

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

de 21 de desembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Vallfogona de Ripollès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 29 de juny de 2005, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/017957/G

Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries al terme municipal de Vallfogona de Ripollès

L'expedient del Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del municipi de Vallfogona de Ripollès, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat/vigent a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, al municipi de Vallfogona de Ripollès.

Aquest Text refós de les Normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en sessió de 29 d'abril de 2005.

Antecedents: planejament vigent

La revisió de les Normes subsidiàries de planejament va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 29 de novembre de 1989. Aquest acord fou publicat al DOGC núm. 1285, de 30.4.1990.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona que queden reflectides al llistat següent:

—1 Modificació de les Normes subsidiàries de l'apartat 3 de l'article V.5 referent a la tipologia de les edificacions (exp. 2003/7536), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 25 de setembre de 2003, publicat al DOGC núm. 4055, de 23.1.2004.

—2 Modificació de les Normes subsidiàries per a l'ordenació i creació de l'espai d'equipaments i la seva ampliació (exp. 2003/10050), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 28 de juliol de 2004, publicat al DOGC núm. 4223, de 21.9.2004.

L'Ajuntament ha tramès juntament amb l'expedient un certificat que acredita que des de la data d'aprovació definitiva de les normes subsidiàries no existeix cap sentència judicial que afecti la normativa urbanística.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió de les Normes subsidiàries de planejament del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

Fonaments de dret

Disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Vallfogona de Ripollès, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 21 de desembre de 2005

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques del Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries de Vallfogona de Ripollès

Annex:
Normes Urbanístiques del Text Refós del a Normativa de les Normes Subsidiàries, Vallfogona de Ripollès.

1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE VALLFOGONA DE RIPOLLÈS.

1.1 JUSTIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

L'Ajuntament de Vallfogona va adjudicar als professionals sotassegnats l'encàrrec de redactar les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona, municipi que no disposava de cap instrument d'ordenació, i per tant es regia per les disposicions que estableix la Llei del Sòl i els seus Reglaments.

La única definició dels límits de Sòl Urbà es referien als establiments pel Servei del Cadastre, i que comprenien els solars situats al carrer Prat de l'Om els edificats davant la carretera comarcal i que limiten amb el del Prat de l'Om, el carrer de l'Ajuntament fins a l'església de Sant Julià i el Casc Antic.

2. OBJECTIUS PER L'ORDENACIÓ DEL TERRITORI.

Els objectius d'aquest planejament proposen:

- Aturar el recés demogràfic, si és possible mitjançant, la millora de la qualitat de vida de la població existent.
- Mantenir i potenciar els usos que sustenten l'economia local, en especial l'agricola i ramadera i la implantació de nous usos que aportin expectatives relacionades amb el turisme.
- Salvaguardar el Paisatge del Patrimoni considerat d'interès

A.1. EL CREIXEMENT.

El creixement es centra en l'ús residencial, exclusiu o lligat a l'agricultura. Aquest creixement es proposa d'una forma molt mesurada suposant un creixement vegetatiu de la població i la possible demanda de segona residència, fet que els últims anys s'ha iniciat de forma lenta. Tanmateix, l'existència encara de bastants cases abandonades en el barri vell ofereix un potencial a tenir en compte.

Es proposen els següents tipus d'ordenació. Un de cases entre mitgeres que sortint d'un dels camins del barri vell, el carrer Pelai, recentment urbanitzat, enllaça amb l'Ajuntament i la Parròquia de la Salut. Consolida la formació suburbana ja existent del carrer Prat de l'Om tot configurant a la vegada una nova plaça en l'actual camp de futbol. L'altre, el de cases aïllades en sòl urbà reconzades en el camí d'entrada al poble, Prat de l'Om i un tercer al davant de les cases a ponent que permetria completar un camí de ronda. En Sòl urbanitzable entre la carretera Comarcal, l'Ajuntament i la Parròquia de la Salut, es situa un sector destinat al creixement per la segona residència amb tipus edificadors de cases aïllades i cases aparellades, que tant per l'orientació com per l'accessibilitat semblen adients.

La consolidació del veïnat de Puigsec, a través de la conservació, rehabilitació, o reconstrucció dels habitatges i masies existents que la millora del camí rural pel que s'hi accedeix, farà possible.

1

L'ampliació dels masos existents mitjançant l'agregació d'altres cossos d'edificació ha de ser possible per l'importància que tenen en l'economia local, regulant però acuradament aquestes.

A.2. ELS NOUS USOS.

Per l'instrumentació de mesures revitalitzadores de la dinàmica del poble, es proposa a iniciativa del mateix Ajuntament, la possibilitat d'adequar en un terreny de propietat municipal un equipament turístic d'acampada. Tant la naturalesa del entorn (altitud, qualitat del paisatge, existència de fonts, possibilitat d'excursions, etc.) com les característiques del terreny anivellat formant feixes, sembla oferir unes condicions propícies per aquest equipament.

Així mateix es proposa una petita dotació del sòl per tallers petits i no contaminant a peu de la carretera comarcal, on ja havia existit un edifici d'aquest tipus, ara ruïnós.

Es proposa situar on hi ha l'actual camp de futbol, un equipament poliesportiu polivalent. La construcció d'un equipament amb dimensions més grans obliga a buscar un altre indret. Les Normes però, donada la particular topografia del lloc, no proposen un terreny determinat, deixant oberta la iniciativa a l'Ajuntament. Cal indicar però en quin el lloc.

Podria ésser idoni la banda de llevant a la zona baixa i propera a algun dels camins veïnals existents.

A.3. EL PAISATGE I EL PATRIMONI CONSTRUÏT D'INTERÈS.

Com ja s'ha recollit en l'estudi del paisatge el municipi de Vallfogona de Ripollès presenta unes característiques singulars. La Normativa sobre el sòl no urbanitzable ha de garantir la correcta conservació d'aquest, cercant un equilibri entre els usos dels recursos naturals i la protecció dels mateixos.

Pel que fa al patrimoni construït s'hauria de cercar una col·laboració més estreta amb els organismes competents (Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Direcció General del Patrimoni, Diputació, etc.) que eviti la ruïna en alguns casos imminents d'un patrimoni monumental de notable vàlua. L'acció coordinada a través del Programa de Rehabilitació integrada podrien així mateix impulsar la recuperació conjunt històric de Vallfogona molt abandonat i de notable interès arquitectònic.

3. EXAMEN I ANÀLISIS PONDERADA DE LES DIVERSES ALTERNATIVES: DEL MODEL ESCOLLIT.

3.1 INFORMACIÓ PÚBLICA, ARTICLE 125.

Com a resultat del tràmit d'informació pública de l'article 125.3 del Reglament de Planejament, l'Ajuntament de Vallfogona adopta per unanimitat l'acord d'incorporar als treballs de redacció del Planejament els criteris següents:

- a) Adequar al traçat real la zona de cases aïllades a la dreta del carrer d'accés a la població.
- b) Modificar el traçat del carrer que surt perpendicular al carrer Prat de l'Om, de manera que és desplaçat més al sud.

2

- c) No permetre fer edificacions als jardins i horts de la part posterior de les edificacions del carrer Prat de l'Om.
- d) Permetre alguna edificació de les sol·licitades a la zona Est del nou vial que surt de davant de l'Ajuntament i fa la circumval·lació a la població.
- e) Escollir el traçat grafat en l'avanç de planejament i pel que fa referència al carrer de circumval·lació.
- f) Escollir el traçat de cases aïllades pels terrenys situats a la dreta de la pujada del castell, en lloc d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- g) Permetre l'edificació d'habitatges entre mitgeres a la zona Oest de la població, sota el Castell.
- h) Escollir l'edificabilitat grafada en l'avanç i pel que fa referència als habitatges davant l'Ajuntament.
- i) Modificar l'amplada de les escales que donen a la part de dalt del castell, de manera que no envaeixin el terreny on s'ubica l'antiga Església o Ermita del Pòpül.
- j) Matisar la fase de permetre la consolidació del barri de Puigsec de manera que només es permetran la conservació o reconstrucció d'habitatges o masies ja existents.
- k) Demanar l'equip redactor un estudi sobre la viabilitat de la classificació de sol urbà de la zona dels ferrissos.
- l) Replantejar el terreny destinat a càmping i zona esportiva.
- m) Dictaminar uns paràmetres urbanístics pel desenvolupament del planejament de les zones a urbanitzar.

3.2. EL MODEL ESCOLLIT.

Els documents presentats durant la fase d'exposició al públic de les Normes Subsidiàries de Vallfogona de Ripollès, comporten una opció territorial, que les Normes concreten.

Les Normes rebutgen una de les propostes alternatives presentades durant el període d'informació pública que permetrà l'edificació en la zona dels ferrissos, entre la Parroquia de la Salut i la carretera N-260. L'edificació en aquest indret, molt allunyat del nucli de Vallfogona suposa crear una urbanització aliena al continu urbà, que té un impacte paisatgístic negatiu que no afavoriria l'atractiu que Vallfogona encara té.

Per tal d'oferir sol a la demanda de segona residència, les Normes ja preveuen tres actuacions, dues en sol urbà i una en sol urbanitzable, el desenvolupament d'aquestes, cal endegar-lo amb el màxim de cura procurant que l'edificació no desmillori l'entorn. Els Plans Especials i parcials cuidaran la inversió de les noves implantacions de manera que tinguin en compte l'especial orografia del territori.

El camí de Ronda que les Normes han escollit, es aquell que té el traçat més proper al poble, això és el proposat en l'Avanç 1.

Respecte a la reserva de terrenys pel Càmping i la zona Esportiva, les Normes consideren aptes els terrenys proposats en l'Avanç si bé, caldrà que abans de desenvolupar-los es tramiti un Pla Especial, subjectant qualsevol obra a realitzar a la prèvia aprovació del PE per la Comissió Provincial d'urbanisme.

Les Normes determinen les condicions d'edificació al Barri Vell, subjectant-se a una criteris de protecció de l'edificació existent, de manera que les obres que es

realitzin rehabilitin el patrimoni existent sense dur a terme transformacions que modifiquin la imatge que ha perdurat a través dels anys.

Respecte del SNU el Pla protegeix el sol agrícola situat en els terrenys plans.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA ZONIFICACIÓ.

4.1. Ordenació i Zonificació.

El model adoptat es justifica per la seva entera adequació als paràmetres immutables (estructura territorial i física) i a les variables intrínseques (conjuntura econòmica) avui presents, que presumiblement hauran de tenir la mateixa durada que les Normes Subsidiàries. Per si no fos així, més endavant s'expliciten els senyals d'alarma o sigui els avisos de caducitat que hauran de portar necessàriament a la revisió anticipada.

A grans trets i per concloure l'epígraf de justificació i de presentació, hem de dir que són unes Normes realistes i viables, alhora que lleugerament transformadores.

Així doncs es proposa un nucli que seguirà compacte. Les Normes recullen l'experiència de les diferents formes de creixement i les projecten en una tipificació exhaustiva, que es tradueix sobre els plànols a escala 1/1.000.

La zonificació adoptada per les presents Normes, respon al criteri que s'ha adoptat de relacionar directament cada edificació amb el seu entorn.

D'aquesta manera, hem distingit tres casos:

1. Aquells en que qualsevol edificació està relacionada amb un paquet important d'edificació per raons de semblança, regularitat, simultaneïtat en la seva construcció o uniformitat en general.

En aquest cas, en el Casc Antic s'ha procurat de regular la futura edificació d'acord amb tot el conjunt, de manera que l'acció individual no desfici allò que la història urbana ens ha deixat de més valor històric, arquitectònic, paisatgístic o simbòlic, i que en el cas del Barri Antic seria convenient de tractar mitjançant un Pla Especial de Protecció.

2. Aquells en que, d'acord amb alineacions de vial, traçat de carreteres, edificació existent estan directament lligats a la conformació d'un continu edificat.

En aquestes zones, que corresponen al tipus d'ordenació de vial, les Normes defineixen uns paràmetres tal com l'alineació de façana, l'alçària reguladora o la profunditat edificable que, tot mantenint la vigència de l'edificació existent, ajudin a acabar de construir uns grups geomètricament definits, amb alçàries que no ofereixin una variació desmesurada, de manera que permetin d'acabar de conformar el paisatge urbà de Vallfogona en el seu conjunt de places, carrers i façanes.

3. El tercer cas correspon a l'edificació que només està vinculada amb el seu entorn per les relacions de veïnatge, servitud i densitat, però no per la continuïtat edificada.

Aquestes són les construccions que corresponen al tipus d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la, masia, casa aïllada, serveis de carretera. En aquestes zones les Normes defineixen com a paràmetres bàsics l'edificabilitat neta, les distàncies mínimes a les propietats i, sempre que ha estat possible, unes alineacions de les façanes de les edificacions, de manera que sense condicionar la llibertat d'edificar segons l'estètica que cadascú jutgi més convenient, es mantinguin uns ritmes o seqüències de l'edificació que no facin

del paisatge urbà un pur desgavell. D'aquí l'obligatorietat en zones de cases aïllades de situar l'edificació en els perímetres que es grafien en el pla d'Ordenació E 1/1.000.

Finalment, i pel que fa referència al sòl no urbanitzable, es segueix una doble línia: per una banda, hom proposa la conservació de boscos, i dels cultius tant per raons paisatgístiques com per motius botànics, i per altre banda es fomenta la reconversió i utilització de les edificacions existents. Per les activitats localitzades en el SNU el Pla permet la seva ampliació, consolidació i legalització però no proliferació indiscriminada.

4.2. Alçàries de l'edificació.

Les presents Normes, mantenen en termes generals les alçàries edificatòries existents

En el Barri Vell les alçàries de l'edificació, és definiran per promig de les. existent. En les zones d'edificació Suburbana les alçàries de l'edificació homogènies i no superiors a la planta baixa i dues plantes pis i en la zona de Fronts de Cases el límit és també de dues plantes inclosa la planta baixa.

4.3. Profunditat edificable.

Per les zones d'edificació Suburbana es defineix la profunditat edificable i es grafia en els plànols de zonificació E 1/1.000. El criteri és el d'impedir la doble edificació amb cel obert interior.

Amb les profunditats màximes es vol aconseguir que els habitatges tinguin ventilació creuada i que un mateix habitatge tingui façana al carrer i al pati d'illa, desterrant la possibilitat de construir habitatges que tinguin façana a l'interior del pati. Situació estranya a Vallfogona.

4.4. Edificis catalogats.

Les Normes incorporen edificis a protegir. L'equip redactor és del parer que cal un estudi més acurat dels edificis amb interès Arquitectònic, Històric o Patrimonial, així com d'obres civils o conjunt. Paisatgístics.

5. SISTEMA GENERAL DE CARRETERES.

Amb el projecte del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, de construir la Variant entre la C-153 i 1. C-151 amb el túnel per la Vall de Bianya, la carretera N-260 veurà disminuir considerablement el seu trànsit. Cal vetllar perquè la menor utilització de la carretera porti aparellada una manca de conservació i millora que faria que aquesta via ara la més important de connexió entre el Ripollès i la resta de Comarques Gironines, especialment la Garrotxa, esdevingui una via marginal.

Fet que comportaria conseqüències negatives pel desenvolupament del poble.

6. SISTEMA VIARI LOCAL.

El Sistema Viari proposat no modifica substancialment l'actual, llevat del que correspon a les noves àrees d'urbanització. Dues d'aquestes, utilitzen el nou

Camí de Ronda com a vial d'accés, i representa l'única infraestructura que cal construir per poder edificar.

7. SISTEMA DE PARCS I JARDINS.

Les Normes Subsidiàries determinen la qualificació de Zona Verda per aquelles zones que actualment exerceixen aquesta funció. A la vegada es manté la no edificabilitat de l'entorn del Castell a fi de protegir-ne la imatge característica que la seva presència atorga al paisatge de Vallfogona. Les unitats d'actuació, i els plans parcials preveuen unes dotacions de zones verdes que permetran augmentar els estàndards existents.

La distribució de les reserves de sòl s'ha efectuat en relació a la concentració de la població, als requeriments propis de cada opció i a opcions pròpies d'aquestes Normes.

8. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

Les Normes qualifiquen com equipament aquells edificis i terrenys que actualment tenen aquest ús, i d'altres sobre els que l'Ajuntament té la intenció de atorgar-les-hi.

El Sector 1 de Sòl Urbanitzable situarà les cessions de zona d'equipaments en els terrenys adjacents als ara existents.

9. DETERMINACIONS PER A FACILITAR L'EXECUCIÓ DE LES NORMES.

L'extensió i la definició acurada de la imatge futura de la vila, facilita el creixement, concreta la forma i assegura un resultat a llarg termini visible des d'ara.

El planejament, en mans de l'Ajuntament, ha de permetre impulsar el creixement, executar l'obra pública i la construcció dels equipaments.

L'Ajuntament ha de mantenir el protagonisme en la gestió de l'obra urbanitzadora.

L'Ajuntament finançarà aquelles operacions de caràcter general amb un àmbit d'incidència important, i aquelles que l'oportunitat de realització faciliti la interrelació amb d'altres.

Aquestes Normes adopten mesures específiques per tal de facilitar la seva gestió, atesa la dimensió del nucli urbà, les seves especials característiques i la necessitat com disposa la Llei de l'execució del planejament.

En el sòl urbà es fixen les Unitats d'Actuació I, II i un PERI (plànols d'ordenació, escala 1/1.000) i de conformitat amb la facultat que la Llei del Sòl (article 117) reconeix que els plans continguin la fixació dels polígons o Unitats d'actuació.

L'estat de construcció en la majoria de finques de sòl urbà impedeix la fixació de polígons que compleixin totes les condicions que determina l'apartat 2 de l'esmentat article 117 de la Llei del Sòl, però en canvi és procedent la fixació de les indicades Unitats d'Actuació, conforme a l'apartat 3 del precepte legal citat, perquè els propietaris d'aquestes Unitats d'Actuació es distribueixin l'edificabilitat que representen els paràmetres dels edificis que el Pla autoritza en cada Unitat d'Actuació i compleixin, en conjunt, les cessions de terreny que s'afecten a usos públics, complint així adequadament la distribució justa dels beneficis i càrregues que es deriven d'aquest Pla General (article 117, 3 Llei del Sòl). Els límits

d'aquestes Unitats d'Actuació, compleixen l'article 117, 4, de la Llei del Sòl pel que fa a la totalitat dels sòls a cedir obligatòria i gratuïtament, atès que una part del sòl que les limita és ja actualment de propietat pública.

