altres usos industrials o recreatius.

E) 5a. categoria: Activitat no admesa si delimita directament amb d'altres usos.

F) 6a. categoria: Activitats perilloses que han d'estar allunyades de tota mena d'edificació.

3. La determinació de les categories s'efectua d'acord amb els criteris que tot seguit s'exposaran, en concordança amb els graus de molèsties que es determinen a l'article 93 de les presents Normes Subsidiàries:

A) La primera categoria integra aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i comprèn les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motors de potència inferior a un quilovat (1 kW) cadascun.

B) La segona categoria integra aquelles activitats que han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprèn aquelles activitats que, per les seves característiques, no comportin desprendiments de gasos, pols, olors, sorolls ni vibracions que puguin causar molèsties al veïnat i que utilitzin màquines o aparells moguts amb motors de potència inferior a tres quilovats (3 kW) cadascun i que tinguin menys de vuit (8) llocs de treball.

C) La tercera categoria integra aquelles activitats que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

D) La quarta categoria integra aquelles activitats que són incòmodes i no s'admeten delimitant amb l'habitatge però sí delimitant amb d'altres usos industrials o recreatius. Comprèn, en general, la mitjana i gran indústria, excepte quan la seva insalubritat no pugui ésser reduïda a límits compatibles amb d'altres activitats.

E) La cinquena categoria integra aquelles activitats de caràcter perillós i que amb unes especials mesures correctores poden autoritzar-se en zones industrials però distanciades de tota altra activitat.

F) La sisena categoria integra aquelles activitats que per llurs especials característiques

de nocivitat i perillositat s'han d'instal·lar en zones especialment destinades a aquest tipus d'indústries.

4. S'entendrà per activitats de serveis aquelles que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents com bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, instal·lacions de manteniment, aparells elevadors i similars. Aquestes activitats, en general, no es classificaran en categories, excepte quan, per les seves dimensions, per la seva naturalesa o per les molèsties que puguin produir, es corresponguin amb una activitat de determinada categoria.

5. S'entendrà per instal·lacions auxiliars d'una activitat els dipòsits de combustibles destinats a calefacció, els elements de transport intern i manteniment, les instal·lacions de climatització, depuració i similars al servei d'una activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació específica.

6. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment, no es classificaran en categories, excepte quan, per les seves dimensions, per la seva naturalesa o per les molèsties que puguin produir, es corresponguin amb una activitat de determinada categoria.

7. Els garatges privats per a vehicles turismes i motocicletes es consideraran de primera categoria i els garatges i aparcaments públics de segona categoria, excepte quan per les possibles molèsties o per les seves característiques especials es corresponguin amb una categoria superior. En qualsevol cas, quan l'ús d'aparcament, amb o sense estació de servei, es porti a terme en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, es considerarà de segona categoria.

8. Els tallers de reparació de vehicles seran objecte de consideració especial en funció del seu caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

9. Els magatzems definits en el supòsit B) de l'apartat 1 de l'article 83 es consideraran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les molèsties o per les seves característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

10. Les estacions de servei situades en locals destinats exclusivament a aquesta activitat o conjuntament amb aparcament es consideraran de segona categoria.

Article 92. Classificació dels locals industrials i recreatius. 1. Als efectes de l'ús industrial i recreatiu, s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques amb les quals l'edificació tingui façana, la planta baixa serà la immediatament inferior a la planta pis i la planta soterrani la inferior a la planta baixa.

2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges tindrà la consideració d'edifici industrial aquell que tingui unes parets de separació en els llocs confrontants que, a partir dels fonaments, deixin un espai lliure intermedi de quinze centímetres (15 cm), sense que en cap punt pugui ésser inferior a cinc centímetres (5 cm) i sense tenir contacte amb els edificis veïns, excepte en les façanes, on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i, en la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció de deixalles i d'aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i la conservació de les juntes de dilatació de les façanes i la conservació de la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

4. Per tal de tenir en compte totes les situacions possibles en relació amb el seu entorn, els locals destinats a usos industrials o recreatius es classificaran en les situacions següents:

A) Situació primera: En planta pis en edificis d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns. En plantes pis en edificis no classificats com a industrials, tinguin o no habitatges.

B) Situació segona: En planta baixa o inferior, fins a la profunditat dels edificis amb habitatges, i amb accés exclusiu i independent. En planta baixa o inferior d'edificis no industrials no destinats a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe a la via pública. En planta baixa o inferior d'edificis no industrials, no immediats a la via pública, no inclosos en els dos supòsits anteriors i amb accés independent des de la via pública.

C) Situació tercera: Edificis o locals classificats com a industrials en l'interior d'illes.

D) Situació quarta: En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusius per a la mateixa activitat. En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, exclusius d'una única activitat.

E) Situació cinquena: En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures i en edificis exclusius situats en zones industrials dedicats a una única activitat i separats dels altres edificis veïns per espais lliures d'amplada superior a set metres (7 m).

F) Situació sisena: En edificis situats en zones allunyades de nuclis urbans.

Article 93. Límits màxims en cada categoria. 1. Els límits màxims en cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions es referiran als elements següents:

A) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial o recreatiu.

B) Potència mecànica.

C) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

2. La determinació en categories s'establirà en funció de la molèstia, la nocivitat, la insalubritat i la perillositat.

3. Es consideraran els efectes següents:

A) Molèsties: Sorolls, vibracions, fums, gasos, vapors i olors en la situació del veí més afectat; aigües residuals; residus industrials; càrrega i descàrrega de vehicles; instal·lacions visibles i aglomeracions de personal.

B) Insalubritat i nocivitat: Gasos i elements contaminants, aigües residuals, matèries especials, radiacions, abocaments i deixalles.

C) Perillositat: Manipulació i classificació de matèries combustibles i inflamables, materials explosius, processos de producció i recipients a pressió elevada, vessaments i abocaments de productes químics agressius, condicionants i aptitud del local i dels accessos.

4. Les activitats de categoria superior a la segona no es toleraran a menys de catorze metres (14 m) d'altres edificis d'ús religiós, cultural, esportiu, sanitari o assistencial.

5. Tampoc podran autoritzar-se els usos anteriors si existeix una activitat legalment establerta de categoria superior a la segona ubicada a menor distància de la indicada.

6. Els límits sònics s'amidaran en decibels i la seva determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior de l'edifici veí més afectat per les molèsties de l'activitat i en les

condicions menys favorables, permetent-se un increment màxim de tres decibels (3 dB) per sobre del nivell de fons. La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb l'activitat totalment parada i amb l'activitat en ple funcionament.

7. S'entendrà per soroll de fons el soroll ambiental sense els valors punta accidentals.

8. Els límits de potència fixats tant per al global de la instal·lació com per a cada motor podran ésser sobrepassats quan el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc concret.

Article 94. Consideració de la categoria aplicant mesures correctores. 1. Quan per les mesures correctores utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat en una categoria determinada, es considerarà aquesta activitat, a tots els efectes, com de la categoria immediatament inferior.