Els propietaris inclosos en les respectives Unitats d'Actuació es distribuïran l'edificabilitat en proporció a la superfície de les respectives finques actuals el dia de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, a través de l'aprovació de l'expedient de reparcel·lació que podrà ésser amb la conformitat del o dels afectats o, en cas contrari, a iniciativa municipal; i això, com a requisit previ per a l'atorgament de la llicència d'edificació, conforme als paràmetres de la respectiva zona urbanística.

En el sòl urbanitzable els propietaris com disposa la Llei i les Normes, es distribuïran les càrregues i beneficis de l'ordenació dins els límits de l'àmbit d'actuació urbanística o dels altres planejaments que aquestes Normes hi preveuen en els sectors respectius.

10. VIGÈNCIA DE LES NORMES I CIRCUMSTÀNCIES DE REVISIÓ ANTICIPADA.

Les normes tot i que tenen vigència indefinida d'acord amb l'article 45 de la Llei del Sòl, estant programades per a desenvolupar-se en dotze anys. Cal entendre, aquesta durada com la més adequada a les diverses hipòtesis d'evolució demogràfica, tecnològica, econòmica i social que han estat adoptades com a molt probables en l'estudi de prognosi. Si l'acció municipal impulsa el desenvolupament de les Normes en estricta concordança amb la durada prevista. En aquest cas les Normes estaran en dependència de els que podríem anomenar variables intrínseques.

Tal com preveu l'article 28 del Reglament del Planejament, podrien produir-se circumstàncies imprevisibles per extraordinàries que abonessin la revisió anticipada. Són les següents i caldrà només la presència d'una o altres per declarar la imminent necessitat de revisió:

1. Si es produís l'edificació del 75% de les parcel·les situades en sòl urbanitzable, en qualsevol moment de la seva vigència.
2. Si abans de la fi dels primers quatre anys de vigència, s'assolís o es sobrepassés una població de fet de 400 habitants.

11. MEDI AMBIENT.

La Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, vigents obliguen a que s'adoptin mesures per a la protecció del medi ambient, les quals determinen a través del Títol VIII de les Normes Urbanístiques i també a través d'altres determinacions per a conservar els valors paisatgístics, ecològics i naturals del terme municipal, en especial en sòl no urbanitzable.

L'indicat Títol VIII, anomenat Règim General d'Usos, imposa limitacions amb graus o quantificació de les molèsties a tota mena d'activitats que es puguin realitzar, produeixin sorolls, que molt sovint creïn problemes a la convivència; i també fan especial referència a determinades instal·lacions i activitats, que més especialment són acusades de les indicades molèsties; i es reglamenta la possible contaminació atmosfèrica, els danys a les aigües residuals, els límits de la concentració química i biològica de l'afluent; i regulen també altres danys i

possibles molèsties. Així mateix reglamenta els usos sobre activitats extractives, que tan sovint causen danys materials i visuals al paisatge.

Les mesures indicades s'estableixen legalment com a limitacions de les Normes en els usos i, per conseqüent, són sense perjudici dels altres controls que actualment exigeix l'organisme públic que aplica el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses del 30 de novembre de 1961, tal com preveuen les pròpies Normes. Per tant l'Ajuntament, abans de remetre les peticions de llicència a l'indicat organisme públic, haurà d'exigir al peticionari el compliment de les Normes que aquest Pla conté, conforme a l'article 30, 2 c), de l'anomenat Decret i disposen les Normes Urbanístiques.

12. CRITERIS PER LA CONSERVACIÓ DEL MEDI BIOLÒGIC.

Els criteris per la conservació del medi biològic poden concretar-se en els següents punts:

Conservació dels boscos de ribera.

Fomentar les activitats agrícoles, sobretot en els terrenys plans del fons de la vall.

Fomentar les activitats forestals tradicionals.

Manteniment de la xarxa de camins existents (camins tradicionals), per accedir als boscos en cas d'incendi; obertura de nous vials només en casos indispensables.

- Repoblacions mixtes i preferentment amb espècies autòctones.

- Regular l'ús recreatiu del bosc, orientat per les activitats com passeig o excursionisme a peu, en bicicleta o a cavall; establir itineraris d'interès didàctic pel coneixement de les comunitats naturals, tant a nivell escolar com per el públic en general.

- Les noves construccions han de tendir a concentrar-se, preferiblement a prop del nucli urbà; en tot cas, mai a l'interior de zones arbòries, sinó en la perifèria de les mateixes.

DOCUMENTS DE LES NORMES.

Els documents que ara es presenten literalment i planimètries són els necessaris per l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament que, en compliment de la Llei del Sòl (article 12.3), són:

Memòria

Plànols d'ordenació.

Normes urbanístiques.

Ordenances d'edificació.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL 1. OBJECTE VIGÈNCIA I REVISIÓ.

I.1. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

1. L'objecte de les presents Normes Subsidiàries és l'ordenació urbanística del territori municipal de Vallfogona de Ripollès. D'acord amb el que disposa l'article

10 de la Llei del Sòl, aquestes Normes Subsidiàries constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori que abasta l'esmentat municipi.

2. Aquestes Normes Subsidiàries constitueixen el primer instrument de Planejament, redactat d'acord amb el que disposa l'article 70.2 de la Llei del Sòl.

3. Les Normes Subsidiàries s'han formulat d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent i demés normes aplicables. Les referències a la Llei del Sòl, fets en aquest article i en els successius ho són a la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, Text Refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976 del 9 d'abril, i els seus Reglaments, Llei 3/1984 del 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya; Llei 23/1983 del 21 de novembre de Política Territorial; Llei 9/1981 del 18 de novembre, sobre protecció de la Legalitat Urbanística.

1.2. VIGÈNCIA I EFICÀCIA.

1. Les presents Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Ripollès, tenen una vigència legal indefinida i obliga a l'administració i als administrats.

2. Les facultats d'edificar, la d'executar els demés actes que exigeixen prèvia llicència municipal i la funció planificadora mitjançant la redacció dels instruments urbanístics que preveuen aquestes Normes, siguin públiques o privades les persones que executin aquests actes, hauran de respectar la Llei del Sòl, els seus reglaments, les lleis catalanes i les prescripcions de les normes i plànols de les següents Normes Subsidiàries de Planejament.

3. Totes les persones públiques territorials, institucionals i corporatives de l'estat, Comunitats Autònomes, Províncies i Municipis que pretenguin realitzar construccions, usos i d'altres actuacions en el terme municipal de Vallfogona de Ripollès hauran d'acomodar aquestes actuacions a les Normes Subsidiàries de Planejament i a les Normes Urbanístiques. Quan concorrin els supòsits d'urgència excepcional o d'interès públic que preveu l'article 180 de la Llei del Sòl, es complirà el que disposa aquest precepte legal.

4. Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament entraran en vigor al dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva al Butlletí Oficial de la Província i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió.

1.3. CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

1. La revisió de les presents Normes Subsidiàries de Planejament serà procedent quan, previ estudi demostratiu, es doni alguna de les següents circumstàncies:

a) Les majors exigències d'equipaments comunitaris i espais lliures a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o de disposicions de rang superior.

b) L'alteració o variació substancial de les previsions de població resident durant algun dels períodes de quatre anys. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30% del que es preveu a les Normes Subsidiàries de Planejament.

c) L'ocupació anticipada de les quatre cinquenes parts del sòl urbà i urbanitzable.

d) La concurrència dels suposats que per disposició legal o reglamentària donin lloc a la mateixa.

El supòsit de l'apartat b), s'acreditarà mitjançant el Padró Municipal i el de l'apartat c), mitjançant estudi urbanístic, les conclusions del qual caldrà que siguin aprovades per la Corporació municipal en ple, juntament amb l'acord d'encarregar la redacció d'unes noves Normes Subsidiàries de Planejament.

1.4. MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

1. En el supòsit que l'article 154.4 del Reglament de Planejament, quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global, es considerarà com a modificació del mateix. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 49 de la Llei del Sòl i al que es disposa en aquest article, i l'article 112.3 k de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, especialment, del manteniment dels estàndards de les Normes Subsidiàries de Planejament en quan a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi de les Normes Subsidiàries de Planejament.

3. Si la modificació afecta a alguna zona verda o espai lliure previst en els Normes Subsidiàries, es sotmetrà al tràmit previst per l'article 50 de la Llei del Sòl i 112.3 k de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

1.5. OBLIGATORIETAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

1. Les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries obliguen per igual a l'administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 58 de la Llei del Sòl.

2. L'autorització excepcional d'usos o obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, a que es refereix l'article 58.2 de la Llei del Sòl, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.

3. Perquè puguin autoritzar les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauran de concórrer els següents requisits:

a) Tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents.

b) No entorpir l'execució de les Normes Subsidiàries o dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquell.

c) L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauran de cessar o hauran d'enderrocarse sense dret d'indemnització, quan l'administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada per el propietari haurà d'inscriure's, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

4. Així mateix, l'Ajuntament previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres provisionals, no previstos en les Normes Subsidiàries, sempre que no dificulti la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

1.6. PUBLICITAT I ACCIÓ PÚBLICA.

2. A la Generalitat de Catalunya, Diputació Provincial o consells comarcals si s'escau i diferents departaments Ministerials, els correspon el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments segons les seves respectives atribucions.

I.9. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

1. Els plans parcials i especials, estudis de detall, compliran les previsions de les presents Normes Subsidiàries.
2. Quan les Normes i els Plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries fixen les situacions dels terrenys que els futurs Estudis de Detall, Plans Especials o Plans Parcials hauran de respectar les zones verdes, d'equipaments i d'altres terrenys per sistemes generals, aquestes situacions caldrà que siguin respectades pels planejaments indicats, excepte disposicions específiques en contra d'aquestes Normes.
3. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'alguns dels Plans o Programes citats en el número 1 d'aquest article, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, segons el que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió.

I.10. PLANS PARCIALS. CONTINGUT.

1. Pel desenvolupament del sòl urbanitzable de les presents Normes Subsidiàries es redactarà un pla parcial, el qual no podrà modificar les previsions de les presents Normes Subsidiàries i els seus límits coincidiran amb els sectors que s'esmenten a les sèries de plànols d'ordenació (escala 1/1000). Els Plans Parcials compliran la legislació urbanística i aquestes Normes, i contindran els documents i les determinacions que exigeixen la Llei del Sòl (article 13) i el Reglament de Planejament urbanístic (article 43 a 64).
2. Els Plans Parcials determinaran expressament el sistema d'execució entre els previstos en l'apartat 1 de l'article 119 de la Llei del Sòl, raonant que el sistema escollit és el més adequat per tal d'assegurar l'execució del Planejament, ateses les característiques de les Normes Subsidiàries, els usos actuals del sòl, les necessitats col·lectives i dotacions públiques, els mitjans econòmics financers disponibles, la iniciativa privada o pública i qualsevol altre extrem, i que és també el més adequat per assegurar el compliment sobre cessions, urbanització i altres exigibles.
3. Els Plans Parcials també compliran les disposicions sobre eliminació de Barreres Arquitectòniques que contenen aquestes Normes.
3. Els Plans Parcials d'iniciativa privada es regiran per aquest article i ple següent.

I.11. PLANS PARCIALS D'INICIATIVA PRIVADA.

1. Els Plans Parcials d'iniciativa privada contindran les previsions:
 - 1.1 Les dels articles 4 a 14 de la Llei 9/81 Catalana del 18 de novembre de 1981 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del 4 de desembre 1981) i concordant del seu Reglament de 26 d'agost de 1982 (DOGC del 22 setembre 1982).

12

1. Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, les seves Normes, Ordenances i qualsevol altre document, són públics i qualsevol persona pot consultar-los i exigir-ne certificació a l'Ajuntament, amb independència del dret a tal consulta i certificació davant qualsevol altre organisme urbanístic. Són també públics els Plans, Estudis o documents urbanístics que s'aprovin en execució de les presents Normes Subsidiàries de Planejament.

2. La Corporació municipal adoptarà les mesures necessàries per facilitar a les Corporacions públiques, associacions i administrats la participació en els procediments d'elaboració i aprovació dels planejaments i d'altres actuacions urbanístiques, tal com disposa l'article 4 de la Llei del Sòl i l'article 1 de la Llei Catalana del 18 de novembre de 1981, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

3. Qualsevol persona té dret a exigir a l'Ajuntament o d'altres organismes públics i als tribunals el compliment d'aquestes Normes Subsidiàries i a exigir l'adopció de mesures de protecció de la legalitat urbanística, en el supòsit d'edificacions i qualsevol altres actuacions urbanístiques il·legals.

I.7. INTERPRETACIÓ.

1. Les prescripcions d'aquestes Normes s'interpretaran conforme a l'ordre de fonts següents: l'ordenament jurídic urbanístic, els principis i objectius expressats en la Memòria i d'altres documents d'aquestes Normes Subsidiàries, la interpretació favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públic o zones d'equipament.
2. En el supòsit de discordança entre les Normes escrites d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament i les prescripcions dibuixades en plànols seran vinculats les primeres, i en el supòsit de discordança entre plànols serà vinculant el que sigui d'escala de denominador inferior.
3. Si els documents que es presenten en relació a llicències d'edificació o qualsevol acte d'execució de les Normes Subsidiàries ofereixen discordança entre elles, serà vinculant la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públic.
4. La delimitació gràfica de sectors, polígons, unitats d'actuació, zones i sistemes de les Normes Subsidiàries podran ser precisades per els Plans, Parcials o Especials, que el desenvolupin, respectant les regles següents:
 - No s'alterarà la superfície de cada àrea delimitada en els plànols en més o menys d'un cinc per cent.
5. Quan els límits establerts en les Normes Subsidiàries siguin coincidents amb alineacions o límits de zones anteriorment aprovades, amb línies d'edificació consolidada, o amb límits topogràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT.

I.8. COMPETÈNCIA.

1. El desenvolupament de les Normes Subsidiàries, corresponen a l'Ajuntament de Vallfogona de Ripollès en l'àmbit de les seves específiques competències sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i segons aquestes Normes.

11

1.2 Un annex que compleixi l'article 6 del Reglament citat.

1.3 Execució pel sistema de compensació, com disposa l'article 5 de l'esmentada Llei de 18 de novembre de 1981.

1.4 Els requisits que exigeixen l'article 53 de la Llei del Sòl i el 46 del Reglament de Planejament. En compliment de l'apartat d), 2 de l'article 53 de la Llei del Sòl, hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions en relació a la urbanització que assumeixin els propietaris amb els futures adquisicions de solars, terrenys i construccions, qualsevol que sigui el títol jurídic que es proposin subscriure per l'alienació encara que tals obligacions i compromisos només tinguin per objecte la conservació de les obres d'urbanització o dels serveis urbanístics.

2. L'acord mitjançant el qual l'Ajuntament aprovi un Pla Parcial d'iniciativa privada contindrà la previsió expressa sobre els següents extrems:

2.1 Data o dades en que es formalitzarà el document públic o cessió gratuïta al municipi de cadascuna de les zones de sòl necessàries pels destins previstos pels epígrafs b) i c), apartat 2, de l'article 3 de la Llei del Sòl i epígraf b), apartat 3, de l'article 4 de la pròpia Llei, sense perjudici de les obligacions d'execució i conservació de les obres d'urbanització.

2.2 Data o dades en que hauran d'estar finalitzades cadascuna de les obres d'urbanització compreses en el planejament, segons les característiques dels plans d'etapes aprovats, i que es cediran mitjançant Acta de Lliurament.

2.3 Previsió sobre exigències de les garanties concretes que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons les modalitats que preveu l'article 7 de la Llei Catalana del 18 de novembre de 1981.

2.4 Qualsevol altre congruent amb les finalitats urbanístiques generals.

2.5 Advertència que la Corporació municipal, en compliment de l'article 83 de la Llei del Sòl, no podrà atorgar llicències d'edificació mentre les parcel·les no reuneixen les condicions que estableix l'article mateix i imposant al promotor, a l'urbanitzador i al propietari de sòl l'obligació que els documents d'alienació dels terrenys o construccions continguin les indicades obligacions.

2.6 Designació d'un tècnic de grau competent per a inspeccionar el desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovar que, en qualsevol cas, s'executen conforme a les previsions tècniques del Pla i del Projecte d'urbanització, i en el termini que s'hagués aprovat. Aquest tècnic lliurarà informes trimestrals a l'Ajuntament de l'estat d'execució.

3. Quan el Pla Parcial no inclogui aquestes condicions, es continuaran a l'acord d'aprovació inicial municipal.

1.12. INCOMPLIMENT.

Si el propietari incompleix les obligacions indicades a l'acord d'aprovació, l'Ajuntament estarà facultat per dictar totes o algunes, segons les circumstàncies, de les determinacions que preveuen els articles 4 i 5 de la Llei Catalana del 18 de novembre de 1981.

1.13. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR.

1. L'Ajuntament de Vilfogona de Ripollès promourà les operacions de Reforma Interior previstes en aquestes Normes Subsidiàries, i les no previstes que

autoritza l'article 23.3 de la Llei del Sòl, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les determinacions i documents previstos en l'article 23 de la Llei del Sòl, en relació amb l'article 13 de la mateixa llei, i compliran l'apartat 4 de l'article 83 i els articles 84 i 85 del Reglament de Planejament.

3. Els Plans Especials i les Normes de Reforma Interior previstes en aquestes Normes són necessàries per tal de que els respectius terrenys siguin edificables i no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no estiguin definitivament aprovats. Es redactaran en el moment que estableixi el Pla d'etapes, si bé els propietaris afectats podran fer-ho abans com a iniciativa privada.

4. Quan es tracti de Plans Especials de Reforma Interior no previstos per les Normes Subsidiàries de Planejament, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona, excepte si estan previstes les condicions específiques per a Plans Especials en la normativa de la zona.

1.14. ESTUDIS DE DETALL.

1. Quan sigui necessari completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, es redactaran i aprovaran Estudis de Detall.

2. Els Estudis de Detall tindran alguna de les finalitats establertes a l'article 14 de la Llei del Sòl.

3. Als efectes del que es disposa a l'article 14.3 de la Llei del Sòl i articles 65 i 66 del Reglament de Planejament s'entendrà com a determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçàries edificables i les condicions d'ús de cada zona.