2. Si amb les mesures correctores incorporades no s'aconsegueix l'efecte reductor previst, l'Ajuntament de Madremanya requerirà l'interessat perquè, en un termini màxim de dos mesos, aconseguixi l'efecte reductor previst. Si transcorregués aquest termini sense obtenir els resultats desitjats, l'Ajuntament de Madremanya procedirà al tancament de l'activitat i a impedir l'ús.

Article 95. Modificació de la categoria. 1. Perquè una activitat de la tercera categoria pugui ésser considerada de segona categoria hauran de concórrer, conjuntament, les condicions indispensables següents:

A) Que no utilitzi procediments per als quals es precisi la fusió de metalls o l'electròlisi o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.

B) Que no utilitzi dissolvents inflamables per netejar la maquinària ni en cap altra operació.

C) Que les primeres matèries no siguin volàtils, inflamables ni tòxiques i que els vapors que es puguin desprendre es recullin i s'expulsin a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.

D) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que no es transmeti cap vibració a l'exterior del local.

E) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que, a l'exterior dels locals i en el lloc més afectat, el nivell sonor no s'incrementi en més de tres decibels (3 dB) per sobre del nivell de fons.

F) Que, per a superfícies superiors a dos-cents metres quadrats (200 m²), es disposi d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega de mercaderies amb una capacitat mínima d'un (1) camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície i de dos (2) camions per a superfícies més grans.

G) Que des de les vint-i-una (21.00) hores fins a les vuit (8.00) hores només es permeti la càrrega i la descàrrega de furgonetes, de càrrega màxima inferior a tres mil cinc-cents quilograms (3.500 kg), dins d'un local tancat destinat a aquests efectes.

H) Que, a més de les mesures contra incendis preceptives en qualsevol local en el qual existeixin matèries combustibles com retalls de paper, cartró, plàstic o encenalls de fusta, s'instal·lin sistemes d'alarma de fums i ruixadors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de les activitats situades sota habitatges.
3. Una activitat de categoria superior mai es podrà reduir a la categoria primera.

TÍTOL TERCER. NORMES PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS.

Article 96. Serveis obligatoris. 1. Els projectes d'urbanització hauran de contemplar, obligatòriament, els serveis següents:

- A) Vialitat, encintat de voreres, pavimentació de calçades i voreres i senyalització vertical i horitzontal.
- B) Abastament d'aigua, xarxa de sanejament i xarxa d'aigües pluvials. Enllumenat públic.
- C) Xarxa de baixa tensió, de mitjana tensió i d'alta tensió.
- D) Xarxa de gas.
- E) Xarxa de telefonia i de comunicacions per cable.
- F) Recollida de deixalles.

2. La normativa reguladora dels serveis de baixa tensió, de gas, de telefonia, de comunicacions per cable, de línies d'alta, mitjana i baixa tensió i de senyalització vertical i horitzontal serà la reglamentada amb caràcter general, amb els materials expressament homologats per l'Ajuntament de Madremanya.

La normativa reguladora dels serveis d'abastament d'aigua i de sanejament serà la reglamentada amb caràcter general, complementada per la que aprovi la Mancomunitat d'Aigües del Baix Empordà.

La normativa reguladora del servei de recollida de deixalles serà la que aprovi l'Ajuntament de Madremanya.

La normativa reguladora dels serveis de vialitat i d'enllumenat públic serà la que figura en els capítols següents i la que vagi aprovant l'Ajuntament de Madremanya.

3. Una vegada acabades les obres contemplades en un projecte d'urbanització, el tècnic director de les obres haurà de presentar, davant l'Ajuntament de Madremanya i en el termini de dos mesos, uns plànols detallats, a escala i acotats, de les obres realment executades, amb indicació de la situació tridimensional exacta de tots els elements dels serveis públics instal·lats.

4. La normativa continguda en aquest títol serà d'aplicació a la redacció de projectes d'urbanització complets o parcials.

5. Totes les finques edificades hauran de disposar, obligatòriament, de connexions a la totalitat de les xarxes de serveis públics que transcorrin per algun dels vials amb els quals confrontin.

Article 97. Normes generals. 1. L'Ajuntament de Madremanya podrà imposar taxes per raó de les connexions generals dels polígons i de les unitats d'actuació a les xarxes generals dels serveis públics municipals.

2. No estarà permesa la instal·lació aèria d'elements tècnics ni de xarxes de serveis

públics en l'àmbit del sòl urbà i del sòl apte per a urbanitzar.

3. La instal·lació aèria d'antenes, d'elements tècnics o de xarxes de serveis públics en el sòl no urbanitzable es permetrà només amb caràcter excepcional, quan no sigui raonable cap altra solució, requerint-se, en qualsevol cas, l'autorització expressa del Ple de l'Ajuntament de Madremanya, el qual determinarà el traçat de la xarxa i la situació exacta de les antenes i dels elements tècnics en la forma menys perjudicial per a les persones, per al medi natural i per al paisatge.

4. Com a única excepció als dos apartats anteriors, les antenes particulars o comunitàries s'hauran d'instal·lar, obligatòriament, en el lloc del terrat o, si això no fos possible, de la coberta on determini l'Ajuntament de Madremanya en atenció als criteris de menor impacte paisatgístic i de major distància als veïns.

CAPÍTOL 2. XARXA VIÀRIA.

Article 98. Seccions tipus dels carrers i dels camins. 1. El Ple de l'Ajuntament de Madremanya aprovarà les seccions tipus individuals transversals de tots els vials urbans i de tots els camins ubicats en sòl no urbanitzable, juntament amb els elements auxiliars (escocells, arbrat, mobiliari urbà, etc...), i els programes d'assaigs que siguin d'aplicació.

2. Abans de la pavimentació amb mescla bituminosa de qualsevol vial urbà hauran d'instal·lar-se conductes múltiples de creuament en els quatre punts de totes les interseccions, consistents en dos tubs de vint centímetres (20 cm) de diàmetre amb arquetes de secció seixanta per seixanta centímetres (60 x 60 cm).

Article 99. Obertura i rebliment de rases. Les rases en vials urbans i camins pavimentats s'hauran d'obrir amb disc i s'hauran de reblir amb capes de vint centímetres (20 cm) compactades fins a assolir, com a mínim, una densitat igual a la que correspon al noranta-vuit per cent (98%) de la màxima obtinguda en l'assaig Proctor modificat.

Article 100. Senyalització. 1. Tot projecte d'urbanització haurà d'incloure la senyalització horitzontal i vertical de tots els vials d'acord amb legislació sectorial vigent i la que pugui aprovar l'Ajuntament de Madremanya.

2. Els senyals verticals hauran d'ésser normalitzats i, els circulars, seran de seixanta centímetres (60 cm) de diàmetre i, la resta, de setanta centímetres (70 cm) de costat, tots de xapa galvanitzada i lacada.

3. Per als vials de fins a sis metres (6 m) d'amplada total, el senyal s'adossarà a les corresponents façanes o tanques mitjançant un suport especial d'acer galvanitzat.