4. Es redactaran els Estudis de Detall indicats en els plànols d'ordenació. En aquestes zones es redactaran d'acord amb les condicions específiques establertes.

1.15. PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

1. Es podran redactar projectes d'urbanització que hauran de programar les obres amb previsió necessària perquè puguin ésser executats per un tècnic diferent de l'autor del projecte, els quals contindran els documents que ordena l'article 69 del Reglament de Planejament.

2. Els projectes d'urbanització s'adaptaran a les determinacions sobre Eliminació de Barreres Arquitectòniques.

1.16. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ.

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà podran ser d'execució immediata i directa, excepte en els sectors de reforma interior assenyalats en els plànols d'ordenació.

2. Es podran formular altres Plans Especials o Estudis de Detall d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, que en cap cas podran modificar les

determinacions de les Normes Subsidiàries o reduir els sòls destinats a sistemes.

3. Els propietaris de sòl urbà estan obligats a complir les cessions gratuïtes de sòl i les altres obligacions que imposa l'apartat 3 de l'article 83 de la Llei del Sòl i per tal d'obtenir, en els supòsits legals el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'ordenació Urbanística poden exigir la reparcel·lació.

4. Els terrenys inclosos en les Unitats d'actuació es reparcel·laran, segons l'aprofitament urbanístic que les Normes Subsidiàries de Planejament atorguen.

5. Els propietaris de sòl urbà, només podran obtenir llicència d'edificació si el seu terreny està totalment urbanitzat, i no serà necessari el compliment d'aquesta condició en el cas que s'assumeixin les garanties legalment previstes (article 83 de la Llei del Sòl i article 39 del Reglament de Gestió Urbanística) i compleixi l'article 14 de la Llei Catalana del 18 de novembre de 1981.

I.17. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT EN SÒL URBANITZABLE.

1. En el sòl urbanitzable, les Normes Subsidiàries es desenvoluparan a través de Plans Parcials. L'àmbit territorial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes Subsidiàries.

2. Els propietaris de sòl urbanitzable estan obligats, a fer les cessions i a complir altres obligacions que imposa l'apartat 3 de l'article 84 i concordants de la Llei del Sòl i també compliran les obligacions derivades dels Plans Parcials que s'aprovin en cada un dels sectors de sòl urbanitzable, de conformitat amb els articles 11 (apartat 2) i 12 (apartat 2; epígraf 2.2) de la Llei del Sòl. Pel repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis de l'ordenació urbanística, podran exigir la reparcel·lació, que es farà entre els propietaris respectius de cadascun dels Sectors de Plans Parcials, segons l'aprofitament urbanístic que aquestes Normes Subsidiàries atorguen als indicats sectors.

3. Els terrenys qualificats de sòl urbanitzable, no podran ésser reparcel·lats ni edificats fins que tinguin aprovats definitivament els corresponents Plans Parcials i aquests estiguin executats, com disposa l'article 84 de la Llei del Sòl i l'article 13 i concordants de la Llei Catalana de 18 de novembre de 1981.

I.18. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL NO URBANITZABLE.

1. Els terrenys qualificats de sòl no urbanitzable, estaran subjectes a les limitacions que estableixen els articles corresponents de la Llei del Sòl, en aplicació de l'article 86 de la pròpia Llei, només podran es edificar conforme determinen aquestes Normes.

2. Les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable, es podran aplicar de forma immediata i directa.

3. Es podran formular, Plans Especials de protecció del paisatge, cultius i boscos, de millora de medi rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

4. Les llicències a que es refereix l'article 85 (apartat 1 epígraf 2) de la Llei del Sòl, es tramitaran seguint el procediment previst en l'article 43.3.

I.19. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS.

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries en relació als sistemes generals, es desenvoluparan directament a través dels projectes d'urbanització o construcció, excepte que, per les característiques del sistema o per estar previst per les Normes Subsidiàries, sigui necessària la prèvia redacció d'un Pla Especial.

2. Els Plans Especials a que es refereix el número anterior seran formulats per l'Ajuntament u Organisme Públic corresponent.

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

I.20. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

1. Les actuacions, afectacions, obres i serveis que estableixen aquestes Normes Subsidiàries, són operacions d'execució del mateix i les realitzarà l'Estat, la Generalitat, la Província o Comarca si s'escau, o el Municipi, conforme a l'article 114 de la Llei del Sòl i les altres previsions de l'ordenament Jurídic.

2. L'Ajuntament podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la possibilitat expropiadora que ostenta quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin la Generalitat, l'estat, la Diputació o altres Entitats Públiques per a la dotació de sistemes generals o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.

I.21. TRANSMISSIÓ DELS SÒLS PER A CARRERS, PLACES, JARDINS I DOTACIONS I EQUIPAMENTS EN EL SISTEMA DE COMPENSACIÓ.

1. La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i inscrit aquest en el registre de la propietat.

2. Les obres es cediran quan l'execució del Projecte d'urbanització sigui efectiva i en un termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.

3. La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament.

I.22. TRANSMISSIÓ DELS SÒLS PER CARRERS, PLACES, JARDINS I DOTACIONS I EQUIPAMENTS EN ELS SISTEMA DE COOPERACIÓ.

1. La transmissió dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, en les quanties previstes per aquestes Normes Subsidiàries, es produiran per ministeri de la Llei de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació i previ a l'atorgament de llicències d'edificació.

2. L'administració actuant estendrà acta administrativa o notarial indistintament, de la reparcel·lació, en que espreu fer constar el sòl cedit i, l'inscruturà en el Registre de la propietat si escau.

3. Quan sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix en la Llei del Sòl, i en les disposicions que la desenvolupen.

I.23. VALORACIÓ DE TERRENYS.

s'ha inscrit la finca indicada com indivisible, sense l'entrega del qual l'Ajuntament no podrà donar-li la llicència d'edificació, la qual no es considerarà atorgada a cap efecte.

CAPITOL 4. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS.

I.1. ACTES SUBJECTES A LICÈNCIA.

1. Estan subjectes a l'obtenció de prèvia llicència Municipal els actes següents:
 - 1.1 Parcel·lacions, obres d'urbanització i moviment de terres, edificació de nova planta, reforma o ampliació, conservació, reparació i millora.
 - 1.2 Primera utilització dels edificis i modificació del seu ús.
 - 1.3 Enderrocament i demolició total o parcial.
 - 1.4 Extracció d'àrids i explotació de bòbiles, tala d'arbres i modificació de les característiques físiques del terreny.
 - 1.5 Col·locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública.
 - 1.6 Instal·lació, obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials i magatzems.
 - 1.7 Instal·lació de xarxes de serveis i la seva modificació.
 - 1.8 Modificació, substitució o canvi de lloc de màquines, motors i d'altres aparells industrials.
 - 1.9 Instal·lacions de grues-torres en les construccions.
 - 1.10 Obertura de camins i senders.
 2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense això no es pot iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.
- ##### I.2. ACTES ORIGINATS EN ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES.
1. Els actes relacionats en l'article 1.1 anterior, promoguts per òrgans de l'estat o entitats de dret públic, romandran subjectes a llicència municipal. Excepció de les obres de construcció, reparació o conservació de les carreteres que d'acord amb la Llei 25/1988 de 19 de juliol de 1988 de Carreteres no estant subjectes al control preventiu municipal.
 2. En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte el que s'ha disposat en l'article 180.2 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.
- ##### I.3. SILENCI ADMINISTRATIU.
1. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local.
 2. En cap cas, s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, Les Normes Subsidiàries o els Programes, Plans, Projectes i Ordenances definitivament aprovats.
- ##### I.4. CONTINGUT DE LES LICÈNCIES.

18

1. La valoració dels terrenys que calgui expropiar per l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries es determinarà d'acord amb els articles 103 i 113 de la Llei del Sòl i preceptes concordants del Reglament de Gestió.
2. A efectes de l'aplicació de l'apartat 2 de l'article 105 s'entendran com aprofitament mitjà fixat pels sectors subjectes a reparcel·lació l'aprofitament corresponent al promig de les unitats d'actuació en metres quadrats de nostre per metre quadrat de sòl, i aquest aprofitament procedirà, qualsevol que sigui l'ús a que el terreny estigui destinat en l'actualitat o per aquestes Normes Subsidiàries.

I.24. VALOR URBANÍSTIC.

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals emplaçats fora del sector de planejament parcial serà el que li correspongui segons la seva situació, conforme al rendiment que els hi sigui atribuït a efectes fiscals al iniciar-se l'expedient de valoració.

I.25. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ.

- a. Es qualifiquen fora d'ordenació els edificis que resulten afectats per sistemes de carreteres, viari i de parcs i jardins públics. En aquests edificis no si poden realitzar obres d'augment de volum, però si d'obres de reparació i millora de les seves condicions higièniques o estètiques i les obres de consolidació només procedeixen en el supòsit de l'apartat 3 de l'article 60 de la Llei del Sòl.
- b. Els edificis construïts abans de la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries amb llicència legalment atorgada que siguin disconformes de les condicions d'edificabilitat que estableixen aquestes Normes Subsidiàries (alçària, alineacions, percentatges d'ocupació de parcel·la, volum i altres paràmetres previstos) els hi serà d'aplicació allò que preveu l'article 45.1 de la Llei d'Adequació i el seu reglament, i per tant no són qualificats fora d'ordenació i s'hi podran realitzar obres de consolidació, reparació, reforma i millora de les seves condicions higièniques i estètiques. No obstant si es procedeix a la seva demolició, la nova edificació haurà d'ajustar-se a les Presents Normes Subsidiàries.

I.26. LICÈNCIA D'EDIFICACIÓ I FINCA INDIVISIBLE.

1. Conforme als articles 95, 101, de la Llei del Sòl, els propietaris de finques en les que es sol·liciti una llicència d'edificació que esgoti l'edificabilitat autoritzada en aquestes Normes Subsidiàries haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat com a parcel·la indivisible a càrrec seu, el terreny sobre el qual pretengui construir. Si la llicència consumeix una part d'edificabilitat total de la parcel·la i la resta no és inferior a la parcel·la mínima, caldrà inscriure com a indivisible la part de parcel·la mínima, on es pretengui construir, i en cas contrari, tota la finca serà indivisible.
2. En la petició de llicència d'edificació caldrà assumir l'obligació d'inscriure com a parcel·la indivisible la finca a la que es refereix en l'apartat 1 anterior, i a llicència l'atorgarà l'Ajuntament sotmesa a condició que el titular li lliuri, abans del termini de dos mesos, certificat del Registre de la Propietat que acrediti que

17

3. Satisfeta la taxa s'estendrà la llicència de conformitat amb l'article 9.3 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

1.8. CONDICIONS D'URBANITZACIÓ PER SOL·LICITAR LLICÈNCIES.

1. En el sòl urbà, els terrenys, l'edificació dels quals es sol·liciten, hauran de donar façana a la via pública, oberta en tota la seva amplada, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació de la via, encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.
2. Els sòls que reunixin els serveis que s'esmenten en els apartats anteriors i que els hi manquin de pavimentació de calçada, el d'enllumenat públic, podran igualment sol·licitar llicències, d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny donés front a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran als altres.
3. Les fiances que es constitueixen per garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.

1.9. REPERCUSIÓ DEL COST DE LA URBANITZACIÓ PRÈVIA.

Per tal de donar compliment el que estableix l'article 83.3.2 de la Llei del Sòl, el que fa referència al deure dels propietaris de costejar les obres d'urbanització i en cas de tractar-se d'actuacions aliades en sòl urbà, l'Ajuntament podrà optar per algunes de les següents vies a l'hora de l'atorgament de la llicència d'obres corresponent, en el supòsit que un propietari sol·licités la llicència.

1. Aplicar Contribucions Especials amb càrrec a tots els propietaris beneficiats per les obres en el cas que el projecte d'urbanització fos acompanyat amb la corresponent configuració pressupostària.
2. Exigir la garantia suficient als propietaris que sol·licitessin la llicència d'acord amb el que estableix l'article 40 del R.G.S. en qualsevol de les fórmules admeses al Règim Local. A aquest supòsit l'Ajuntament haurà de preveure i afrontar l'obra urbanitzadora com a molt tard en el pròxim exercici pressupostari al de la concessió de la llicència.
3. Serà d'obligació que el propietari presenti el projecte d'urbanització corresponent amb la sol·licitud de llicència si l'Ajuntament li ho requereix.

1.10. LLICÈNCIES EN SÒL URBANITZABLE.

En sòl urbanitzable, programat o no, no es podran atorgar llicències fins que no s'hagi realitzat l'urbanització, i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas de que el Pla Parcial s'executi pel sistema de compensació. Quan el sistema d'actuació sigui el de cooperació, no podrà atorgar-ne fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació del polígon o unitat d'actuació.

1.11. LLICÈNCIES EN SÒL NO URBANITZABLE.

1. En sòl no urbanitzable, les sol·licituds de llicència, es dirigiran a l'Ajuntament, que informará preceptivament i remetrà l'expedient a la Comissió Provincial d'urbanisme. El sol·licitant acompanyarà un plànol a escala amb la inscripció de

20

1. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
2. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un estudi de detall o projecte de reparcel·lació.

1.5. CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES.

1. A efectes de l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i d'aquestes Normes, es consideraran obres majors:

- 1- Les de construcció de tota classes d'edificacions.
 - 2- Reforma de la seva construcció.
 - 3- Les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin llur aspecte exterior.
 - 4- Les de parcel·lació.
 - 5- La demolició de les edificacions i el moviment de terres.
- Seràn obres menors les no compreses en l'enumeració anterior.
2. Les obres relacionades anteriorment dels números 1 al 5, precisaran de Projecte Arquitectònic, redactat pel facultatiu competent.

1.6. DOCUMENTACIÓ PER A SOL·LICITAR LLICÈNCIA.

1. Les sol·licituds de llicències d'obres Majors s'acompanyaran dels següents documents:

- Projecte Tècnic subscrit pel tècnic competent i pel sol·licitant, i l'assumeix direcció.
 - Plànol a E:1/500 del parcel·lari urbà, detallant la situació de les edificacions i concretant la profunditat, alçàries, etc.
 - Plànol d'emplaçament acotat E:1/500,0 detallant els serveis urbanístics existents.
 - Complementació del model oficial previst per a les sol·licituds de llicències.
 - Aquella documentació que la Normativa específica de la zona on es demani.
2. En els supòsits d'obres de reforma, es grafiraran en negre les obres que es conservin o romanguin, en groc aquelles que desapareixen i en vermell l'obra a construir. També es podran representar per mitjà de plànols separats l'estat actual i els que es projectin de reforma.
3. Les sol·licituds de llicència per a realització d'obres menors s'hauran d'acompanyar de plànol o croquis a escala de les mateixes, subscrits pel responsable tècnic i l'Ajuntament podrà condicionar-les a la designació del facultatiu competent, atesa la naturalesa de l'obra.

1.7. PROCEDIMENT PEL TRAMIT DE LLICÈNCIES.

1. El procediment per tramitar les sol·licituds de llicències, serà l'establert per l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
2. Aprovat l'atorgament, es notificarà l'acord amb la liquidació de la taxa a l'interessat el qual haurà de satisfer el pagament en el termini que se l'hi assenyali.

19

la finca, situació territorial, extensió superficial i ús actual, amb indicació expressa dels titulars.

2. Abans d'iniciar l'obra s'inscriurà la llicència en anotació marginal al Registre de la Propietat.

1.12. LLICÈNCIES DE MOVIMENT DE TERRES.

1. La llicència per a moviments de terres, en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellament i neteja de terres.
2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotècnic del terreny o solar a criteri dels serveis tècnics municipals, quan se'n poguessin derivar perjudicis a tercers.
3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.
4. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arborat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

1.13. LLICÈNCIES DE TALA D'ARBRES.

1. Quan estigui permesa pel planejament i per l'autoritat competent, la tala d'arbres, en sol urbà, urbanitzable o no urbanitzable, quedarà subjecte a l'obtenció de prèvia llicència municipal, sense perjudici d'altres autoritzacions o permisos necessaris.
2. Juntament amb la sol·licitud de la llicència es presentarà una memòria justificativa de la necessitat o motiu de la tala, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament. També es presentarà una memòria descriptiva de els espècies arbòries, característiques botàniques, nombre d'unitats, edat i altres detalls.
3. Quan es tracti de sol destinat per el planejament vigent a sistema, general o local, es prohibeix la tala d'arbres mentre no s'executi el sistema, sigui quina sigui la motivació del demandant, sense perjudici de d'indemnització que li pugui correspondre.

1.14. LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ.

1. Resta subjecta a llicència de parcel·lació tota partició d'una finca en altres independents.
2. La documentació a presentar juntament amb la sol·licitud serà la següent:
 - a) Memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de l'operació de parcel·lació, condicions de planejament vigent per a procedir a la parcel·lació i descripció de les finques inicials i resultants del procés.
 - b) Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sol a escala 1/1000.
 - c) Plànol topogràfic i informació a escala 1/500 amb detalls dels líndars de les finques i preexistències.

d) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació.

e) Plànol de parcel·lació a escala 1/500.

1.15. LLICÈNCIES DE TANCAMENT DE PARCEL·LES.

1. Restaran subjectes a llicència el tancament de les finques.
2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol mena de materials, que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, -com filferro d'espí, vidres en el coronament i altres analogues,- i d'acord amb els acabaments que determini l'Ajuntament.
3. Els tancaments hauran de seguir les alineacions previstes pel sol destinat a edificació privada, i s'ajustaran a les condicions específiques d'alçària i materials que es determinin per cada zona.

1.16. LLICÈNCIA DE PUBLICITAT EN VIA PÚBLICA.

1. La col·locació de rètols en façana, indicadors dels establiments restaran subjectes a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui el que sigui el lloc on es col·loquin i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major.
2. En tots els casos, a la corresponent instància s'haurà d'acompanyar un croquis per als considerats obra menor, i de projecte assumint la direcció els d'obra major.
3. Els cartells que no s'ajustin a les característiques ambientals del sector a raó de l'Ajuntament es podrà denegar la seva col·locació.