4. Per als vials de més de sis metres (6 m) d'amplada total, s'utilitzaran pals de vuitanta per quaranta per dos mil·límetres (80x40x2 mm) de secció i s'encastaran al terra trenta centímetres (30 cm), com a mínim.

5. L'alçada mínima des del terra a la part més baixa dels senyals serà de dos-cents vint centímetres (220 cm), quan existeixi pas de vianants pels voltants, i de cent cinquanta centímetres (150 cm) en els demés supòsits.

6. Els passos per a vianants es senyalitzaran amb bandes de cinquanta centímetres (50 cm) d'amplada de pintura plàstica o, per als supòsits de paviments especials, en la forma

que determini l'Ajuntament de Madremanya, i s'hauran d'acompanyar de la senyalització vertical corresponent.

7. Les línies corresponents a la delimitació de carrils o de llocs d'estacionament es faran amb pintura del tipus clorocautxú amb un cinc per cent (5%) de dissolvent com a màxim o, per als supòsits de paviments especials, en la forma que determini l'Ajuntament de Madremanya.

8. El gruix de la línia serà de quinze centímetres (15 cm), si és de delimitació de calçada, i de deu centímetres (10 cm) en els demés casos.

CAPÍTOL 3. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.

Article 101. Característiques. 1. Totes les ampliacions del servei d'enllumenat públic s'hauran d'efectuar tot seguint les característiques bàsiques que aprovi el Ple de l'Ajuntament de Madremanya.

2. Les lluminàries hauran d'ésser d'un model que eviti la contaminació lumínica de l'espai.

Article 102. Comptadors i connexions generals. 1. En qualsevol supòsit, caldrà assolir el màxim estalvi energètic tècnicament possible.

2. La contractació de comptadors es realitzarà en la tarifa corresponent a enllumenat públic.

3. Es disposarà d'un sistema de reducció regulable d'intensitat, a partir de la mitjanit, mitjançant cèl·lula fotoelèctrica.

CAPÍTOL 4. PROGRAMES D'ASSAJOS.

Article 103. Disposició general. Durant l'execució de les obres, el promotor haurà de presentar, davant l'Ajuntament de Madremanya i en el termini d'un mes, els resultats dels assajos practicats per un laboratori, el qual haurà d'ésser homologat.

Article 104. Abast i contingut. 1. Els assajos a practicar seran, com a mínim, els següents:

1. Explanació:

A) Qualitat del sòl existent.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada dos mil metres quadrats (2.000 m²) d'esplanada en desmunt o en terraplè o fracció.

En l'assaig de qualitats s'inclourà la granulometria, els límits d'Attenberg, l'índex CBR, el contingut de matèria orgànica, el contingut d'humitat higroscòpica "in situ", i l'equivalent de sorra.

B) Qualitat del material utilitzat per als terraplens.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada mil cinc-cents metres cúbics (1.500 m³) de terraplè o de canvi de material o fracció.

C) Compactació.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada dos mil metres quadrats (2.000 m²) de tongada o fracció diària.

En l'assaig de qualitat s'inclouran les densitats "in situ" i les humitats "in situ".

2. Sub-base granular:

A) Qualitat del material utilitzat per a sub-base.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada tres-cents metres cúbics (300 m³) de material o de canvi de material o fracció.

B) Compactació.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o per cada tres-cents metres cúbics (300 m³) de material de rebliment o fracció diària.

3. Base granular:

A) Qualitat del material utilitzat per a la base.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada tres-cents metres cúbics (300 m³) de material o de canvi de material o fracció.

B) Compactació.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció o cada tres-cents metres cúbics (300 m³) de material de rebliment o fracció diària.

4. Base i paviment de mescla asfàltica:

A) Qualitat de la mescla utilitzada.

Un assaig per cada cinc-cents tones (500 tm) de mescla o fracció.

En l'assaig de qualitat s'inclourà la granulometria d'àrid Filler, la granulometria de la barreja d'àrids, els límits d'Attenberg de la mescla d'àrids, l'equivalent sorra de la mescla d'àrids després d'extret el lligant, el Marshall (densitat, estabilitat i deformació) i el contingut de lligant.

B) Compactació i gruix.

Un assaig per cada cinquanta metres (50 m) de carrer o fracció, preferentment prop dels embornals i de les vorades.

2. Els assajos dels serveis que depenguin d'un concessionari hauran d'ajustar-se endemés a la seva normativa reguladora.

3. L'Ajuntament de Madremanya, en el moment de l'aprovació de les seccions transversals dels vials i camins i les característiques bàsiques de les ampliacions de la xarxa d'enllumenat públic, haurà d'aprovar, conjuntament, els programes d'assajos corresponents.

LLIBRE SEGON. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

TÍTOL PRIMER. ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS.

CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS.

Article 105. Conceptes. Als efectes d'aquestes Normes Subsidiàries, es defineixen els conceptes següents:

1. Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable.
2. Solar: Parcel·la que, per disposar de les condicions de superfície i d'urbanització mínimes que fixen aquestes Normes Subsidiàries i la legislació vigent, és apta per a ésser edificada de forma immediata.
3. Planta baixa: Planta d'una construcció situada immediatament per sobre de les rasants que fixen aquestes Normes Subsidiàries.
4. Planta soterrani: Planta situada per sota de la rasant de la planta baixa.
5. Planta pis: Planta situada per sobre de la rasant de la planta baixa.
6. Elements comuns: Totes aquelles parts d'una edificació de diferents unitats que siguin útils per a totes les unitats i que no pertanyen a cap de forma exclusiva.
7. Cossos sortints: Tots els elements que sobresurtin de qualsevol alineació de façana, ja siguin tancats o oberts, i tinguin el caràcter d'habitables o ocupables. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i similars que disposin d'un tancament no desmuntable. Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en plantes pis.
8. Elements sortints: Són els cossos sortints que no tenen el caràcter d'habitables ni d'ocupables com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i similars. Els elements sortints no permanents com veles, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints.
9. Celobert: Espai no edificat destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a la construcció i situat en el seu interior. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials i són mixtes els celoberts que sí s'obren a aquests espais. Les parets dels celoberts mixtes tindran la consideració de façanes a tots els efectes.
10. Pati de ventilació: Espai no edificat, de les mateixes característiques que el celobert, destinat a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris, estances o cuines. Els patis de ventilació també podran ésser interiors o mixtes com els celoberts. Les parets dels patis de ventilació mixtes tindran la consideració de façanes a tots els efectes.
11. Estança: Sala o habitació d'un habitatge destinada a ús habitual diürn.

Article 106. Planta baixa en el tipus d'ordenació segons alineació de vial. 1. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa de cada parcel·la estarà situada entre seixanta centímetres (60 cm) per sobre i seixanta centímetres (60 cm) per sota de la rasant del vial, en el punts de major i menor cota, respectivament. En els supòsits en què, com a conseqüència del desnivell, hi hagi més d'una planta que es situï dins del límits anteriors, s'entendrà per planta baixa la de posició inferior.

2. En les parcel·les amb façana a dos carrers, la cota de la planta baixa es calcularà per cada façana com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals seria al

punt mitjà de l'illa.

Article 107. Alçada de la planta baixa. 1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, en tots els tipus d'ordenació, serà de dos-cents seixanta centímetres (260 cm).
2. En les dependències de serveis, és a dir, en les dependències no destinades a estances, cuines ni dormitoris, aquesta alçada lliure podrà reduir-se a dos-cents trenta centímetres (230 cm).

Article 108. Entresols. No estarà permesa la construcció d'entresols en cap tipus d'ordenació.

Article 109. Planta soterrani. 1. Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, seran les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertura per raó dels desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
2. Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, seran les plantes soterrades o les semisoterrades, sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre (1 m) per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (1 m) per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Els soterranis no es podran destinar a ús d'habitatge ni s'hi podran ubicar estances, dormitoris ni cuines.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de dos-cents vint centímetres (220 cm).

Article 110. Alçada de les plantes pis. 1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a dos-cents cinquanta centímetres (250 cm).
2. En les dependències de serveis, és a dir, en les dependències no destinades a estances, cuines ni dormitoris, aquesta alçada lliure podrà reduir-se a dos-cents vint centímetres (220 cm).

Article 111. Elements comuns. 1. Els volums corresponents als elements comuns s'hauran de preveure en el projecte tècnic de l'edificació en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici.

Article 112. Cossos sortints. 1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà als efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.
2. Els cossos sortints oberts només es computaran als efectes de l'ocupació màxima en la planta baixa, per projecció, i, en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, també es computaran als efectes de separacions als límits de la parcel·la.
3. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en la planta baixa i es permeten a partir de la primera planta.
4. El pla límit de vol haurà de situar-se, en qualsevol cas i com a mínim, a un metre (1 m)

de la paret mitjanera.

Article 113. Vol màxim dels cossos sortints. El vol màxim dels cossos sortints, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, vindrà regulat per les normes següents:

A) No podrà excedir, en cap punt i amidat normalment al pla de façana, de la desena part de l'amplada del tram del vial.

B) A l'espai lliure interior d'illa no es permetran cossos sortints tancats que ultrapassin la profunditat edificable.

Article 114. Elements sortints. Els elements sortints vindran regulats, segons el tipus d'ordenació, per les mateixes normes dels cossos sortints, amb les particularitats següents:

A) Només s'admetran elements sortints en la planta baixa d'edificacions que confrontin amb carrers de més de sis metres (6 m) d'amplada, sempre que no sobresurtin de la façana més d'una cinquantena part de l'amplada del tram del vial.

B) Només s'admetran els elements sortints que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a dos-cents vint centímetres (220 cm) per sobre de la rasant del vial.

C) Els ràfecs podran volar més enllà del pla de façana fins un màxim de quaranta-cinc centímetres (45 cm).

Article 115. Ventilació i il·luminació. 1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, estances i cuines hauran de disposar de ventilació i d'il·luminació suficients, havent de disposar, com a mínim, d'un celobert. La ventilació i la il·luminació de les altres dependències i de les escales i peces interiors auxiliars podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i la il·luminació dels centres de treball i les estances destinades a ús comercial i de serveis podrà realitzar-se mitjançant celoberts.

3. Quan es projecti l'ampliació d'edificacions en alçada, els patis de ventilació i celoberts, en la part que s'ampliïn, hauran de disposar d'una superfície un vint per cent (20%) superior, com a mínim, a la que els correspondria en el supòsit de que la totalitat de l'edificació fos de nova construcció.

Article 116. Celoberts. 1. La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors dependrà de llur alçada.

2. La dimensió del celobert serà tal que permeti inscriure en el seu interior una circumferència de diàmetre mínim equivalent a la sisena part de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m), sense que es produeixin, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de més d'un metre (1 m) i que la seva superfície sigui, com a mínim, de deu metres quadrats (10 m²).

3. Els celoberts interiors hauran de complir, tanmateix, les condicions següents:

A) Les llums mínimes entre les seves parets no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com, per exemple, safareigs, etc.

B) El paviment del celobert no haurà d'estar al nivell de la dependència a ventilar i

il·luminar.

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

4. Els celoberts mixtes hauran de respectar la dimensió mínima fixada en el punt segon anterior però no la superfície mínima de deu metres quadrats (10 m²).

Article 117. Patis de ventilació. 1. La dimensió i superfície mínima del patis de ventilació dependran, també, de llur alçada.

2. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure en el seu interior una circumferència de diàmetre mínim equivalent a la setena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m), sense que es produeixin, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de més de seixanta-cinc centímetres (65 cm) i que la seva superfície sigui, com a mínim, de cinc metres quadrats (5 m²).

3. Seran d'aplicació als patis de ventilació, tant interiors com mixtes, les demés normes reguladores dels celoberts en allò que sigui compatible amb les seves especials característiques.

Article 118. Condicions constructives. 1. Totes les edificacions, independentment del tipus d'ordenació, de la qualificació urbanística del sòl i de l'ús o usos al qual es destinin, hauran de complir, amb caràcter general, les condicions constructives exteriors següents:

A) Cobertes: A un vent o dos vents, amb carener comú, amb un pendent d'entre el vint-i-cinc per cent (25%) i el trenta-cinc per cent (35%) i construïdes de teula àrab, antiga en els carenats.

B) Façanes i mitjaneres vistes: Amb pedra vista de la localitat col·locada amb morter a l'estil tradicional amb elements opcionals d'obra vista de color terrós en proporció no superior al deu per cent (10 %).

C) Obertures exteriors: S'hauran d'ubicar a una distància mínima d'un metre del límit de la finca en el pla de façana, hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals, excepte les portes de garatge, i, en el conjunt de la façana, hauran de predominar els plens sobre els buits.

D) Fusteria exterior: Colors marrons, blaus o verds de tonalitat fosca.

E) Conduccions exteriors: Amb les mateixes característiques constructives que les façanes.

F) Estructures exteriors de sustentació de teulats: Hauran d'ésser de fusta pintada amb els colors permesos per a la fusteria exterior. Els pilars hauran de mantenir les mateixes característiques constructives que les façanes.

2. Les edificacions destinades a usos diferents als d'habitatge ubicades en sòl no urbanitzable podran edificar-se utilitzant obra vista de color terrós amb proporcions superiors i placats que imitin els materials descrits a l'apartat anterior.

3. Els projectes constructius hauran d'evitar, en qualsevol cas, el mimestisme entre les edificacions principals que incloguin i entre aquestes i les ubicades a les rodalies.

CAPÍTOL 2. NORMES ESPECIFIQUES DE LES DIFERENTS ORDENACIONS.

SECCIÓ PRIMERA. ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Article 119. Paràmetres específics. 1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació seran els següents:

- A) Alineació de vial.
- B) Línia de façana.
- C) Amplada de vial.
- D) Nombre màxim de plantes.
- E) Parets mitjaneres.
- F) Illa.
- G) Profunditat edificable.
- H) Espai lliure interior d'illa.
- I) Ocupació en plantes soterrani.