1.17. LLICÈNCIES D'ENDERROCAMENT.

1. Està prohibit l'enderrocament de tota o part d'una edificació sense haver obtingut llicència prèvia.
 2. A la sol·licitud que es formuli per obtenir aquesta llicència s'haurà d'acompanyar del projecte tècnic i el nomenament de direcció facultativa i l'autorització que fa referència la legislació d'arrendaments urbans en cas que la finca estigui arrendada.
- Així mateix, s'acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en els béns de domini públic i reposarà els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.
3. Documentació del Projecte.
 - Memòria justificativa de l'enderroc, amb especial referència a les condicions derivades de la qualificació urbanística de la finca.
 - Memòria tècnica referida al sistema que s'ha d'utilitzar, programa i precaucions a prendre en relació a la via pública a les finques veïnes.
 - Plantes, alçats i seccions de l'edifici a enderrocar.
 - Fotografies o croquis en els que es puguin apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algun element d'interès especial per l'Ajuntament.
 - Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat director de les obres.
 4. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte

desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.

5. L'Ajuntament podrà condicionar la llicència a la cessió d'aquells elements constructius antics, reixes, rajoles, vidrieria, etc., de valor històric o artístic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra, quan es tracti d'edificis del Casc Històric de la vila.

I.18. LLICÈNCIA DE PRIMERA UTILITZACIÓ.

1. Tot l'edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per comprovar si el mateix està d'acord amb les Normes.
2. No es podrà atorgar aquesta llicència en el supòsit que aquest edifici no s'ajusti a les obres en el seu dia atorgada.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible pel subministrament municipal d'aigües potables o per la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.
5. Es podrà denegar quan l'edifici no s'ajusti al que va ser aprovat en la llicència municipal d'obres.

I.19. LLICÈNCIA DE MODIFICACIÓ D'ÚS.

1. La llicència de modificació de l'ús dels edificis o terrenys no requerirà la realització d'obres d'ampliació o reforma, que en el seu cas, serien objecte de llicència independent.
2. La documentació a presentar inclourà:
 - Memòria justificativa del nou ús, amb la referència a les condicions o limitacions derivades del planejament vigent.
 - Plànols d'emplaçament a escala 1:500, amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn, orientació, alineacions i rasants oficials, i paràmetres urbanístics que afecten a l'edifici o terrenys objecte de la llicència.
 - Certificació expedida pel facultatiu competent que acrediti que l'edifici o els terrenys són aptes per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix i d'acord amb les condicions d'estabilitat, resistència i aïllament precises per l'ús sol·licitat, de forma que no es puguin originar molèsties o perills que afectin a les finques veïnes.

I.20. LLICÈNCIES D'ACTIVITAT EXTRACTIVES.

1. Concepte i Llicència.
 - a) Només s'autoritzen limitadament extraccions d'àrids, sorres, roques, pedres, minerals o qualsevol altre matèria de terra en la zona Rústica de sòl no urbanitzable i en les àrees de servitud del riu. Les llicències que s'atorguin per realitzar aquestes activitats sempre tindran caràcter de temporals i no es podran autoritzar per terminis superiors a dos anys. Les renovacions no podran atorgar-se si, en el sector ja explotat, no s'han completat les condicions imposades per la llicència.
 - b) La llicència prèvia municipal serà exigible amb independència de les autoritzacions o permisos d'altres organismes que siguin preceptives, però

24

l'obtenció d'aquestes autoritzacions o permisos no pressuposarà ni condicionarà l'atorgament de la llicència municipal.

c) Qualsevol d'aquestes activitats realitzades sense llicència municipal obligarà a l'Ajuntament a ordenar la suspensió que preveu la Llei del Sòl referent a activitats sense llicència i les compensacions, sancions i d'altres mesures que preveu la Llei a la que es refereix, el Reglament de Disciplina urbanística i la Llei Catalana de Protecció de la Legalitat Urbanística del 18 del novembre de 1981.

1. Documents de Petició de Llicència.

La petició de llicència haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

a) Memòria i Projecte tècnic que expressin la totalitat de les extraccions i obres que es pretenguin realitzar, mitjançant plànols topogràfics de planta i secció (a escala 1/500) i amb perfils dels treballs a realitzar; indicació del volum total de terra, roca o àrids a extreure o a remoure; i indicació dels diferents perfils del terreny durant l'explotació, amb projeccions mensuals.

b) Garanties del compliment de totes les condicions establertes a l'apartat 3, tècniques, econòmiques o patrimonials que constitueixin el cost necessari per complir-les. Aquesta garantia podrà ser amb hipoteca de màxim o mitjançant aval bancari, la quantia de les quals haurà d'ésser renovada cada any a càrrec del titular, d'acord amb la devaluació monetària.

c) Certificació de l'anotació al Registre de la Propietat, de les obligacions que haurà de complir el titular de la llicència. Es podrà oferir la cessió gratuïta del terreny a l'Ajuntament en finalitzar l'extracció, sempre que es faci en condicions d'ús correctes, les quals seran determinades per la llicència si s'escau.

3. Condicions de la Llicència o Denegació.

3.1 L'atorgament de llicència municipal estarà condicionada al compliment de totes les condicions següents, que acreditarà l'informe tècnic municipal:

3.1.1 Respecte al paisatge, no afectació a aigües superficials o subterrànies i altres exigències a les que obligeu les característiques topogràfiques del terreny.

3.1.2 Que les instal·lacions siguin poc visibles des de les vies del sistema general de comunicacions i que es garanteixi que la utilització que detentori l'estat de qualsevol via pública serà compensada adequadament.

3.1.3 Respecte a les plantacions, si cal destruir-ne per causa de l'extracció s'hauran de plantar de nou a càrrec del titular de la llicència o, si és impossible, proposant compensació substitutiva adequada.

3.1.4 Compliment de mesures per preservació de contaminació atmosfèrica i totes les altres sobre protecció del medi ambient, conforme als índexs establerts per a tota mena d'activitats en les presents Normes.

3.1.5 Que en finalitzar l'extracció el sòl quedí en les condicions d'anivellació, accessos, contencions de terres i d'altres que expressi l'Ajuntament al atorgar la llicència, sense perjudici de les altres que també puguin ordenar altres organismes.

3.2 L'Ajuntament podrà denegar justificadament la llicència, en tot o en part del territori sol·licitat, si no es compleixen qualsevol de les anteriors condicions per considerar que l'extracció pot afectar negativament a la morfologia del paisatge i al medi ambient del terme municipal.

3.3 Si durant l'extracció s'incomplixen qualsevol de les condicions expressades, l'Ajuntament paralitzarà les obres i acordarà les sancions que estableixi la Llei del Sòl pel supòsit d'actuacions que infringeixen la llicència atorgada.

24

3.4 Quan per a la restitució de les condicions naturals sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència, l'obligació d'efectuar-la amb la plantació d'arbres de l'espècie preexistent i prendrà cura de la replantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

I.21. L·LICÈNCIA DE CÀMPINGS I CARAVANINGS.

1. Concepte i llicència.
 a) Les instal·lacions de càmpings o caravànings compliran el Decret 55/1982 de 4 de febrer del Departament de Comerç i Turisme (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, número 214/1982) i l'Ordre del 14 d'abril de 1982 que el desenvolupa. Per tramitar la llicència en aquest tipus d'instal·lacions s'ha d'elaborar prèviament un Pla Especial i l'Ajuntament ponderarà, en especial, les possibilitats de la instal·lació en funció de l'existència d'altres de similars en el terme municipal. Només es permetran aquestes instal·lacions en les zones de sòl no urbanitzable, indicades en aquestes Normes, o de no ser així, en les que pugui autoritzar la C.P.U.
 b) L'Ajuntament pot autoritzar la lliure acampada a que fan referència els articles 4 i 7 de l'esmentat Decret 55/1982 en les zones i sòls no urbanitzables.

c) Per tal d'elaborar l'informe a que fa referència l'article 8 del Decret 55/1982 i abans d'iniciar qualsevol obra o moviment de terres, es presentarà a l'Ajuntament tota la documentació que exigeix l'article 1 de l'ordre del 14 d'abril de 1982 que correspon a la d'un projecte bàsic.

2. Condicions de la llicència.

a) Els terrenys destinats a càmping i caravàning no podran ser objecte de parcel·lació de cap gènere ni en document públic ni privat, ni a través de la titularitat d'accions o altres títols mercantils o civils, sinó que han de romandre en una sola titularitat mentre perduri l'ús de càmping o caravàning.

b) Les separacions de les edificacions, instal·lacions o parcel·les d'acampada serà, com a mínim, de 15 metres de les propietats veïnes i de 5 metres dels camins. L'ocupació del sòl per instal·lacions fixes complirà les condicions d'edificació del sòl no urbanitzable.

c) Els edificis situats en terrenys destinats a càmping i caravànings que pel seu valor estètic o històric destaquin dins el medi rústic, seran objecte d'especial protecció de manera que les obres que s'hi facin, conservin al màxim les característiques de la construcció i que la situació de les altres construccions permeses, àdhuc de les tendes i caravanes, no desmereixin la seva visió.

d) Les construccions fixes s'hauran d'adaptar bàsicament a l'ambient. Si és necessària la anivellació de terres es realitzarà amb murs de pedra en sec o talussos i la seva alçària, respecte de la cota natural del terreny, no serà superior a 1,50 metres. La possible repoblació forestal que es faci haurà de ser amb espècies autòctones de Vallfogona de Ripollès.

e) El Pla Especial preveurà la recollida i depuració d'aigües negres, així com la capacitat de l'emmagatzematge, tractament i distribució de l'aigua potable, la recollida d'escombraries, l'enllumenat públic, el subministrament d'energia elèctrica, l'enjardinament i l'estudi paisatgístic per minorar l'impacte visual de les instal·lacions.

I.22. INSPECCIÓ DE LES OBRES.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar-ne les alineacions, estenent-se a l'efecte la corresponent acta, la qual exigirà al promotor d'aquesta obra tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si en la seva realització s'ha ajustat al que queda senyalat en l'esmentada acta. Tal assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud per l'interessat.

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

3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament adjuntant la certificació del facultatiu Director de les mateixes amb objecte d'efectuar la inspecció final de les mateixes. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també, si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si tal inspecció és favorable, es lliurarà a favor del promotor la corresponent llicència de primera utilització dels edificis.

I.23. TERMINI I PRÒROGUES DE LES L·LICÈNCIES.

1. El termini per l'execució de les obres anunciades a l'article 178 de la Llei del Sòl serà el següent:

Per un volum fins a 3.000 m³:
 - 3 mesos per començar.
 - 18 mesos per acabar.
 Per més de 3.000 m³:
 - 6 mesos per començar.
 - 3 anys per acabar.

En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta.

2. La caducitat de la llicència es produeix per transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'administració actuant abans d'un o de tres mesos del venciment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquesta advertència.

3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per atorgar les llicències i determinarà l'arxivament de les actuacions.

4. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se'n obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

5. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides open legis per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a

què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la conseqüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

6. Si, havent transcorregut els terminis de pròrroga open legis, les obres no han estat començades o bé acabades, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

1.24. EDIFICACIONS DE CARÀCTER HISTÒRICOARTÍSTIC O/1 INCLOSES AL CÀTALOG MUNICIPAL.

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció inclosa en el catàleg, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, estarà subjecte al tràmit previst en el catàleg del Patrimoni annexa a aquestes Normes.

2. Les llicències s'atorgaran d'acord amb el que disposen aquestes Normes, en referència al tipus de sòl, zona, destí, condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que preveuen.

TÍTOL II. SISTEMES.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

II.1. DEFINICIÓ.

1. Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, viabilitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.

L'assignació de sòl per a sistemes, determina l'estructura General i Orgànica del territori.

2. Els Sistemes seran Generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat. Són Sistemes Locals els que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.

3. Els Sistemes Generals queden grafats en els plànols d'ordenació a E 1/10.000 l'Estructura General i Orgànica del Territori a E 1/5.000 Infraestructures Urbanes, i a E 1/2.000. La resta de previsions que en ordre a sistemes s'efectuï en qualsevol classe de sòl, tindran la consideració de locals.

II.2. CLASSIFICACIÓ.

1. Es qualifiquen de sistemes, els territoris qualificats.

| Sistemes | Claus |
|---------------------------------------|-------|
| 1. Sistema viari. | V |
| Vies | V |
| Aparcaments | A |
| 2. Sistema d'equipaments i dotacions. | |
| Docents | E/D |
| Esportiu | E/E |

27

| | |
|--|-------|
| Sanitari assistencial | E/A |
| Social Cultural i Religió | E/C |
| Subministrament i Serveis públics de l'administració | E/S |
| Public Administratiu | E/P |
| 3. Sistema de parcs i jardins. | |
| Parcs Urbans | z.v.1 |
| Jardins Urbans | z.v.2 |
| Altres Espais Lliures | z.v.3 |
| Sistema de serveis urbans | S |
| Sistema de parc urba | P |
| Sistema de curses fluvials | H |

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS.

II.3. SISTEMA VIARI.

1. El sistema viari inclou:

- Les carreteres i camins definits en els plànols d'ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica de territori.

- Els carrers i passatges de vianants definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans.

- Les zones d'aparcaments públics previstes per les Normes.

2. Tindran consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior i tots aquells carrers definits en els plànols d'ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori. Les carreteres quedaran subjectes a La Llei i Reglament de Carreteres pel que fa a la seva projecció, construcció, finançament, ús i explotació, havent-se previst en les Normes Subsidiàries les faixes de protecció regulades als articles 20, 21 i 22 de la Llei 25/1988 del 29 de Juliol de Carreteres. Els enllaços i encreuaments seguiran el disseny establert per les Normes Subsidiàries, especialment en sòl urba.

3. Tindran consideració de sistemes locals la resta de les vies definides per les Normes Subsidiàries de Planejament i totes aquelles que s'incorporen com a conseqüència del desenvolupament de plans parcials, els aparcaments, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles i els passatges.

4. La xarxa de camins en sòl no urbanitzable es regirà pel que es disposa per aquesta classe de sòl en general i a les zones corresponents en particular.

5. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament u Organisme actuant en funció de la demanda de tràfic rodat i vianant, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais urbans i territorials i altres dades rellevants. Les Normes Subsidiàries indiquen en molts casos la distribució i ampliació de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i estableixen determinades seccions tipus en funció dels usos de cada via.

6. Les llicències a atorgar en els terrenys adjacents a les zones de protecció i servitud estant subjectes al previ informe favorable de l'organisme Públic que és competent.

II.4. ADQUISICIÓ DE SÒL.

28

1. Els sòls que les Normes Subsidiàries de Planejament destinen a sistemes generals, sistemes viaris, equipaments i dotacions per a instal·lacions de Serveis Urbans, parcs i jardins urbans, s'obtidran sempre que no estiguin compreses dintre de sectors de planejament, mitjançant expropiació.
2. L'expropiació de terrenys i edificis destinats a equipaments conforme determina l'article 65.3 de la Llei del Sòl, l'Ajuntament la podrà limitar a l'ús, l'arrendament o altre figura jurídica quan aquests siguin suficients per complir les finalitats d'equipaments que aquestes Normes Subsidiàries estableixen. Els propietaris podran exercitar, mentre l'Ajuntament no inici expedient el dret que es reconeix a continuació.
3. Els sòls que s'indiquen en els sectors de planejament parcial per sistemes generals de domini públic tenen l'obligació de la seva cessió gratuïta, sense perjudici de l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector. L'edificabilitat d'aquest sòl es compensa, mitjançant l'aprofitament sectorial, amb sòls edificables previstos dintre del propi sector en el Pla Parcial.
4. L'administració podrà també destinar directament a sistemes els terrenys que adquireixi o hagi adquirit en virtut de qualsevol altre títol.

II.5. PEATONALITZACIÓ.

L'Ajuntament podrà acordar la peatonalització de vies urbanes amb preferències d'ús per a vianants amb limitacions a l'ús de l'automòbil, tant singularment com en els planejaments que es redactin en execució d'aquestes Normes Subsidiàries. Aquestes vies s'hauran de pavimentar de forma que restringeixi la circulació d'automòbils i s'urbanitzarà com es disposi, amb idèntiques obligacions pels propietaris que per les vies que estableixin les Normes Subsidiàries.

II.6. SISTEMA DE PARCS I JARDINS.

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.
2. Les Normes Subsidiàries de Planejament delimiten les àrees reservades a parcs en el sòl urbà. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també a les Normes Subsidiàries de Planejament per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable. Els Plans Parciais hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments de la Llei del Sòl i Reglament de planejament, i els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.
3. Els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts per a vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc.

II.7. USOS ADMESOS EN PARCS I JARDINS PÚBLICS.

1. Els terrenys de l'article anterior s'hauran de convertir en terrenys de domini i ús públic, ser destinats a utilització i ús totalment lliures i gratuïts, i no es podran

ocupar amb instal·lacions esportives ni de cap mena que comportin una limitació a l'ús i gaudi públic, ni que exigixin un pagament de qualsevol preu, taxa o cap altre quantitat, llevat del que disposa l'apartat següent i s'ordenaran amb arbres, jardineria, terrasses, sorral, elements accessoris (bancs, jocs infantils, etc.).

2. Activitats i instal·lacions esportives sense edificacions i instal·lacions de serveis de bar a l'aire lliure:

Quioscs de begudes, de venda de publicacions periòdiques, sanitaris públics i altres de similars.

3. Les instal·lacions admeses així com les de joc i esbati no ultrapassaran el cinc per cent de la superfície del parc en servei en aquell moment.
4. En cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl, s'admetran, pel contrari, les situacions de serveis públics i aparcaments per mitjà de concessió administrativa o per empresa pública. Caldrà garantir l'enjardinament i arborització d'aquests espais en un gruix d'un metre de terra i adequats drenatges.

II.8. ESPAIS VERDS PRIVATS.

1. La possible existència o previsió de zones verdes o lliures (de propietat privada o pública) no edificables però destinades a ús limitat a certs administrats o certs usuaris, no disminuirà les superfícies de parcs o jardins públics exigibles conforme a la Llei del Sòl i a aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

II.9. ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.

A efectes de l'article 50 de la Llei del Sòl constitueixen zones verdes i espais lliures les zones de parcs i jardins públics, els sistemes de carreteres i viaris i els espais lliures d'edificació en les zones de volumetria específica; i també els que, amb les indicades denominacions o d'altres, es destinen a aquestes finalitats en els instruments de planificació que s'aprovin en execució o desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

II.10. ADQUISICIÓ DE SÒL.

L'adquisició d'aquests terrenys es farà per expropiació, sense perjudici de la possibilitat de que l'expropiació només afecti a una part, quan la resta del terreny sigui de cessió obligatòria i gratuïta.