4. Als efectes d'aquestes Normes Subsidiàries es defineixen els conceptes següents:

- A) Alineació de vial: Es la línia que estableix, al llarg dels vials, el límit fins allà on és permès edificar.
- B) Línia de façana: Es el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.
- C) Amplada de vial: Es, per a cada tram, la distància existent entre les línies d'edificació situades a cada banda del carrer.
- D) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima que, en general, poden assolir les edificacions.
- E) Nombre màxim de plantes: Nombre màxim de plantes que es permeten dins l'alçada reguladora.
- F) Mitjaneres: Són les parets de les edificacions de les parcel·les que delimiten una parcel·la amb la parcel·la veïna i que transcorren des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat es pugui interrompre per celoberts o patis de ventilació.
- G) Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vials coincidents.
- H) Profunditat edificable: Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior de la parcel·la.
- I) Espai lliure interior d'illa: Es l'espai lliure d'edificació només edificable en planta soterrani que resulta d'aplicar les profunditats edificables de les parcel·les veïnes.
- J) Ocupació màxima en plantes soterrani: Podrà abastar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

Article 120. Alienació de vial. En aquest tipus d'ordenació l'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de vial, és a dir, l'alineació del carrer.

Article 121. Amplada de vial. En el supòsit de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, hagi de cedir-se i urbanitzar-se.

Article 122. Alçada. 1. L'alçada de les edificacions s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la vorera fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en els supòsits de terrats o cobertes planes.

2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

A) La coberta terminal de l'edifici que no podrà excedir del vol màxim permès per als ràfecs.

B) Les cambres d'aire.

C) Els elements de separació entre terrats, l'alçada màxima dels quals no podrà excedir de la perllongació de les línies de coberta de més alçada.

D) Els elements comuns que, en els tres metres (3 m) més pròxims a les façanes, hauran d'instal·lar-se sota la coberta.

E) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 123. Regles per a la determinació d'alçades. Les alçades reguladores vindran determinades per les normes següents:

A) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, inferior a seixanta centímetres (60 cm), l'alçada reguladora màxima s'amidarà en el centre de la façana i a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

B) Si la diferència entre els nivells anteriors resultés superior a seixanta centímetres (60 cm), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (60 cm) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

C) Quan de l'aplicació de la norma anterior la rasant de la vorera es situés a més de cent cinquanta centímetres (150 cm) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no succeeixi. En cadascun d'aquests trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

Article 124. Regles sobre parets mitjaneres. 1. Quan com a conseqüència de diferents alçades reguladores, profunditat edificable o d'altres causes puguin sorgir parets mitjaneres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.

2. Si la paret mitjanera resultant de l'edificació de dos solars veïns no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitjanera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25 °). En els altres supòsits, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin amb la condició indicada. Els casos de separacions de parcel·les corbades o trencades o en angle, es resoldrà aplicant criteris tècnics inspirats en les regles que figuren en aquest article.

3. Les obertures que es projectin en les façanes anteriors i posteriors i en els celoberts o patis de ventilació s'hauran de separar un mínim de seixanta centímetres (60 cm) de l'eix de la paret mitjanera, mantenint una proporció total de buits inferior al trenta per cent (30 %) de la superfície total de la façana i una proporció individual no superior a dos metres (2 m) d'alçada per cada metre (1 m) d'amplada.

Article 125. Tanques. 1. Tot terreny situat en zona d'ordenació segons alineació de vial podrà limitar en les façanes a espais públics amb una tanca de fins a cent vuitanta centímetres (180 cm) d'alçada construïda amb ferro forjat o amb pedra vista de la localitat col·locada amb morter a l'estil tradicional.

2. En la resta de límits de la finca, els propietaris podran construir també tanques d'anàlogues característiques i alçada.

3. L'Alcaldia, per Decret motivat, podrà ordenar la construcció de tanques en finques particulars situades en zones d'ordenació segons alineació de vial, fins a una alçada de vuitanta centímetres (80 cms), amb càrrec als seus propietaris, en el supòsit de que no existissin i aquest fet suposés un perjudici per a l'ordre i la sanitat públiques.

SECCIÓ SEGONA. ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 126. Paràmetres. Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- A) Forma i superfície de la parcel·la.
- B) Ocupació màxima de la parcel·la.
- C) Alçada reguladora màxima.
- D) Nombre màxim de plantes.
- E) Separacions mínimes als límits de la parcel·la.
- F) Edificacions auxiliars.

Article 127. Desenvolupament del volum edificable. 1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la inclourà el vol dels cossos i dels elements sortints i podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una edificació principal i en edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona es fixin límits, en funció de la superfície de la parcel·la, s'hauran de respectar encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre edificable màxim possible segons l'índex d'edificabilitat net.

Article 128. Ocupació màxima de la parcel·la. 1. L'ocupació de la parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions podran ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

Article 129. Sòl lliure d'edificació. Els terrenys lliures d'edificació resultants de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de la parcel·la no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació o de les edificacions construïdes en la parcel·la o parcel·les.

Article 130. Alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes. L'alçada de l'edificació es determinarà, en cada punt, a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en els quals, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de les parts de planta esmentades i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'una parcel·la totalment horitzontal.

Les cotes de referència de les plantes baixes no podran ésser establertes amb una variació absoluta superior a un (1) metre, en més o en menys, en relació amb la cota natural del terreny.

Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o de la part de la planta baixa a considerar.

No estarà permesa la construcció d'entresols.

Article 131. Separacions mínimes. Són les distàncies mínimes que han de respectar les edificacions i els cossos sortints.

Es defineixen com la menor distància fins els plans o superfícies verticals situats en el límit de la parcel·la.

Article 132. Construccions auxiliars. Estarà permesa, amb les limitacions que consten a cadascuna de les zones, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei de les edificacions principals, destinats a garatge particular, vestuaris, estables, bugaderies, rebostos, hivernacles i similars.

Article 133. Tanques. 1. Les tanques que limitin amb espais públics hauran de respectar, en tota la seva longitud, les alineacions i rasants establertes, encara que, en determinats supòsits, estarà permès modificar-les, sempre que sigui amb la intenció de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

L'espai intermedi entre edificació i alineació haurà d'enjardinar-se a càrrec del propietari.

2. L'alçada màxima de les tanques, en tots els límits de la parcel·la, no podrà excedir de cent vuitanta centímetres (180 cm), amidats des de la cota natural del terreny o des de la rasant de l'espai públic, dels quals els primers vuitanta centímetres (80 cm) s'hauran de construir amb pedra vista de la localitat col·locada amb morter a l'estil tradicional i la resta haurà d'ésser d'elements vegetals, admetent-se tanques metàl·liques de color verd o de ferro forjat per la cara interior de la paret de tanca.

3. L'Alcaldia, per Decret motivat, podrà ordenar la construcció de tanques en finques particulars situades en zones d'ordenació en edificació aïllada, fins a una alçada de vuitanta centímetres (80 cm), amb càrrec als seus propietaris, en el supòsit de que no existissin i aquest fet suposés un perjudici per a l'ordre i la sanitat públiques.

Article 134. Adaptació a la topografia del terreny. 1. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), regiran les variacions sobre el percentatge d'ocupació permès següents:

A) Fins al cinquanta per cent (50%): Es disminuirà en una tercera part.

B) Fins al cent per cent (100%): Es disminuirà en la meitat.

2. No estarà permesa l'edificació de les parcel·les amb pendent superior al cent per cent (100%).

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

A) En els límits de la parcel·la no es podran situar a més de cent cinquanta centímetres (150 cm), per sobre, o a més de dos-cents vint centímetres (220 cm), per sota de la cota natural del terreny.

B) En l'interior de la parcel·la, excepte en els soterranis, s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin un pendent del trenta-tres per cent (33%), en més o en menys, en relació amb els límits de la parcel·la.

C) Els murs de contenció de terres que es situïn en els límits de la parcel·la no podran superar, en cap punt, l'alçada de dos-cents vint centímetres (220 cm) per sota de la cota natural del terreny.

D) Els murs de contenció de terres que es situïn en l'interior de les parcel·les no podran superar l'alçada de tres-cents centímetres (300 cm) de part vista.

TÍTOL SEGON. GUALS I APARCAMENTS.

Article 135. Definició. 1. S'entén per gual tot accés per a vehicles a una parcel·la des d'un vial públic mitjançant l'ús habitual de part de la vorera que delimita amb la parcel·la.

2. S'entén per aparcament tota zona o local especialment destinat a l'estacionament continuat de vehicles.

Article 136. Caràcter dels guals i dels aparcaments. 1. Els espais de les voreres dels vials utilitzats com a guals constitueixen elements urbanístics de caràcter no essencial i voluntari, la implantació dels quals podrà ésser sol·licitat pels propietaris de les parcel·les que hi afrontin directament.

2. Les zones o espais destinats a aparcaments constitueixen elements urbanístics de caràcter essencial i obligatori.

Els aparcaments es projectaran atenent sempre les possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

Article 137. Superfície. 1. Es garanteix per a cada parcel·la que compleixi la façana mínima i que afronti amb una via pública el dret a obtenir un gual amb una longitud de tres metres (3 m).

2. La superfície destinada a aparcament no podrà ésser inferior a la resultant d'atribuir quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per a cada vehicle.

Article 138. Obligació de disposar d'aparcaments. 1. Els edificis de nova planta en sòl urbà amb ordenació en edificació aïllada s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en el mateix solar, si fos possible, o en un espai privat pròxim.

2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure seran les següents:

A) Habitatges: Un (1) lloc d'aparcament de quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per cada habitatge.

B) Locals comercials: Un (1) lloc d'aparcament de quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció.

C) Locals de serveis: Un (1) lloc d'aparcament de quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció.

D) Locals industrials: Un (1) lloc d'aparcament de quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció.

E) Activitats recreatives: Un (1) lloc d'aparcament de quinze metres quadrats (15 m²) de superfície per cada cinc metres quadrats (5 m²) construïts o fracció.

3. Quan en un mateix edifici existeixin utilitzacions diverses, s'aplicaran a cadascuna els mòduls anteriorment establerts.

Article 139. De l'obligatorietat en els supòsits d'ampliació. 1. En els tipus d'ordenació en edificació aïllada, no es concedirà llicència per a elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús de les edificacions o instal·lacions si no es compleixen les obligacions de reserva d'espais per a aparcament, encara que limitades a la proporció que representi l'elevació, ampliació o modificació.

2. En els supòsits d'ampliació d'indústries, l'obligació assenyalada en l'apartat anterior solament s'exigirà quan l'ampliació representés un augment de la superfície edificada del vint-i-cinc per cent (25%), com a mínim.

Article 140. De les sortides. 1. Les sortides dels aparcaments hauran de projectar-se en el punt més adequat per a la seguretat de la circulació.

2. En els immobles amb façana a més d'una via pública, la sortida s'haurà d'ubicar per la façana menys transitada i el més allunyada possible de la intersecció.

TÍTOL TERCER. ORDENANCES D'HIGIENE I DE SERVEIS GENERALS.

Article 141. Necessitat de façana a espai lliure. Totes els habitatges hauran de tenir façana a una via pública, com a mínim.

Article 142. Espessor de parets de façana i mitjaneres descobertes. Les parets de façana i les mitjaneres al descobert dels edificis que es destinin a habitatge no podran tenir un espessor inferior a trenta (30) centímetres i hauran de disposar d'un aïllament idoni.

En qualsevol cas hauran de disposar de protecció hidràulica i d'aïllament tèrmic amb un coeficient de transmissió no superior a una coma una (1,1) Cal/m²h⁰C.

Article 143. Requisits de la coberta dels habitatges situats en l'última planta. La coberta dels habitatges haurà de construir-se de forma que, l'última planta, a més d'ésser impermeable, disposi d'un aïllament tèrmic amb un coeficient de transmissió no superior a una coma una (1,1) Cal/m²h⁰C.

Article 144. Condicions d'habitabilitat de les plantes baixes. Les plantes baixes hauran de tenir el paviment elevat, com a mínim vint centímetres (20 cm) per sobre del nivell del terreny exterior o de la rasant de la via pública i estar aïllades del terreny natural per una cambra d'aire de trenta centímetres (30 cm) d'alçada lliure mínima.

Article 145. Prohibició d'habitatges en els soterranis. No es permet la construcció d'habitatges en soterranis, excepte que tinguessin tal consideració per raó de la rasant de la vorera però no la tinguessin per raó del nivell natural del terreny en la part posterior del solar.

En aquest supòsit, caldrà que gaudeixin de les mateixes condicions d'aïllament exposades en l'article anterior.

Article 146. Superfícies mínimes de les dependències. Les dependències dels habitatges hauran de comptar amb les superfícies mínimes següents:

- A) Cuines: Cinc metres quadrats (5 m²).
- B) Despatxos i dormitoris senzills: Sis metres quadrats (6 m²).
- C) Dormitoris dobles, menjadors i sales d'estar: Deu metres quadrats (10 m²).
- D) Cuines-menjador: Catorze metres quadrats (14 m²).
- E) Comunes i safareigs: U coma cinc metres quadrats (1,5 m²).
- F) Cambres de bany: Tres metres quadrats (3 m²).

Article 147. Amplada mínima de passadissos i accessos. L'amplada mínima dels passadissos i dels accessos serà de noranta centímetres (90 cm), excepte les entrades dels habitatges que tindran una amplada mínima d'un metre (1 m).

Els accessos hauran de permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri cent noranta centímetres (190 cm) per seixanta centímetres (60 cm).

Article 148. Superfícies mínimes per a ventilació. Tota peça habitable de dia o de nit ha de tenir ventilació directa a l'exterior mitjançant una obertura de superfície no inferior a una vuitena part de la superfície de la seva planta, amb un mínim seixanta decímetres quadrats (60 dm²).