II.11. CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR ELS PARCS I JARDINS URBANS.

1. No podran disgregar-se en tracs sense identitat.
2. No es podran situar en terrenys amb pendent superior al 15%.
3. No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.
4. Compliran el que disposa l'article 4 de l'annex del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.
5. La superfície es concentrarà com a mínim en un 60% del total del sòl destinat a parc i jardí.
6. La graderia del radi mínim inscriptible serà no inferior a 15m.

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

II.12. DEFINICIÓ.

Comprèn els sòls de propietat pública o privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la seva finalitat:

Docents: Centres destinats a Escoles d'ensenyament professional, centres de BUP i centres d'EGB.
 Esportiu: Complexes esportius d'àmbit municipal o comarcal, instal·lacions esportives complementàries de parcs forestals i parcs d'atraccions.
 Sanitariassistencial: Dispensaris, residències geriàtriques, centres de salut, centres d'educació especial i parvularis.
 Sociocultural i Religios: Centres culturals, socials i religiosos, centres de reunions i assembles, biblioteca, museu i auditori, casal de d'avis, guarderia, església, sales d'exposició, teatre i altres de característiques anàlogues, així com els annexes esportius i recreatius.
 Subministrament i Serveis Públics de l'administració: Mercat, estació d'autobusos i cementiri.
 Públic administratiu: Centres i edificis per serveis de l'administració pública i altres d'interès públic i àmbit municipal o comarcal.

II.13. TITULARITAT, GESTIÓ I CANVI D'ÚS.

1. Tots els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, podran continuar llur titularitat i gestió privada, mentre es mantingui en aquestes condicions.

En el cas que es produeixi una finalització, l'administració passarà a la seva adquisició en el termini d'un any.

2. Les reserves de sòl que les Normes Subsidiàries amb indicació concreta de fins específics afecten a aquesta finalitat, i si els plànols d'ordenació assenyalen diversos tipus d'equipaments es podrà fer, totalment o parcialment, dels assenyalats mitjançant acord de l'Ajuntament al otorgar la llicència d'edificació i ús.

II.14. CONCESSIÓ PER A EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que, en execució de les Normes Subsidiàries, siguin de titularitat pública, l'administració podrà atorgar concessions per a la construcció de explotació del corresponent equipament.

2. La substitució dels usos que preveu la Norma Subsidiària, podrà fer-se per altre ús dels que s'indiquen en el primer article d'aquest apartat.

II.15. DESAFECTACIÓ D'EQUIPAMENTS.

Si la funció que compleix un equipament privat dels que existeixen el dia de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries és substituïda per l'ús d'un immoble de nova construcció o per l'afectació de l'ús d'un immoble ja existent, l'Ajuntament plenari podrà, prèvia exposició pública en un període de 15 dies

31

hàbils, a petició del titular, després de l'inici del nou ús d'equipament, autoritzar la supressió de l'afectació d'ús d'equipament sense perjudici de l'aplicació a l'immoble de les demés limitacions que per aplicació d'aquestes normes corresponguin.

II.16. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- El tipus d'ordenació de l'edificació, serà el característic del sector a on s'ubica l'equipament.

- Al centre històric de la vial i a les zones d'edificació ordenades segons alineacions viàries, els equipaments es construïran d'acord amb els tipus edificadors dominants, i amb els paràmetres comuns a les edificacions veïnes.

- A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m²/m²s i l'alçària reguladora de 9,15 metres corresponent a PB+2P.

- Compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que s'hi pretengui instal·lar.

- Compliran la normativa sobre Eliminació de Barreres Arquitectòniques.

- La configuració i distribució dels cossos de fàbrica de cada solar haurà de ser tal, que es consenti a l'interior de cada parcel·la la sistemattització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

II.17. SISTEMA DE SERVEIS URBANS.

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament contenen l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics d'abastiment d'aigua, clavegueram i d'altres i estableix les reserves de sòl necessàries per als elements destinats a aquests fins o que els complementen.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdores d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lectors d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i d'altres possibles serveis de caràcter similar. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal·lació o serveis de que es tracti.

3. En el cas de que es fes necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis per el qual no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 44-2 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sòl.

II.18. ADQUISICIÓ DE SÒL.

L'adquisició de terrenys es realitzarà de conformitat amb el que disposa aquest capítol 2. Apartat II.4.

NORMES URBANÍSTIQUES.

DISPOSICIONS GENERALS REFERENTS AL SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE.

32

CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR LES EDIFICACIONS.

Les construccions es realitzaran d'acord amb les formes arquitectòniques vernaculars, evitant la reproducció atípica dels elements, tècniques i materials tradicionals. Les cobertes seran preferentment a dues aigües i el material indicat és la teula àrab de color vermell, amb pendents similars a les tradicionals.

No s'admet la construcció de terrasses ni cossos sortints tancats. Es prohibeixen les parets mitgeres que no estiguin destinades a rebre una altra edificació.

Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant les tipologies i mantenint els materials i ritmes utilitzats a les edificacions tradicionals. Els colors seran terrossos. Els materials prohibits són els mateixos que els especificats per la Zona 1. En cas que la façana sigui de pedra el rejuntat serà preferentment de junta plena de calç amb ciment blanc.

Qualsevol edifici que es projecti anirà acompanyat de la documentació suficient per poder valorar l'adaptació en l'ambient que estigui situat. A tal efecte es presentaran fotografies de la parcel·la, i dels espais o edificis adjacents i plaol topogràfic E:1/200 amb les seccions del terreny i la vegetació i construccions existents.

TÍTOL III SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

III.1. CRITERI D'ORDENACIÓ.

L'ordenació en sòl urbà és d'aplicació directa i permet l'edificació de les parcel·les, excepte en l'interior de les Unitats d'actuació, Estudis de Detall i Plans Especials, en els que caldrà prèviament aprovar i executar els instruments urbanístics que regulen aquestes Normes i complir els articles següents.

III.2. UNITATS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

1. Els plànols d'ordenació localitzen les Unitats d'actuació Urbanística, a l'interior de les quals no es podrà atorgar cap llicència prèviament a l'aprovació del corresponent Pla Especial, reparcel·lació i cessió dels sòls públics que corresponen al conjunt dels propietaris de cada Unitat. L'execució d'aquestes Unitats d'actuació es farà pel Sistema de Compensació sempre que es realitzin en el termini de quatre anys des de l'aprovació de les Normes i, passat aquest termini pel Sistema de Cooperació i a iniciativa municipal.

2. Els Plans Especials podran introduir modificacions pel que fa al tipus edificadors, i a la forma de situació de l'edificació. La reordenació no afectarà als estàndards fixats.

Els paràmetres de les Unitats d'actuació són:

U.A. 1. Camp de Futbol

Delimitació: Correspon als terrenys situats sota la plaça de les Escoles.

Superfície Total del Sector m²: 8.870 m².

Nombre d'habitages: 18

Sostre m²: 2.880 m².

Edificabilitat m²/m²s: 0,324
Densitat Bruta (habitatge/ha): 20
Zones verdes i Equipaments: 3.075 m²

Normativa específica:

S'aplicaran les Normes de la Zona 5 Fronts de Cases i les de la Zona 4b Casa Aïllada. En la Zona 5, s'admeten dos habitatges per cada front de 6 m. És obligatori el Projecte Unitari per cada grup de quatre cases. L'edificació pot portar-se a terme de dues en dues, començant sempre per l'extrem més proper al nucli edificat.

U.A. II, Camí de Ronda

Delimitació: Correspon a les parcel·les situades sota el Castell amb façana al fular Camí de Ronda.

Superfície Total del Sector m²: 2.030 m².

Nombre d'habitages: 8

Sostre m²: 1.280 m²

Edificabilitat m²/m²s: 0,63

Densitat Bruta (habitatge/ha): 39

Normativa específica:

S'aplicaran les Normes de la Zona 5 Fronts de Cases, amb les mateixes obligacions respecte al Projecte Unitari.

III.3. ESTUDIS DE DETALL.

1. Els plànols d'ordenació delimitaran les àrees objecte d'estudi de Detall. Els seus paràmetres constaran en el quadre annex a la Memòria.

III.4. URBANITZACIÓ.

1. Les obres d'urbanització estan destinades a equipar el conjunt d'espais públics i serveis urbans que defineixen el sòl urbà i que permeten la formació de solars d'edificació privada. Les obres de construcció d'aquests espais es faran segons els corresponents Projectes d'Urbanització, seguint les determinacions establertes en les Normes Subsidiàries, i les ordenacions proposades per les U.A.

2. Les Normes defineixen, en els plànols d'ordenació E: 1/1000, les alineacions de via, les línies de vorera per les vies i places públiques, els perímetres dels espais verds per parcs i jardins urbans i els guals, que separen un paviment indiferenciat per a vehicles i vianants.

Els Projectes d'urbanització podran introduir modificacions adjectives en la forma en que es disposen els elements d'urbanització senyalats en les Normes, prèvia justificació raonada.

3. La completa urbanització de l'espai públic correspon a la façana de cada parcel·la i és prèvia a la consideració com a solar edificable, conforme a l'article 21 del Reglament de Planejament.

III.5. NORMES D'URBANITZACIÓ.

En la formalització de nous entorns urbans i en la conservació dels paisatges urbans, ultra les edificacions, tenen importància capital els elements i sistemes propis de la urbanització, els elements de mobiliari urbà i l'arborització. Per

L'arbrat, com a element primordial en la confecció des paisatge urbà es reflexa en els plans normatius d'infraestructures urbanística.

Per tant, els projectes d'urbanització, contemplaran receptivament l'arbrat de l'entorn urbà, tenint en compte els aspectes següents:

- a) Relacionar els edificis amb el seu emplaçament.
- b) Marcar límits i zones.
- c) Facilitar el modelatge del sòl
- d) Protegir i aïllar zones.
- e) Protegir de la insolació, del vent i del soroll.
- f) Acomodar les circulacions.
- g) Canalitzar perspectives.
- h) Contrastar o complementar l'edificació i el mobiliari urbà.

Els projectes d'urbanització tindran en compte l'ús assignat a l'arbrat en cada lloc i en conseqüència escolliran les espècies d'arbres adequats i l'ús, clima i territori.

5. Mobiliari urbà.

Els projectes d'urbanització preveuran la situació d'aquells elements del mobiliari urbà funcionals, bancs, cabines telefòniques, aixoplucs, papereres, abeuradors, sanitaris, etc. i d'ornamentació, com fonts escultures, pèrgoles, etc.

CAPÍTOL 2. ZONES.

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologies dels edificis i usos predominants, es distingeixen les zones següents:

- Zona 1. la casa del casc antic.
- Zona 2. la casa suburbana.
- Zona 3. la masia.
- Zona 4. la casa aïllada.
- Zona 5. els fronts de cases.
- Zona 6. serveis de carretera.

2. Les Normes Subsidiàries, estableixen per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.

Zona 1. LA CASA DEL CASC ANTIC.

DEFINICIÓ.

1. Correspon al nucli històric medieval, reedificat als segles XVII i XVIII. És objectiu de les Normes, protegir aquest conjunt, i impulsar-ne la recuperació.
2. En tant no es redacti i s'aprovi un Pla de desenvolupament que contempli detalladament la protecció i desenvolupament del Casc Antic, regiran les presents Normes.

DISPOSICIONS GENERALS.

Edificabilitat.

Qualsevol actuació que es pretengui realitzar en la Zona de Casc Antic, edificis, carrers i entorn, tan de titularitat pública com privada, es sotmetrà a informe favorable de la Comissió del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya. L'informe serà vinculat pels Béns d'Interès Cultural, i per aquells inclosos al catàleg de les presents Normes.

36

aquesta raó, les Normes inclouen algunes determinacions que s'hauran de tenir en compte en redactar projectes o realitzar obres d'urbanització.

Els aspectes de la urbanització que hauran de contemplar, deixant a part les determinacions, aquí omeses, que es contenen en el Reglament de Planejament, són els següents:

1. Pavimentació i drenatge de vials, aparcaments, passos de vianants i àrees lliures.

Aquestes Normes estableixen una distinció entre pavimentacions dures i toves. Les pavimentacions dures són preceptives en vials i àrees de trànsit intens o amb rasants o desnivells accentuats. Les pavimentacions toves –gespa o terra compactada– podran ser utilitzades en àrees de poc trànsit o poca erosió. Fora dels vials destinats a sistemes generals i aquells locals d'ample superior a 8 m o de trànsit previst intens, la pavimentació no distingirà entre voravies per a vianants i calçada per a vehicles, essent admissible l'ús de paviments de formigó, enllosats de pedra, empedrat amb llambordes i l'ús de la terra compactada, prèvia capa de drenatge.

El drenatge superficial es farà mitjançant canal o rigola no erosionable, preferentment pel centre del vial.

En el supòsit de connexió amb la xarxa pública d'evacuació d'aigües, els embornals presentaran cambres de dipòsit de sorres amb reixa practicable.

Amb objecte de no sobrecarregar la xarxa pública d'evacuació d'aigües, les aigües superficials podran desembocar als recs propers a la població.

Les àrees d'aparcament ocasional o temporal, podran ésser de terra compactada i, en qualsevol cas, d'una superfície combinada de llambordes i gespa.

En tot cas, i especialment en el supòsit d'utilització de terra compactada, es tindrà especial cura del tractament dels marges de la superfície pavimentada.

Els passos i les àrees per a vianants es protegiran amb mollons.

2. Rasants i perfils dels vials.

Les rasants i perfils transversals dels vials s'ajustaran a la topografia del terreny, dividint, si fos necessari, en dos o més nivells el traçat del vial o àrea lliure, de manera que cap parcel·la quedi desnivellada respecte al carrer en més de 1,50 m per sobre o per sota. S'exceptuen d'aquesta norma les explanacions corresponents a àrees d'aparcament.

Les rasants màximes, segons la geometria del paviment, seran fins el 20% amb rampes, fins el 35% amb rampes graonades i a partir del 35% amb graonada.

Els murs de contenció propis dels perfils transversals s'executaran, preferentment, amb formigó o pedra del país.

Els talussos no superaran el 50% de pendent i es drenaran i arboraran convenientment per evitar el seu ensorrament.

La roca natural pot aparèixer en els marges dels carrers o camins si la seva presència no interfereix el trànsit propi del vial.

3. Enllumenat Públic.

L'enllumenat i la seva senyalització respectaran l'escala del lloc. Ultra els càlculs lumínics es tindrà en compte les condicions ambientals del lloc en les disposicions de les Il·luminàries.

4. Traçat de les xarxes de serveis públics d'evacuació d'aigües, distribució d'aigua potable, energia elèctrica i telèfon.

El traçat d'aquests serveis haurà de ser subterrani.

4. Arbrat.

36

L'edificació es realitzarà per promig d'alçàries de les ja existents, i la fondària, l'indicada en els plànols d'ordenació, i en tot cas mai superior a planta baixa i dues plantes.

Alineació.

L'alineació de l'edificació coincidirà necessàriament amb la del vial.

Coberta.

La coberta de l'edifici serà de teula àrab vermella, amb una pendent màxima del 30%, de dos vessants, excepte els edificis amb façana a més de dos carrers que podrà ser de tres vessants.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o ferro galvanitzat, però no de plàstic. El tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro. No s'admeten els terrats i les cobertes planes.

Ràfecs.

El vol màxim del ràfec serà el següent:

| | Fins | Fins | Fins | Fins | Més de |
|-----------------|------|------|------|------|--------|
| Ample de carrer | 2.90 | 3.90 | 4.90 | 5.90 | 6.90 |
| Vol del ràfec | 0.20 | 0.30 | 0.40 | 0.50 | 0.60 |

Queden prohibits els ràfecs construïts amb la prolongació de forjats de l'última planta.

Cossos i Elements sobre el Carrer.

No s'admetran voladissos que sobresurtin de la línia de façana a excepció dels balcons.

Els balcons no podran sortir de la línia de façana més del que marca la taula següent:

| | Fins | Fins | Fins | Fins | Més de |
|-----------------|------|------|------|------|--------|
| Ample de carrer | 2.90 | 3.90 | 4.90 | 5.90 | 6.90 |
| Vol del balcó | 0.20 | 0.30 | 0.40 | 0.50 | 0.60 |

Per determinar l'amplada d'un carrer d'amplada desigual es farà el promig.

Els balcons amb façana a la via pública compliran:

La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 15 cm. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals de 10 mm d'amplada i separats 40 cm del centre de les parets mitgeres. Els barrots tindran un gruix igual o inferior a 2 cm.

Composició.

Les edificacions es projectaran en forma similar a les existents, conservant la seva tipologia i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, pel que fa a proporció, forma i dimensions de les obertures, materials acabats i colors. L'Ajuntament aprovarà una carta de colors. El particular que desitgi pintar una façana haurà d'escollir el color entre els colors aprovats per l'Ajuntament.

Prohibició.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius, en les façanes a la via pública:

- Aplacats de marbre.
- Parets de vidre.
- Plafons de plàstic.
- Pissarra.
- Ceràmica vidriada.
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana.
- Entregues de forjat vistes.

Cartells.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de molto proporcionades i impreses sobre bases planes o vidre. Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

Acabats de Façana.

Els materials de façana seran els tradicionalment emprats en el carrer en que estigui situat l'edifici. En cas de que la façana sigui de pedra i es vulgui rejuntar, es realitzarà amb calç i ciment blanc, amb preferència per les puntes planes atenant al tipus de pedra. Si aquesta no és acceptable, s'arrebossarà la façana i s'estucarà amb colors terrossos. S'admet també l'arrebossat de calç i grif.

LLICÈNCIES.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà de fotografies de l'emplaçament amb els dos edificis veïns i de l'alçat de les cases veïnes.

EDIFICI RUINÓS I CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI.

1. Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan s'hagi arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'Ajuntament no consideri oportú instar al propietari d'acord amb el que disposa l'article 181 de la Llei del Sòl, per tal de que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, donada la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.

En tot cas no concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per la qual es fixarà un termini d'execució

2. La declaració de ruïna a que és referent l'article 183 de la Llei del Sòl que atec a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat III.9, en el termini fixat per l'Ajuntament.

3. L'Ajuntament podrà en tot moment exercir la facultat que li atorga l'article 182 de III.5 i l'article 11 del Reglament de Disciplina Urbanística, pel que fa a les obres de reforma de façanes o espais visibles des dels espais públics.

CONDICIONS D'ÚS.

Es permet l'ús d'habitatge, residencial, recreatiu, sanitari, religiós i cultural, oficines i equipaments, s'admeten els tallers, i indústries subjectes a les limitacions de l'article corresponent.

No s'admeten garatges públics. S'admet el comerç sense limitació.

PARCEL·LACIÓ.

Es prohibeix la subdivisió de les finques existents i l'agrupació que no estigui destinada a obtenir una parcel·lació regular o eliminar servituds existents.

CONSTRUCCIÓ DE NOVES EDIFICACIONS EN SOLARS LLIURES.

1. Compren totes aquelles parts del Casc Antic no incloses en les anteriors, però que formen part del conjunt urbà unitari, les característiques del que cal mantenir.

2. Les obres d'edificació és subjectaran a les condicions establertes en les Disposicions Generals, a més de les que segueixen:

2.1 Parcel·la mínima.

No es fixarà parcel·la mínima.

2.2 Alineació de Façana.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se de l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis que és obligatori conservar. En aquest suposat l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de d'anterior existent.

La separació als límits laterals de la façana vetllarà les dimensions establertes pels celoberts i patis de ventilació.

2.3 Paret Mitgera.

Les parets mitgeres o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert, es tractaran amb material de façana, sense perjudici respecte les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.

2.4 Planta soterrani.

No s'admeten plantes soterrani, però si els petits soterranis, sense sortida directa al carrer relacionats amb una botiga o habitatge.

2.5 Alçària reguladora.

L'alçària reguladora en un tram de vial és determinarà, segons la mitja de les edificacions adjacents sense que entri en conjunt les façanes dels solars sense edificar, edificis de nova planta edificats a alçària superior a la planta baixa i dues plantes, o sols en planta baixa.

El número límit de plantes admeses serà en funció de la seva distribució segons l'alçària fixada a cadascun del total calculat i en cap cas mínim de 3m en planta baixa.

2.6 Profunditat edificable i ocupació.

La profunditat màxima edificable en un tram de vial, cas que no sigui definida en els plànols d'ordenació, serà la mitja de les edificacions adjacents, i en cap cas superior als 10 m.

Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació o a ser possible, enjardinar-se o cultivar-se com a horts. S'admetran pavellons auxiliars, en cap cas de més de 10 m² de superfície.

Zona 2. LA CASA SUBURBANA.

DEFINICIÓ.

Aquesta Zona es conformada per les cases que ocupen els camins de sortida del Casc Antic.

DISPOSICIONS GENERALS.

Les condicions d'edificació són les següents:

39

1. Alineacions.

Seràn les establertes pels Plànols d'ordenació i si no es definida, coincidirà amb l'alineació del vial.

2. Alçàries.

L'alçària reguladora és la següent:

7.50 Planta baixa i una planta pis.

10,0 Planta baixa i dues plantes pis.

El nombre de plantes queda fixat pels corresponents Plànols d'ordenació.

En cas que l'edifici assolixi l'alçària màxima autoritzada, la part de façana situada entre l'últim forjat i el pla de la coberta, tindrà un tractament compostiu a base d'obertures seriades, s'impedirà el pla totalment massís.

3. Profunditat Edificable.

La profunditat edificable és la indicada en els Plànols d'ordenació, i en cap cas superior a 16 m. En la resta de parcel·la no hi serà permesa l'edificació, llevat dels casos en que la planta baixa es pugui encastrar al terreny.

4. Altres Disposicions.

Pe'l que respecta a les condicions de l'edificació que no es citen expressament, s'adoptaran les corresponents a la Zona 1.

Zona 3. LA MASIA.

DEFINICIÓ.

Correspon a una construcció rural de pedra i fusta, destinada al bestiar i a les persones, i un conjunt de terres que en depenen, generalment situada en Sòl No Urbanitzable.

DISPOSICIONS GENERALS.

1. Qualsevol ampliació o nova construcció annexa o dependent d'una masia es realitzarà d'acord amb les següents disposicions:

Les edificacions seràn aïllades.

L'alçària de les edificacions no serà en cap cas superior a 6,50 m. i el número de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.

No s'admet la construcció de terrasses ni cossos sortints tancats. Les tanques a menys que respongui a motivacions d'ús agrari no s'admeten. En aquest darrer cas no seràn d'obra.

Es prohibeixen les parets mitgeres.

La teula àrab serà el material de coberta indicat, els ràfecs, pendents de coberta i dimensions de les obertures, seràn els tradicionals. Els colors seràn foscos per no contrastar amb el medi.

Es mantindrà l'arbrat existent i és repoblarà amb espècies adequades.

2. Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, aquestes es realitzaran d'acord amb els criteris del paràgraf anterior. Si es tracta de la construcció d'un edifici auxiliar destinat a granja o estable, aquest es situarà a una distància que permeti allunyar la visualització del conjunt; i en lloc no identificable ni amb domini sobre el territori. En aquest cas es podran utilitzar materials diferents als emprats per l'arquitectura vernacle.

40

3. Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat si es troben en el catàleg de protecció, el qual es regirà per disposicions pròpies.

Si l'ampliació necessària és superior al 20 per cent, serà necessària la construcció d'una edificació separada, d'una superfície equivalent al 50 per cent de la construcció.

Queda prohibit l'enderroc total d'un mas.

4. En els sòls de conreu i horts no es permetrà cap tipus d'edificació excepte la d'un petit cos edificat a servei de l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball.

La construcció serà semisoterrada amb una sola paret exterior. La superfície útil màxima serà de 4 m² i l'alçada màxima de 1,60 m.

La superfície màxima de l'obertura a l'exterior serà de 1 m².

La paret exterior de superfície no superior a 3 m² es construirà a la manera tradicional de les parets en sec.

Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius.

S'evitarà la reproducció acrífica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals.

Zona 4. LA CASA AILLADA.

1. DEFINICIÓ.

Edificació d'ús unifamiliar, o bifamiliar, rodejada de jardí o hort, construïda en parcel·les de reduïdes dimensions iguals a les ja existents o en parcel·les grans els nous creixements.

2. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1. L'alineació de l'edificació es regularà un mínim de 3 m, respecte del vial sempre que no quedi definit en els Plànols d'ordenació.

2.2. Les separacions de l'edificació principal a les partions de parcel·la seran de 3 m com a mínim, excepte en el cas d'habitatges aparellats.

2.3. L'alçada reguladora màxima serà de 7 m, corresponents a PB+1P.

2.4. Les tanques seran opaques fins a una alçada de 0,80 m i vegetals o calades fins a 1,80 m.

2.5. Els usos admesos son: habitatge unifamiliar, bifamiliar o aparellada, equipament sanitari, cultural o esportiu, oficines en un 25% del sostre edificable de cada parcel·la i comercial de menys de 250 m².

2.6. Els espais lliures no ocupables per l'edificació seran de caràcter privat. Es podran destinar a jardins, piscines, zona esportiva i als serveis annexes a aquestes activitats.

2.7. Es permeten les plantes soterrani. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.

2.8. S'admeten les edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 7% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3 m, separada 3 m de les partions.

2.9. Els espais de sota coberta amb una alçada superior a 2,25 m seran habitables i la seva edificabilitat computarà.

3. SUBZONES.

3.1. Per la Subzona 4a regiran els paràmetres següents:

- a) Parcel·la mínima 400 m².
- b) Front mínim de parcel·la 15 m.
- c) L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.
- d) L'índex d'edificabilitat neta serà, 0,60 m²s/m²s.

3.2. Per la Subzona 4b regiran els paràmetres següents:

- a) Parcel·la mínima 600 m².
- b) Front mínim de parcel·la 20 m.
- c) L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 20%.
- d) L'índex d'edificabilitat neta serà, 0,40 m²s/m²s.

Zona 5. ELS FRONTS DE CASES.

DEFINICIÓ.

Comprèn el sòl destinat a les noves extensions urbanes, al que li correspon un tipus d'edificació d'habitatges unifamiliars entre mitgeres amb jardins individuals o en grup, construïdes en grup o individualment, en els que es mantenen els paràmetres generals del tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

2. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1. La projecció en planta de l'edificació, el nombre de plantes i la profunditat edificable son els que s'assenyalen en els Plànols d'ordenació (1/1000).

2.2. El sòl lliure grafiat en els plànols només pot ser destinat a jardins i horts i no es permet cap tipus d'edificació auxiliar.

2.3. El front mínim de parcel·la és de 6 m.

2.4. L'alineació de l'edificació només es regularà respecte del vial, en aquelles illes que així ho assenyalin els plànols d'ordenació, o de la manera en que es disposa en els gràfics annexes.

2.5. La profunditat edificable és de 10 ó 12 m segons queda grafiat en els plànols d'ordenació.

2.6. L'alçada reguladora màxima és de 7 m i el nombre màxim de plantes és de 1 a més de la baixa.

2.7. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Els cossos sortints oberts podran ocupar un màxim de 0,60 m de la línia de façana.

3. CONDICIONS D'ÚS.

S'autoritzen els següents usos, a més de l'habitatge unifamiliar i bifamiliar.

- 1. Residencial.
- 2. Comerç.
- 3. Garatge Privat.

Zona 6. SERVEIS DE CARRETERA.

1. DEFINICIÓ.

Compren aquells terrenys assenyalats en el plànol 2 E/1/1000, on es permet la construcció d'edificis destinats a activitats lligades a la carretera que no es poden emplaçar en un altre indret.

2. DISPOSICIONS GENERALS.

La parcel·la mínima serà de 1.500 m².

L'edificabilitat màxima: 0,25 m²/m²s.

L'alçària reguladora màxima: 7 m.

La separació entre les partions 6 m i respecte de la carretera el que indica la Llei de Carreteres.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada, no s'admet mitgeres. La proporció ample-llarg no serà superior a 1/2,5.

S'urbanitzarà l'espai situat entre l'edificació i la carretera.

No es permeten les tanques.

L'edificació respectarà les condicions ambientals, i s'arboraran els costats visibles des de la carretera a una distància inferior a 5 m.

3. CONDICIONS D'ÚS.

S'admeten els següents usos:

Comercial, restaurants, hotels, tallers, gasolineres.

TÍTOL IV. SÒL URBANITZABLE.

IV.1. DEFINICIÓ.

El Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable Programat aquells terrenys aptes per la urbanització que s'han de desenvolupar d'acord amb les previsions del Programa d'actuació. Estan delimitats en els plànols d'ordenació escala 1/1000

IV.2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL EN SÒL URBANITZABLE.

1. El sòl urbanitzable programat es troba dividit en sectors de planejament, efectes del seu desenvolupament urbanístic mitjançant Plans parcials d'ordenació. Cada sector es desenvoluparà a través d'un Pla Parcial.

2. En tant no s'aprovi el corresponent Pla parcial, no es podrà portar a terme, en els terrenys classificats com a sòl urbanitzable. Cap parcel·lació ni cap tipus d'obra d'urbanització o edificació llevat que es tracti d'executar alguns dels sistemes generals previstos pel Pla General.

IV.3. NOMBRE D'HABITATGES.

1. Els instruments de planejament que despleguin en general, fixaran el nombre d'habitatges i continuaran les determinacions necessàries per evitar que sigui ultrapasat.

43

2. El nombre màxim d'habitatges servirà per determinar les reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

IV.4. CESSIONS.

En sòl urbanitzable són de cessió obligatòria a L'Ajuntament o a l'administració actuant als terrenys que el Pla Parcial destini amb caràcter permanent amb les següents finalitats:

a) Parcs i jardins, zones esportives públiques o de lleure i esbarjo.

b) Altres serveis públics necessaris.

c) Vials, voravies i zones d'estacionament adjacents a la via pública.

d) Centres culturals i docents.

IV.5. PARCS I JARDINS PÚBLICS, ZONES ESPORTIVES PÚBLIQUES O DE LLEURE I ESBARJO.

1. Els plans parcials reservaran sòls destinats a la finalitat enumerada en aquest apartat d'una quantitat mínima de 18 m² per habitatge. Aquesta reserva no pot ser inferior al 10 % de la total superfície ordenada, qualsevol que sigui l'ús a que es destinin els terrenys i l'edificació.

2. Es podran computar com a jardins públics aquelles superfícies que reuneixin les condicions mínimes següents:

a) Presentar una superfície no inferior a 100 m², en la qual es pugui inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre mínim.

b) Posseir condicions apropiades per la plantació d'espècies vegetals.

c) Tenir garantit l'assoliment adequat en relació a la possible edificació circumdant

IV.6. UNITATS ESCOLARS.

1. Els plans parcials que desenvolupin àrees residencials han de fixar una quantitat mínima de 10 m² per habitatge per a unitat escolar, llevat d'aquelles que afectin a un sol ús d'acord amb el que disposa l'article 17.4 de la Llei d'ordenament Urbanístic.

2. Quan es tracti de zones que el planejament destini exclusivament a fins comercials, d'oficines, industrials o d'emmagatzematge, no caldrà fer reserva per aquest fins.

3. La reserva per a centres docents a preveure en els Plans Parcials en què siguin necessaris es diferenciarà en tots o alguns dels tipus següents:

a) Centres d'ensenyament Preescolar i guarderies

b) Centre d'educació General Bàsica.

4. L'agrupació de reserves de sòl per a centres docents en unitats escolars completes es realitzaran en funció de la següent superfícies mínimes de parcel·les:

a) Centres d'ensenyament Preescolar i Guarderies:

S'agruparan en unitats mínimes de 1.000 m².

b) Centres d'ensenyament General Bàsic:

Ensenyament Primari de 8 unitats, 5.000 m².

IV.7. ALTRES SERVEIS PÚBLICS NECESSARIS.

44

IV.13. DETERMINACIONS SOBRE EL SÒL URBANITZABLE.

En els sectors de sòl urbanitzable els plànols d'ordenació E 1/1000, defineixen la vitalitat bàsica, la localització d'espais lliures i equipaments, xarxa viària secundària i les característiques geomètriques de l'edificació. Aquestes tenen caràcter vinculant pels plans parcials que es redactin en els sectors, sense perjudici dels altres paràmetres, reglamentacions i variables que són pròpies d'aquest tipus de planejament.

IV.14. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE.

1. El Pla General estableix els següents sectors en sòl urbanitzable:

Sector 1: S.U.1

En tots els sectors s'hauran de redactar Plans Parcials que els ordenin, d'acord amb les característiques que expressa l'article següent.

IV.15. PARÀMETRES DEL SECTOR DE S.U.1.

Identificació.

1. Compren el sector de planejament previst per admetre un petit creixement d'edificacions destinades a la segona residència, situat entre la carretera N-260, la gasolinera i les escoles.

2. El pla parcial respectarà els següents paràmetres generals:

Superfície: 15.700 m²

Habitatges: 21

Sostre: 4.200 m²

Densitat d'habitatges: 14 hab/ha

Vials: 2.450 m²

Zones verdes: 1.920 m²

Equipaments: 969 m²

Aprofitament privat: 10.361 m²

Normativa específica:

S'aplicaran les disposicions corresponents a la zona 4, Casa Aïllada en sòl urbà; amb parcel·les de 400 m² i 800 m² i edificació unitària per una o dues famílies.

SÒL NO URBANITZABLE.

V.1. DEFINICIÓ.

El sòl no urbanitzable és aquell pel qual l'objectiu de les Normes és en el que no s'hi produeix un creixement de tipus urbà. A aquest es distingeixen dos tipus de sòl no urbanitzable, ja que es classifiquen així no solament aquells sòls on es vol impedir que s'hi produeixi el creixement a més, el sòl que ha de ser objecte d'una especial protecció.

Atenent a aquest criteri distingirem dos tipus de sòl no urbanitzables.

1. Sòl no urbanitzable ordinari.

2. Sòl no urbanitzable d'Espacial Protecció.

V.2. NORMES GENERALS.

1. La superfície de sòl reservada a aquesta finalitat, serà com a mínim en les àrees residencials de 5 m² de sòl per habitatge sense que aquesta superfície sigui inferior al 4 per 100 de la totalitat de l'àrea ordenada.

IV.8. APARCAMENTS.

1. La reserva per a sòl destinat per estacionament de vehicles no serà en cap cas inferior a una plaça per habitatge en àrees residencials o per cada 100 metres quadrats construïts en zones destinades pel planejament a qualsevol altre ús.

2. La dotació d'aparcament haurà de complir les condicions següents:

a) Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres.

b) La superfície mínima d'aparcament per plaça, incloent la part proporcional d'accesos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

c) Del total de places d'aparcament previstes en el Pla Parcial és reservaran un 2 per 100, com a mínim, per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran un superfície rectangular, mínima de 3,30 m per 4,50 metres.

d) Només s'admetrà en situació a l'aire lliure adjacent a la via pública, un màxim del 50 per 100 del nombre total de places d'aparcament previstes en el Pla Parcial. En sòls residencials aquest 50 per 100 màxim és referit al nombre de places corresponents a habitatges.

IV.9. EDIFICABILITAT DE LES RESERVES DE SÒL.

Els sòls reservats per les finalitats de l'article 4, computen als efectes de les edificabilitats previstes en els sòls urbanitzables programats.

IV.10. CESSIÓ, APROFITAMENT MITJÀ

Els propietaris de sòl, afectat per una actuació urbanística, hauran de cedir a l'entitat urbanística actuant sòl on es pugui edificar el 19 per 100 de l'aprofitament mitjà del sector.

IV.11. CALCUL DE L'APROFITAMENT MITJÀ.

Els plans parcials han d'incorporar obligatòriament el càlcul de l'aprofitament mitjà que comprenguin diverses zones o quan el planejament general prevegui dins l'àmbit del sector, reserves de sòl per a sistemes.

IV.12. EXPROPIACIÓ DELS SISTEMES.

1. Els sistemes que el planejament general inclou podran ésser expropiats per l'administració, quan la seva obtenció s'avanci sobre el desenvolupament del conjunt del sector.

2. L'apreupament és podrà fer efectiu en metàl·lic o mitjançant terrenys obtinguts sobre la base de la cessió del 10 per cent de l'aprofitament mitjà.

l'Ajuntament per que pugui controlar si s'ajusta a les normes de construcció establertes. A aquests efectes l'Ajuntament definirà un cobert tipus a utilitzar.

2. Instal·lacions relacionades amb les obres públiques.

2.1. Ha d'entendre's que son aquelles directament i immediatament referides a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, però no les que ho siguin amb els aprofitaments, simplement relacionats amb l'obra pública o amb els usos de que és susceptible en funció de les seves característiques.