Article 149. Instal·lacions higièniques. Tots els habitatges hauran de disposar, com a mínim, d'una cambra de bany, composta de dutxa, rentamans i comuna, a la qual s'hi pugui accedir, des de l'entrada, sense passar per la cuina, pels dormitoris ni per les estances.

Article 150. Recollida d'aigües pluvials. Es prohibeix la instal·lació de canals i canaleres que vessin les aigües a la via pública. S'exceptuen d'aquesta prohibició els balcons i els voladissos de menys d'un metre (1 m) de vol.

Article 151. Recollida d'aigües negres. 1. Les aigües negres hauran de conduir-se a la xarxa pública de clavegueram, fins a un pou de registre, mitjançant albanyals.

2. Abans de la connexió amb l'albanyal general s'haurà de situar una tanca o sífó

hidràulic, inodor i indessifonable, en sòl de domini privat.

Article 152. Conducció de fums a l'exterior. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior per façanes i patis de qualsevol tipus, si no es transporten per conductes apropiats fins una alçada que vindrà determinada pel tipus de llar, l'elevació i la distància a les construccions més properes, segons es determina en els articles següents.

Article 153. Classificació dels conductes de fums. Als efectes de l'article anterior, els conductes de fums es classifiquen en les tres categories següents:

- A) Els corresponents a llars, estufes, calderes i cuines d'ús domèstic individual.
- B) Els corresponents a estufes, calderes i cuines d'ús col·lectiu.
- C) Els corresponents a cremadors d'escombraries.

Article 154. Requisits dels conductes segons el tipus de fum. Tot conducte de fums haurà de sortir verticalment pel terrat o pel sostre de la construcció i haurà d'eleva la seva sortida de fums per sobre la coberta exterior de l'edifici en aquell punt en la mesura que s'indica a continuació:

A) Categoria A: L'elevació mínima serà de dos metres (2 m).

Si la separació a qualsevol altra construcció habitable, pròpia o aliena, és de menys de tres metres (3 m), l'alçada anterior es comptarà a partir de la coberta de la construcció més alta.

Si la xemeneia tingui la seva sortida al pati central d'una illa, s'assimilarà, a aquests efectes, a les conduccions de categoria B.

B) Categoria B: L'elevació mínima serà de dos metres i mig (2,5 m). Tanmateix, quan existeixin construccions properes, pròpies o alienes, habitables, aquestes sortides de fums hauran de disposar d'un difusor i hauran de situar-se per sobre d'un gàlib pla, format per una recta vertical sobre la cara externa de la paret de l'expressada construcció, de dos-cents cinquanta centímetres (250 cm) d'alçada, sobre la coberta d'aquesta última en aquell punt; una recta horitzontal, de dos-cents cinquanta centímetres (250 cm) de longitud, en direcció fins la xemeneia a partir de l'extrem superior de la primera; i, finalment, una altra recta baixant des del final de l'anterior, amb pendent d'un dos-cents per cent (200%).

C) Categoria C: A més de les prescripcions corresponents a les de la categoria B, hauran d'ésser instal·lades en la forma i amb les precaucions necessàries per tal d'evitar qualsevol supòsit de contaminació atmosfèrica o perjudici general.

Article 155. Adaptació dels conductes de fums per raó de les edificacions properes.

Si es produís alguna variació en les alçades, distàncies o categories fixades en l'article anterior, sempre que s'efectués a l'empara d'una llicència municipal, els propietaris dels immobles amb conductes de fums amb sortida a l'exterior vindran obligats a modificar-los per tal d'adequar-los a les noves circumstàncies.

Article 156. Amplada mínima de les escales. 1. Les escales d'ús comú no es permetrà la construcció de replans partits i hauran de tenir una amplada mínima de cent

centímetres (100 cm).

2. Els graons de les escales d'ús comú hauran de tenir, com a mínim, vint-i-vuit centímetres (28 cm) d'estesa, sense comptar la motllura, i, com a màxim, divuit centímetres (18 cm) de contra-estesa.

3. En els trams corbs, l'estesa es prendrà en la línia de marxa, la qual es suposarà a quaranta centímetres (40 cm) del passamà.

Article 157. Estacions transformadores. Les estacions transformadores hauran d'instal·lar-se preferentment en l'interior d'edificacions i no podran ubicar-se en zones verdes.

Article 158. Ventilació dels locals comercials. 1. Els locals comercials hauran de disposar de ventilació natural.

2. La ventilació haurà d'establir-se per buits verticals en la façana, patis d'illa o celoberts, de superfície no inferior a la cinquantesena part del volum, en metres cúbics, de la totalitat dels locals que utilitzi el públic i dels que exigeixin la permanència continuada del seu personal.

Article 159. Superfície mínima de les zones de venda al públic. La zona destinada a venda al públic haurà de tenir una superfície mínima de deu metres quadrats (10 m²) i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte el del titular.

Article 160. Serveis sanitaris en locals comercials. Tot comerç i tot conjunt de comerços agrupats en un mateix local, haurà de disposar d'una cambra de bany, de superfície mínima dos metres quadrats (2 m²), amb ventilació per finestres o xemeneies. La cambra de bany no podrà tenir comunicació directa amb el local de venda i haurà de disposar, com a mínim, d'un rentamans, d'una comuna i d'una dutxa.

Article 161. Serveis sanitaris en locals de serveis. Els locals destinats a oficines hauran de disposar, per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície o fracció superior a quaranta metres quadrats (40 m²), d'una cambra de bany, de superfície mínima sis metres quadrats (6 m²), amb ventilació per finestres o xemeneies.

La cambra de bany no podrà tenir comunicació directa amb cap local i haurà de disposar, com a mínim, d'un rentamans, d'una comuna i d'una dutxa.

Article 162. Serveis sanitaris en locals industrials. 1. En aquest tipus d'edificis, els serveis sanitaris hauran de tenir ventilació directa i hauran d'ésser proporcionals al número de treballadors, exigint-se, com a mínim, que, per cada deu (10) treballadors existeixi una cambra de bany, de superfície mínima sis metres quadrats (6 m²), amb ventilació per finestres o xemeneies.

La cambra de bany no podrà tenir comunicació directa amb cap local i haurà de disposar, com a mínim, d'un rentamans, d'una comuna i d'una dutxa.

2. Aquests serveis hauran d'estar disposats de forma que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball sinó que existeixi una habitació o un local intermedi, el qual

podrà utilitzar-se per a la col·locació de rentamans.

Article 163. Condicions d'habitabilitat. En relació amb les condicions d'habitabilitat de les edificacions serà d'aplicació la legislació de la Generalitat de Catalunya vigent en cada moment.

TÍTOL QUART. ORDENANCES DE SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ.

Article 164. Condicions de solidesa de les edificacions. L'Ajuntament de Madremanya podrà comprovar, en qualsevol moment, les condicions de solidesa d'una edificació i ordenar les mesures proporcionals que estimi adients per a la seva defensa.