2.2. Es preveu uns supòsits excepcionals, que es tracten d'uns casos d'interpretació estricta, atesa llur excepcionalitat.

Poden construir-s'hi edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de ser situades en el medi rural, i edificacions destinades a habitatges en indrets on no hi hagi possibilitats de formació de nucli de població.

3. Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública.

a) La declaració d'utilitat pública i interès social correspon obtenir-la per mitjà dels procediments específics adients o és considera concedida en els supòsits expressament previstos per l'ordenament. Si manca aquesta declaració superior, l'Ajuntament pot informar sobre l'existència d'utilitat pública o d'interès social, aspecte que es considera també en la resolució definitiva de l'expedient.

b) La necessitat d'emplaçament en el medi rural ha de justificar-se de forma expressa hi s'ha d'interpretar restrictivament en contribuir a definir una expressió sobre el principi general.

La relació amb el territori ha de ser directa i no hi ha d'haver altres alternatives, comparats els costos entre els quals cal tenir també en compte els socials o ecològics.

4. Habitatge familiar.

a) Es consideren habitatges familiars, masos, i totes aquelles construccions que conformin una unitat en la propietat i l'explotació.

b) S'entendrà que es forma nucli de població quan es produeixi un assentament humà de requeriments o de necessitats i de serveis urbanístics.

Les condicions que donarà lloc la constitució de nucli de població seran:

1. La construcció de 2 habitatges en una superfície igual o inferior a 5 Ha.

2. S'han de dotar, necessàriament, els següents serveis urbanístics:

- Obertura de vial.

- L'abastament d'aigües des d'un punt exterior a la finca.

- La construcció de xarxes de clavegueres.

3. El fraccionament d'una finca es unitats de superfície igual o inferior a 4,5 hectàrees. Que equival a la Unitat Mínima de conreu establerta pel Decret sobre Unitats mínimes de conreu.

4. L'existència d'algun edifici dins del cercle traçat amb centre en el lloc on es proposa edificar i amb un radi de 300 m.

En els casos que prèvia presentació de un projecte i un informe tècnic favorable de la Conselleria d'Agricultura es demostrí que intensificant l'explotació agrària, amb una superfície inferior a 20.000 m² hi viu una família, es podrà autoritzar la construcció d'un habitatge unifamiliar.

Veïnat de Puigsec.

El veïnat de Puigsec no constituirà nucli de població als efectes assenyalats en l'apartat anterior. Es permet la reedificació total dels masos que haurien existit, se'ls hi pot atorgar l'ús d'habitatge no vinculat a l'ús agrícola.

V.5. TIPOLOGIA DE LES EDIFICACIONS.

48

La regulació del sòl no urbanitzable contemplarà els següents extrems:

1. Usos.

2. Possibilitats d'edificació.

3. Tipologia de les edificacions i parcel·lacions.

V.3. USOS.

1. Els usos permesos seran aquells que s'enumeraran explícitament per cada subzona de S.N.U.

2. Usos prohibits seran aquells que no són citats i altres expressament incompatibles amb els usos permesos.

3. Els usos incompatibles seran tots aquells propis per relació i dependència amb les activitats i funcions que es desenvolupen amb el Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable.

4. Si no s'admet explícitament es consideraran usos incompatibles amb el S.N.U. els següents:

a) Ús residencial.

b) Ús comercial.

c) Ús de magatzem.

d) Ús de taller

e) Ús de garatge.

f) Ús industrial.

V.4. POSSIBILITATS D'EDIFICACIÓ.

En S.N.U. solament s'admeten les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca en qüestió, i que s'ajustin als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, havent justificat expressament l'autorització de la Conselleria en la corresponent sol·licitud de llicència d'obres, les relacionades amb les obres públiques, les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública. Excepcionalment les Normes podran admetre construccions no relacionades amb l'ús agrícola com habitatge familiar sobre una masia en estat de ruïna o l'ús d'hostal i restaurant.

A aquest efectes es defineixen els usos següents:

1. Construccions agràries.

Aquestes Normes defineixen la construcció agrària relacionada amb l'ús agrari, com:

a) Aquella necessària per l'ampliació d'unes construccions ja existents.

b) La construcció sobre les runes d'una antiga edificació.

c) La construcció sobre una parcel·lació superior a la Unitat Mínima de conreu

d) Instal·lacions agropecuàries

e) Refugis en terrenys que no siguin resultat de parcel·lació expressa. Totes les construccions seran proporcionals a l'explotació agrària de la finca.

f) Instal·lacions de transformació de productes pel bestiar o els seus derivats.

Les construccions de cobertes de protecció de cultius no necessiten cap tipus d'autorització però han de complir una normativa i donar coneixement a

47

La paret exterior de superfície no superior a 3 m² es construirà a la manera tradicional de les parets en sec.
En el cas de terrenys plans en els que sigui totalment impossible encastar la construcció. La construcció admesa serà de materials lleugers i prefabricats el volum no serà superior a 8 m³.

V.6. LES PARCEL·LACIONS.

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys situats en S.N.U. no podran efectuar-se fraccionaments en condral del que disposa el Decret 169/1983 de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu.
2. No obstant això, es permet la divisió o la segregació d'una finca, si la porció segregada es destina de manera efectiva dins l'any següent a qualsevol gènere d'edificació o de construcció de les admeses per aquest Pla.
3. A efecte d'atorgament de llicència d'edificació s'exceptuaran del compliment de l'apartat 1 d'aquest paràgraf les parcel·lacions, inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
4. Es prohibeixen les parcel·lacions que donin lloc a parcel·les sense accés directe a vies o camins assenyalats en els plànols d'ordenació E 1/10.000 i aquelles que no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents (marges, barrancs, torrents, rieres o camins).
5. Es prohibeixen en sòl no urbanitzable les parcel·lacions urbanístiques definides en l'article 94 de La Llei del Sòl.

V.7. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.

El Pla General estableix les següents subzones de les zones definides per l'article V.1, en sòl no urbanitzable.

1. Sòl no urbanitzable ordinari.
Forestal, Landes i Matollars.
Els prats.
Camps de conreu.
Sistemes viaris.
Sistemes esportius.
Serveis públics de l'administració.
Serveis urbans.
Curses fluvials.
2. Sòl no urbanitzable d'Espècial Protecció.
Forestal.
Protecció paisatgística.
Bosc de riera.

V.8. ZONA FORESTAL.

1. Identificació.
Comprèn aquella part del sòl no urbanitzable dotat de vegetació arbòria i que s'identifica en els plànols E 1/10.000 de la següent manera:
Protecció Paisatgística.
Bosc de Riera.

50

1. Les construccions seran aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes, i han d'adaptar-se a l'ambient.
Les edificacions es situaran buscant les condicions més favorables d'assolejament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que entravesen el territori.

Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous planejaments formals i constructius.
S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals.

La tipologia de les edificacions, s'estructurarà en base a conceptes extrems de l'estructura tipològica del mas; la disposició de crugies segons eixos paral·lels, la simetria compositiva, la independència formal dels cossos aïllats, la compacitat total de la peça arquitectònica i les cobertes a dues aigües, preferentment.

La teula àrab serà el material de coberta indicat, els ràfecs, pendents de coberta i dimensions de les obertures seran els tradicionals. Els colors seran foscos per no contrastar amb el medi.

L'alçària de les edificacions no serà en cap cas superior a 6,50 m i el número de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.

No s'admeten la construcció de terrasses ni cossos sortints tancats. Les tanques a menys que responguin a motivacions d'ús agrari no s'admeten. En aquest darrer cas no seran d'obra.

Es prohibeixen les parets mitgeres.

Es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.

2. Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, aquestes es realitzaran d'acord amb els criteris del paràgraf anterior. Si es tracta de la construcció d'un edifici auxiliar destinat a granja o estable, aquest es situarà a una distància que permeti allunyar-lo visualment del conjunt, i en lloc no identificable ni amb domini sobre el territori. En aquest cas es podran utilitzar materials diferents als emprats per l'arquitectura vernacle.

3. Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat si es troben en el catàleg de protecció, el qual es registrarà per disposicions pròpies.

Si l'ampliació necessària és superior al 20 per cent, serà necessària la construcció d'una edificació separada d'una superfície equivalent al 50 per cent de la construïda.

Queda prohibit l'enderroc total d'un mas, excepte que l'estat actual de l'edificació no admeti la reconstrucció o rehabilitació. Abans de procedir a l'enderroc d'aquestes edificacions, l'interessat presentarà a l'Ajuntament la documentació suficient (fotografies i dictamen tècnic) que ho justifiqui.

Les masies i cases rurals es podran reconstruir i rehabilitar en tant estiguin incloses en el catàleg que s'haurà de redactar d'acord amb els articles 50.2 i 47.3 i s'ajustin a les condicions que aquell estableix.

4. En els sòls de conreu i horts no es permetrà cap tipus d'edificació excepte la d'un petit cos edificat a servei de l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball.

La construcció serà semisoterrada amb una sola paret exterior. La superfície útil màxima serà de 4 m² i l'alçària màxima de 1,60 m.

La superfície màxima de l'obertura a l'exterior serà de 1 m².

49

- c) Construccions agràries o agropecuàries, ramaderes o forestals.
- d) Equipaments i serveis.
- e) Usos vinculats a la carretera.
- f) Càmpings i caravànings.
- g) Hostals, albergs i residències.

V.10. ZONA DE CAMPS DE CONREU.

1. Identificació.

Comprèn el sòl no urbanitzable assenyalat en els plànols E 1/10.000. Són aquelles terres que per la seva excepcional aptitud agrícola han de reservar-se a aquesta activitat.

2. S'admeten únicament les ampliacions i millora de les construccions ja existents, relacionades amb el caràcter i finalitat de la finca, excepte que el destí pel que es sol·licita, es demostrï que ni hi és permès en sòl rústic.

V.11. ZONA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS.

1. Comprèn aquell sòl destinat excepcionalment a instal·lacions d'utilitat pública i interès social que s'han d'emplaçar en medi rural.

La declaració d'utilitat pública i interès social s'obtéindrà:

- a) Per simple disposició de la Llei.
 - b) Per declaració expressa.
 - c) Pel procediment genèric assenyalat a l'article 43.3 11.s a la resta de casos.
 - d) Per acord de la Comissió d'urbanisme de Girona.
- La necessitat de ser situat en medi rural, s'examinarà cas per cas amb extrema minuciositat per constatar que es produeix tal circumstància.
2. Es poden emplaçar en sòl no urbanitzable, els següents usos:
- Serveis públics de l'administració: cementiri i abocador d'escombraries.
 - Serveis urbans: estació depuradora, dipòsit regulador i instal·lacions de captació d'aigua, repetidors de T.V., instal·lacions A.T., i de comunicacions.
 - Equipaments esportius que no necessitin edificació amb ocupació superior al 5%.
- La superfície de sòl compresa no serà ampliable.

V.12. CÀMPINGS I CARAVÀNINGS.

És permesa l'autorització d'un Càmping-Caravàning en S.N.U. La localització preferent serà al fons de la vall en terrenys de propietat municipal.

L'autorització de les instal·lacions es farà d'acord amb el que disposa l'article corresponent a l'Intervenció municipal en les obres particulars.

V.13. NORMES ESPECÍFIQUES PER LA ZONA DE CURSES FLUVIALS.

A més de les regulades pels paràmetres que tendeixen a produir el mínim impacte ecològic i paisatgístic, s'aplicaran les següents disposicions:

1. Queda prohibit el vessament de qualsevol mena de residus, sòlids o líquids, mentre no s'efectuï una prèvia depuració, i prèvia autorització de la Junta d'aigües de Catalunya.

52

2. Sobre aquest sòl regiran les disposicions següents:

- Prohibició absoluta d'edificar, excepció feta dels refugis forestals públics i aquelles instal·lacions per la prevenció i per l'estudi de la flora i la fauna.
- Els usos incompatibles seran el residencial, industrial i terciari. Es prohibeix realitzar aprofitament dels jaciments minerals.
- Es prohibeix els tancaments fixes de les finques.
- Es prohibeix la instal·lació de cartells publicitaris.

- Es prohibeix la realització de moviments de terra, i l'obertura de camins que no siguin necessaris per l'explotació de la finca. Per la seva autorització caldrà presentar un projecte que contempli el traçat i condicions de construcció del camí, la justificació i autorització de la tala prevista.

L'obertura del camí no produirà terraplens de més de 5 m d'amplada ni desmuntats de més de 4 m d'alçària, desfeta de marges existents, desforestació parcel·lular, modificació de les escorrenties ni creació d'erosions en el sòl vegetal.

Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.

Es prohibeix el trànsit de vehicles rodats fora de les vies i camins existents.

6. L'Ajuntament ordenarà amb càrrec al propietari, la retirada de les restes i deixalles resultants d'aprofitaments forestals per evitar perills d'incendi, i la neteja del bosc. La retirada de deixalles, runa o escombraries en terrenys forestals comportarà l'aplicació de sancions als causants.

7. L'autorització de tales, s'hauran de subjectar a la redacció prèvia de projectes o plans tècnics previs a l'autorització, aprovats pels serveis competents del Departament d'Agricultura, però, prèviament informat per l'Ajuntament.

El Pla programarà els aprofitaments i una xarxa coherent de vies de trata, en els monts d'utilitat pública serà competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

8. En els espais protegits i zones forestals es pot dissenyar un sistema d'equipaments i espais públics, orientats al gaudiment i coneixement del medi natural. (Àrees d'esplai, cases de colònies, itineraris de la natura i centres d'informació permanent).

9. Es protegirà la xarxa de camins, que es milloraran.

10. La repoblació forestal es portarà a terme en els llocs on ja s'ha realitzat periòdicament, convenientment ordenada i controlada amb espècies pròpies de la zona i amb autorització de l'Ajuntament, es prohibeix la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

11. Es permet l'ús agrícola i ramader, encara que no es podran incrementar les superfícies de conreu a costa del bosc existent.

V.9. ZONA DE PRATS.

1. Identificació.

Comprèn el sòl no urbanitzable assenyalat en els plànols E 1/10.000. Són aquells terrenys destinats a erms i pastures o que havien estat destinats a conreu, que en cap moment poden incorporar-se a processos urbans.

Per tractar-se dels terrenys menys fràgils i no subjectes a una especial protecció s'hi permetran edificacions i instal·lacions de diversos tipus.

1. S'admeten, amb caràcter excepcional, els següents usos:

- a) Instal·lacions relacionades amb les obres públiques.
- b) Habitatges familiars.

51

V.14. HORTES. DISPOSICIONS PARTICULARS.

1. Comprèn aquelles terres de sòl qualificat com agrícola, que per les seves especials qualitats edafològiques i pel seu rendiment, s'han de preservar de l'edificació.
2. No s'hi permet cap tipus d'edificació, excepte un petit cos edificat de servei a l'activitat agrícola o magatzem d'estris de treball. Aquest cos edificat es construirà d'acord amb el que disposa l'article V.5.4. L'Ajuntament subministrarà el projecte tipus, perquè tothom el construeixi amb les mateixes característiques. Es situarà a 1 m. de la partió i a 2,5 m de la vora del camí.
- En cap cas el cos edificat farà ombra al conreu veí. La construcció estarà subjecte a prèvia llicència municipal.
- No és permès d'utilitzar la caseta com a vivenda.
3. S'admet únicament l'ús agrícola.
4. No està permesa la instal·lació de conduccions d'electricitat ni la conducció de les parcel·les a la xarxa.
5. Es prohibeix cremar-hi escombraries. No es poden tirar esteses de qualsevol material si no és possible la transformació en abonament.
6. Els arbres que es plantin ho seran a 0,50 m de distància de la partió veïna, i que no arribin a una altura de 2 m. La distància s'ha de mesurar des del centre del tronc.
7. Només es permet la tanca fins a una alçada de 80 cm, i no pot ser d'obra.

V.15. LES LLICÈNCIES.

1. Pel que fa als aprofitaments consistents en construccions agràries lligades al destí i naturalesa de la finca i a les obres públiques, l'autorització d'aquestes es realitzarà segons els procediments normals d'intervenció de les activitats dels particulars, és a dir, per mitjà de llicència municipal.
2. Les iniciatives subsumibles en les excepcions de l'aprofitament del sòl no urbanitzable de caràcter ordinari, les instal·lacions o edificacions d'utilitat pública i d'interès social i els habitatges familiars hauran d'observar un procediment especial, que s'assenyala en l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística. La documentació a aportar serà la següent:
 - a) Avantprojecte de l'obra a realitzar.
 - b) Plànol E 1/10.000 assenyalant els límits de la finca i la seva superfície.
 - c) Certificat de d'inscripció en el registre de la propietat, i indicació dels titulars.
 - d) Document que acrediti l'ús actual.
 L'Ajuntament previ informe remetrà la documentació a la Comissió d'Urbanisme de Girona que prèvia informació pública l'autoritzarà si procedeix.
3. S'haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt. Al mateix temps, serà d'obligatori compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a, E 1/500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, en el qual es grafici la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar.

V.16. PROTECCIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES.

1. A l'objecte de protegir les vies de comunicació i infraestructures bàsiques i de mantenir l'estructura de camins i accessos a les finques agrícoles, la xarxa de canals i recs, el Pla estableix mesures especials que afecten als terrenys del seu entorn.

CARRETERES

Les franges de protecció seran les determinades per la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol (B.O.E. 30/7/88).

CAMINS

Les franges de protecció seran de 6 m des de l'eix del camí.

LÍNIES D'ALTA TENSIÓ

Les franges de protecció seran les indicades en la circular 4/87 DGTSI sobre Aclariment de l'article 32 i 35 del Reglament de Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió en relació al seu pas per les proximitats dels edificis, construccions i zones de risc específic.

CANALS I RECS

1. Les franges de protecció seran de 5 m a cada banda a partir de l'extrem de l'obra construïda en el cas dels canals i de 20 m en els recs i rieres mesurats des del límit exterior de la zona inundable.

2. D'acord amb l'article 86-2 de la Llei del Sòl els terrenys compresos en aquesta zona no podran ésser dedicats a usos que suposin transformació, de les condicions actuals, excepte les de utilitat pública, en les quals es procurarà un mínim impacte visual.