Article 165. Tanques de protecció d'obres. 1. Els solars on es portin a terme obres de nova construcció, d'ampliació o d'enderrocament, hauran de tancar-se mitjançant tanques o ponts volants.

2. L'espai màxim de via pública que podrà ésser ocupat per la tanca de protecció estarà en proporció amb l'amplada del vial i de la vorera, havent-se de respectar, en qualsevol cas, la circulació rodada i el pas de vianants.

3. Tanmateix, s'hauran de prendre inexcusablement les mesures necessàries per evitar la caiguda de materials o d'eines a la via pública.

Article 166. Limitació del trànsit urbà per raó d'obres. Quan l'edificació o la reparació d'un immoble pugui provocar un perill per a la circulació rodada o per al trànsit de vianants, aquest s'haurà de tallar en les immediacions de l'obra en la forma que, per a cada cas concret, autoritzi l'Ajuntament de Madremanya.

Article 167. Col·locació i preparació dels materials. En qualsevol cas, els materials hauran de col·locar-se i preparar-se en la mateixa obra.

Article 168. Apuntament d'edificis. L'apuntament d'edificis haurà d'efectuar-se, en qualsevol cas, amb la presència de la direcció facultativa de les obres.

Article 169. Aparells d'ascensió de materials. 1. Els aparells d'ascensió de materials hauran de situar-se dins del perímetre de la tanca de protecció i no podran ubicar-se, en cap cas, en la calçada ni en el vol de les vies públiques.

2. Abans de l'inici de les obres hauran d'aportar-se les autoritzacions administratives exigibles i l'especificació de l'emplaçament de les grues, el seu radi d'acció i la ubicació dels pallols i muntacàrregues, amb els seus elements d'anclatge.

Article 170. Apuntaments obligatoris. L'Ajuntament de Madremanya podrà ordenar l'apuntament del edificis que hagin d'enderrocar-se o reparar-se.

Article 171. Runes procedents dels enderrocs. Les runes procedents dels enderrocs no podran ésser llençades a les vies públiques sinó que hauran d'utilitzar-se aparells de

descens que no produeixin pols, sens perjudici de la utilització de cadafalcs de precaució per a l'enderrocament de les parets exteriors, i hauran d'ésser lliurades a empreses degudament autoritzades per la Generalitat de Catalunya.

TÍTOL CINQUÈ. OBLIGACIONS PERMANENTS DELS TITULARS D'EDIFICACIONS.

Article 172. Acabament de les obres. S'entendrà que una obra està completament acabada quan s'hagin retirat la totalitat dels materials sobrants, les bastides, les barreres i els elements auxiliars i siguin reposats els desperfectes ocasionats a la via pública.

Article 173. Obligació de finalitzar les obres. Les obres, una vegada iniciades, hauran d'acabar-se dins dels terminis fixats i amb les condicions que figurin en les respectives llicències.

Article 174. Conservació dels espais i els elements de domini privat. 1. Serà obligació dels propietaris de les construccions conservar, netejar, renovar o estucar les seves façanes, així com les mitjaneres al descobert, les entrades i els accessos i, en general, els espais visibles des de la via pública.

2. Els propietaris dels immobles hauran de mantenir netes i en bon estat de conservació les xemeneies, els dipòsits, els patis, els conductes d'aigua, els desguassos i demés instal·lacions de l'immoble.

3. Quan els interessats incomplissin les obligacions anteriors, l'Ajuntament de Madremanya dictarà l'ordre d'execució corresponent i si, en el termini que s'estableixi, que no podrà ésser inferior a tres mesos, no fos degudament atesa, les portarà a terme el mateix Ajuntament de Madremanya, per execució subsidiària i íntegrament a càrrec dels propietaris de les respectives construccions o dels respectius immobles.

DISPOSICIONS ADDICIONALS.

Primera. Pla especial de delimitació de l'espai natural de les Gavarres. En la documentació gràfica d'aquestes Normes Subsidiàries es recullen les previsions del Pla

Especial de delimitació de l'espai natural de les Gavarres, aprovat inicialment pel Conseller de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya per Resolució de 22 de desembre del 2000, les quals s'entendran automàticament modificades si resulten alterades per l'aprovació definitiva del referit pla especial.

Segona. Rústec general. 1. Els terrenys qualificats com a rústec general, malgrat que disposen de serveis urbanístics suficients per a la seva qualificació com a sòl urbà, es qualifiquen com a sòl no urbanitzable per trobar-se inclosos dins del la d'Espais d'Interès Natural.

2. En el supòsit de que aquests terrenys restessin exclosos del Pla d'Espais d'Interès Natural, adquiriria automàticament la condició de sòl urbà, la qual cosa requeriria una modificació puntual d'aquestes Normes Subsidiàries o la tramitació d'un pla especial per fixar les determinacions específiques necessàries per al sòl urbà.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera. Edificacions fora d'ordenació per afectació a espais públics. Les edificacions que d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries resultin fora d'ordenació per resultar afectades a espais públics, només podran ésser objecte d'obres de simple conservació en la part funcionament afectada.

Segona. Edificacions fora d'ordenació per volum disconforme. 1. Les edificacions situades en zones d'ordenació segons alineació de vial que d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries resultin fora d'ordenació per volum disconforme podran ésser objecte d'obres d'ampliació sempre que l'ús resulti admès i que no es superi l'alçada màxima ni el sostre edificable màxim.

2. Les edificacions situades en zones d'ordenació en edificació aïllada que d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries resultin fora d'ordenació per volum disconforme podran ésser objecte d'obres d'ampliació sempre que l'ús resulti admès i que no es superi el sostre edificable màxim ni l'alçada màxima.

Tercera. Edificacions fora d'ordenació per raó dels usos. Les edificacions que resultin fora d'ordenació per raó dels usos no podran destinar-se a nous usos no admesos però podran continuar amb els usos actuals o es podran destinar a d'altres usos admesos.

Quarta. Edificacions que no s'ajustin a les condicions constructives. Les edificacions que no s'ajustin a les condicions constructives exigides per aquestes Normes Subsidiàries s'hi hauran d'ajustar obligatòriament i simultàniament quan siguin objecte d'obres d'ampliació o quan siguin objecte d'obres de reforma o rehabilitació en més del trenta per cent (30%) del seu volum.

Cinquena. Expedients en tramitació. Tots els expedients de naturalesa urbanística que es trobin en tramitació abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries en continuaran tramitant amb les normes substantives i de procediment anteriors.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera. Normes derogades. Resta derogat el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de la Zona de La Bisbal, amb tot allò que faci referència a aquest municipi, per haver expirat el termini de la seva vigència, i totes les disposicions d'igual o inferior categoria que s'oposin al contingut de les presents Normes Subsidiàries.

Segona. Entrada en vigor. Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor l'endemà de la publicació de l'anunci d'aprovació definitiva en el D.O. de la Generalitat de Catalunya i es mantindran en vigor fins que no siguin expressament modificades, revisades o derogades.