3. Els propietaris de canals, fonts i camins estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornamentació, tal i com estableix l'article 181 de la Llei del Sòl; es prohibeix causar perjudicis a les possibilitats d'utilització de les fonts i de les obres d'enginyeria hidràulica formada pels canals i les rescloses, recs i salts, així com l'aprofitament per part d'aquest de major cabdal d'aigua del expressament utilitzat per les concessions.

V.17. INSTAL·LACIONS AGROPECUÀRIES.

1. Són les edificacions vinculades a les explotacions agropecuàries. S'hauran d'instal·lar en sòl rústic i agrícola, i dintre d'aquest en el d'escàs valor. En les zones forestals només es pot admetre en les zones de bosc degradat i mai dins les formacions arbòries.
- Les construccions tindran una zona lliure de 20 m al voltant que s'arborarà amb arbres de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a les façanes. En la construcció d'aquestes no pot deixar-se la totxana vista.
2. Hauran de separar-se de totes les partions una distància igual a la seva alçada, i de la via d'accés, un mínim de 15 m.
3. Seran d'aplicació el règim específic per instal·lacions porcines i avícoles.
4. Les noves explotacions porcines i avícoles hauran d'instal·lar-se a una distància mínima de 500 m del nucli de població, sense perjudici de les distàncies entre establiments que disposi la legislació sanitària corresponent.
5. Per mandat del Decret 791/79, les distàncies de les granges porcines a que fa referència l'apartat 2 no seran inferiors a 100 m de les carreteres comarcals i a 25 m de qualsevol via pública, havent d'estar envoltades d'una tanca que les aïlli suficientment.

El Decret 2602/68 i l'ordre de 20/3/69 indiquen les corresponents a les granges avícoles.

6. Les instal·lacions porcínes compliran a més de l'autorització de l'administració d'agricultura, i de Medi Ambient en quan a activitats classificades la preceptiva llicència municipal sotmesa a les següents condicions:

a) Es situaran a 1000 m o més d'altres instal·lacions i escorxadors.

b) Continuaran instal·lacions per recollir cadàvers.

c) Es situaran en àrees allunyades i en indrets amagats de la perspectiva visual i de les vistes panoràmiques.

d) Disposaran d'instal·lacions de càrrega i desinfecció.

e) Els locals seran de fàcil neteja i desinfecció.

7. Les instal·lacions cunícules es situaran a 500 m de distància de l'escorxadors o altres explotacions.

8. Per la resta d'explotacions agropecuàries serà d'aplicació la legislació sanitària específica.

9. El volum edificable serà de 1000 m³ per cada extensió de finca de superfície igual o superior a 15.000 m².

10. Les construccions vinculades a les activitats descrites als apartats precedents no requeriran la prèvia autorització de la C.U. per l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'altres possibles autoritzacions dels Organismes específicament competents.

11. Els residus de les granges no s'abocaran als torrents ni recs.

V.18. HIVERNACLES.

1. Les construccions provisionals o fixes transparents destinades a la protecció de cultius, ja siguin túnels, abrics, hivernacles o umbracles, etc. s'admeten sempre que el seu destí sigui la protecció dels cultius hortícoles i florals i que compleixin les següents condicions:

a) La distància mínima d'aquestes construccions respecte dels camins agrícoles serà de 1 m i de les carreteres rurals 3 m des de la cuneta.

b) La distància a la partió de dues explotacions veïnes serà de 1 m.

c) L'ombra d'aquestes construccions no entrarà mai a les explotacions del veí. En cas contrari s'incrementarà la distància a la partió.

V.19. ACTIVITATS EXTRACTIVES.

1. Són les instal·lacions i obres vinculades a activitats extractives com la mineria, pedreres, extracció d'àrids, etc.

Aquesta activitat és sotmesa a prèvia llicència municipal. Prèviament s'ha de trametre l'expedient als Serveis d'Indústria que el remetran al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, perquè l'informi, aquest informe serà vinculat.

2. S'hauran de preveure mesures pertinents per al tractament final del terreny, una vegada finalitzada l'explotació, tendents a esmorteir l'alteració física del relleu, preveient plans de reemplaçament i de repoblació arbori i vegetal, etc.

El compromís de retornar les condicions naturals, una vegada finalitzada l'activitat d'extracció, serà formalitzat en el moment de la concessió mitjançant aval bancari o altre garantia registral que, en cada cas, l'administració cregui

56

oportuna. La fiança serà equivalent al cost de restauració i protecció del medi ambient, i es preveurà el sistema d'actualització.

3. En cas d'incompliment es farà l'execució forçosa i subsidiària aplicant les corresponents sancions.

4. Haurà de tenir-se en compte la Llei de la Generalitat de Catalunya 12/81 del 24 de desembre per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, així com altres disposicions específiques que siguin d'aplicació.

V.20. EL SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ.

Els espais així qualificats no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa o lesionin el valor específic que es vulgui protegir.

El Pla General delimita en els plànols d'ordenació E 1/10.000 les àrees que hagin de ser objecte d'especial protecció, amb la prohibició absoluta de construir, i que inclouria les rouredes, i el flanc sud de la Serra de Puig Estela i de la de Sant Miquel.

Protecció Paisatgística.

Bosc de Ribera

1. En la subzona PP i atès al que disposa la Ley de Montes del 8 de juny de 1957 i el Reglament aprovat per Decret 485/1962 del 22 de febrer, s'exigirà una llicència prèvia abans de talar i poder excipuar els usos domèstics.

L'Ajuntament sol·licitarà a la Direcció General de Medi Ambient que el propietari presenti un projecte d'ordenació o un Pla Tècnic, redactats per un enginyer de munts i un botànic.

2. En aquests territoris poden mantenir-se les explotacions agrícoles tradicionals.

3. Es conservaran les àrees de vegetació existents, així com les condicions naturals que li donen suport. S'admetran les operacions de millora i conservació del sòl i de la vegetació i arbrat.

4. Es prohibeix el vessament de residus, sense prèvia depuració, a les aigües fluvials, llacunes, canalitzacions o recs existents.

5. Es prohibeixen igualment les plantacions que estiguin en contradicció amb el que s'estableix al punt 3 d'aquest article.

V.21. PARÀMETRES TENDENTS A PRODUIR EL MÍNIM IMPACTE ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC.

1. Pendent i litologia.

L'impacte de l'edifici pel que fa a l'erosió o esclavissament del terreny depèn sobretot del pendent i el tipus de formació litològica.

Es consideren no edificables els terrenys amb pendent superior al 50%.

El valor a mesurar és el pendent mig de la parcel·la, o quan és gran, el d'una unitat equivalent a 1 Ha al voltant de la qual es vol edificar.

2. Hidrologia.

Es prohibeix l'edificació en els entorns de rius i rieres, en una franja igual a l'ample del llit situada a banda i banda.

3. Visualitat i Paisatge.

No es podrà edificar en aquells punts visibles des de molts punts del territori, en especial en els turons i les carenes.

56

4. Característiques de les Obres Prèvies i dels Serveis Tècnics.

Els moviments de terra seran els mínims, i en cap cas suposar murs o talussos de més de 3 m d'alt.

La tala d'arbres ha de ser la mínima imprescindible i s'ha de subjectar a llicència municipal.

L'obertura de nous camins només s'admet, per l'accés a masos ja existents, per l'exploració forestal o per la millora de les condicions d'accés a les zones de conreu.

El camí amb les limitacions assenyalades per la zona forestal, estarà subjecta a llicència, tindrà una amplada no superior a 30,40 m i s'adaptarà a la topografia.

Els moviments de terra i el respecte a l'arbrat seran molt estrictes.

V.22. PUBLICITAT.

D'acord amb el que disposa la Llei 25/1988 de juliol queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic, sense que aquesta prohibició doni lloc en cap cas a indemnització.

V.23. DISPOSICIONS D'OBLIGAT COMPLIMENT.

Seran d'obligat compliment, les següents disposicions, així com aquelles que les substitueixen o les complementen i que es promulguin en el període de vigència d'aquestes Normes:

Llei d'unitats Mínimes de Conreu vigent (Decret 159/1983 de la Presidència de la Generalitat, de 12 d'abril, D.O.G.C. número 330 de 20 de maig.)

Reial Decret 791/1979 del 20 de febrer pel que es regula la pesta porcina africana i altres malalties de ramat porcí. Article 5 i 8, B.O.E. 95 del 20 d'abril de 1979. Ordre Ministerial del 21 d'octubre de 1980 desenvolupant l'anterior Decret, B.O.E. del 31 d'octubre de 1980.

- Reglamentació Zootècnica-Sanitària de les Explotacions Avícoles i Sales de Covament. Ordre del Ministeri d'agricultura del 20 de març de 1969 (B.O.E. del 27).

- Reglament Estructural de la Producció Lletera, B.O.E. del 24 de setembre de 1981, número 229, articles 11, 12 i 13.

- Reial Decret 3263/1976 del 26 de novembre pel que s'aprova la Reglamentació Tècnica-Sanitària d'Escorxadors, Sales d'especejament, Centres de Contracció, Emmagatzematge i Distribució de Cams i Despullies.

- Reial Decret 2685/1980 del 17 d'octubre sobre liberalització i Nova Regulació d'Indústries Agràries, B.O.E. número. 300 del 15 de desembre de 1980.

- Ordre Ministerial del 10 de febrer de 1981 sobre Ajuts a Treballs en Monts de Règim Privat. (B.O.E. 18-2-81).

- Ordre Ministerial del 9 de juliol de 1982 sobre foment de Plantacions de Pollancre en Monts de Règim Privat.

- Decret 267/1983 del 23 de juny sobre Ordenació de Granges Cuniqüles D.A.R.P. (D.O.G.C. número 343 del 8 de juny de 1983).

VI. RÈGIM GENERAL D'USOS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL RÈGIM GENERAL D'USOS.

VI.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Les normes particulars per cada zona del Sòl Urbà, i les generals per sòls urbanitzables i no urbanitzables, fixen les condicions d'ús per cada sector. Els Plans Parcials i Plans Especials les detallaran.

VI.2. USOS PERMESOS.

Són els que corresponen a cada sector segons els objectius del Pla. S'entendran permesos els usos expressament indicats en la regulació de les zones, i que no quedin expressament prohibits.

VI.3. USOS PROHIBITS.

1. Són els usos l'establiment dels quals no és admès per les Normes Urbanístiques i Ordenances del Planejament, així com aquelles altres disposicions de seguretat i salubritat.

2. També són prohibits aquells que encara que no estiguin expressament citats, siguin incompatibles amb els usos permesos.

VI.4. USOS PÚBLICS, PRIVATS I COL·LECTIUS.

1. Són d'ús públic aquells realitzats o prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic, així com els realitzats per l'administració en béns de propietat particular per mitja d'arrendament o qualsevol altre títol privat.

2. Són usos privats els que no estant compresos en l'apartat següent, i són realitzats per particulars en béns de propietat privada.

3. Són usos col·lectius els privats destinats al públic o als que s'accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

VI.5. USOS COMPATIBLES I INCOMPATIBLES.

Es classifiquen així per la seva relació entre si.

Usos compatibles són els que es poden constituir en coexistència o en simultaneïtat.

VI.6. USOS PROVISIONALS.

Són els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla.

La llicència s'atorgarà d'acord amb el que disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl. La llicència s'atorgarà per un període de temps determinat, havent de renovar-se cada dos anys.

VI.7. CLASSIFICACIÓ D'USOS.

S'estableixen els següents usos:

1. Ús per habitatges.
2. Ús residencial.
3. Ús comercial.
4. Ús d'oficines.
5. Ús de magatzem.
6. Ús de tallers i artesania.
7. Ús de garatge.
8. Ús industrial.
9. Ús d'equipament.
10. Ús agrícola.
11. Ús forestal.
12. Ús rústic.
13. Ús càmping i caravàning.
14. Ús d'activitats extractives.

VI.8. ÚS HABITATGE.

L'habitatge és l'edifici o part d'edifici destinat a allotjament o residència familiar.

1. Habitatge unifamiliar: És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé amb edifici amb altres usos, i amb accés independent.
2. Habitatge plurifamiliar: És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

VI.9. ÚS RESIDENCIAL.

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, llars per a la gent gran, per matrimonis o per joves, i allotjament temporal per transeünts, com poden ser hotels, apartahotels, motels i, en general els del ram d'hostaleria.

VI.10. ÚS COMERCIAL.

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.
2. Els usos comercials susceptibles d'originar molèsties o generar riscos a la seguretat i a la salubritat, o per la grandària, es regiran pel que s'estableixen per l'ús industrial.

VI.11. ÚS D'OFICINES.

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances o similars, que es desenvolupen en locals adients, de caràcter públic o privat.

VI.12. ÚS DE MAGATZEM.

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals, destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

59

VI.13. ÚS DE TALLERS I ARTESANIA.

És aquell que correspon a una activitat productiva en petita escala desenvolupada en el marc familiar o en petites empreses, per mètodes preferentment manuals i en els que el número, de treballadors no excedeixi de cinc.

Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de serveis. Els límits de potència i soroll, són de 15 CV i 45 db, respectivament.

VI.14. ÚS DE GARATGE.

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius, i els públics de vehicles a motor.

Les normes de les instal·lacions i limitacions, es regulen en el Títol VII.

VI.15. ÚS INDUSTRIAL.

S'hi comprèn els següents:

1. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
2. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu proveïment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
3. Els tallers de reparació.
4. Les estacions de servei de rentat de vehicles.
5. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

VI.16. ÚS D'EQUIPAMENT.

Comprèn les activitats privades, col·lectives o públiques descrites en l'article II.14.

VI.17. ÚS AGRÍCOLA.

Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, i amb la producció agrícola en general, i les feines que tenen lloc a l'entorn dels masos i instal·lacions dependents d'aquest.

Les granges s'inclouran en l'ús de zona agrícola amb les especificacions que li són pròpies.

VI.18. ÚS FORESTAL.

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació, i explotació, quan sigui admesa de boscos.

VI.19. ÚS D'ACTIVITATS EXTRACTIVES.

S'inclouen tant l'extracció de terres i àrds, com els minerals i explotació de pedres.

60

Només s'admetrà en certes zones del sòl classificat com no urbanitzable.

VI.20. ÚS DE CÀMPING I CARAVANING.

Inclou els campaments en tendes desmuntables de materials tèxtils i la permotació de vehicles rodats.

VI.21. LLICENCIES D'EDIFICACIÓ I ACTIVITAT.

1. L'Ajuntament no podrà atorgar llicència sobre activitat o ús en edificis, instal·lacions o terrenys sense que els documents que presenti el peticionari acreditin que l'activitat complirà les limitacions d'aquest Títol, en especial als efectes de l'article 30 del Reglament 2414 del 30 de novembre de 1961.

2. Qualsevol llicència municipal sobre obertura o trasllat d'establiment, activitat o ús es considerarà legalment condicionada al deure de complir les condicions expresses que pot imposar l'acte d'atorgament de la llicència.

Si en qualsevol moment la realització de l'activitat incompleix les limitacions d'aquest títol la llicència serà deixada sense efecte per resolució de l'alcalde, previ expedient en el que s'atorgarà audiència al titular per termini de deu dies, conforme a l'article 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

3. En compliment de l'article 22 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals quan una edificació o qualsevol instal·lació es pretengui destinar a qualsevol activitat, susceptible de produir els efectes o molèsties que regula aquest títol, l'Ajuntament no podrà atorgar la llicència de nova edificació, reforma o per qualsevol obra, si abans no ha atorgat, si procedeix, la llicència d'activitat o ús, complint aquest títol i el Reglament del 30 de novembre de 1961.

CAPITOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL.

VI.22. CLASSIFICACIÓ.

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salut, els mals que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en que són situades.

2. Pel primer concepte es classifiquen en:

-categories, i pel segon s'estableixen situacions.

VI.23. CATEGORIES.

1. 1ª Categoria. Activitat permesa amb promiscuïtat amb els habitatges.

2ª Categoria. Activitat compatible amb l'habitatge.

3ª Categoria. Activitat no admesa contigua a l'habitatge.

1.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes pels habitatges i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 kw cada un.

1.2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i compren tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniment de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que

puguin ser causa de molèsties pel veïnat. Inclouen les indústries que puguin tenir menys de cinc llocs de treball i motors de potència inferior a 3 kw cadascun.

1.3. Les activitats de tercera categoria compren aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat dels habitatges excepte en sectors especialment reglamentats.

VI.24. SITUACIÓ.

1. Els edificis destinats a indústria hauran de complir les següents condicions:

a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.

b) S'hauran de situar en carrers d'amplada superior a 10 m.

2. Classificació.

a) En planta pis en edificis d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns. En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

b) En plantes baixes o inferiors d'edifici no industrial.

c) En edificis qualificats com industrials, amb façana al carrer i no exclusiu a una sola activitat.

VI.25. DISPOSICIONS GENERALS.

1. Les limitacions a la instal·lació d'activitats industrials queden establertes d'acord amb el Nomenclator Ampliat i Tipificat Sobre Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, publicat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya.

2. Les molèsties podran ser degudes a:

I. Sorolls i vibracions.

II. Fums i pols.

III. Emanacions nocives, olors i vapors.

IV. Aigües residuals.

V. Explosions.

VI. Incendis.

VII. Malalties contagioses.

VIII. Radiacions.

3. Dintre de les motivacions anteriors (del I al VIII) s'han senyalat els graus d'intensitat de les molèsties presumibles qualificant els grups en cinc intensitats de menor (1) a major intensitat (el 5). Tant pel motiu (I) sorolls i vibracions, com per qualsevol dels restants motius II, III, IV, V, VI, VII, VIII s'han senyalat els distintes graus d'intensitat de les molèsties presumibles en cada cas qualificant-les amb els números 1, 2, 3, 4 o 5.

4. En principi, i a efectes de l'aplicació pràctica s'ha estimat d'acord amb el Nomenclator que les activitats amb baix índex, (sempre que s'instal·lin en els emplaçaments i condicions del Pla i en les Ordenances que d'instrucció del Ministeri de la Governació del 15 de març de 1963, per l'adequat desenvolupament del Reglament del 30 de novembre de 1961), no produiran

acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

VI.29. MODIFICACIÓ DE CATEGORIA.

1. Perquè una indústria de categoria 3 pugui ser considerada de categoria 2, o perquè un grau d'intensitat 4 de les molèsties presumibles es pugui considerar 3 s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a) Que no utilitzi operacions o procediments en que precisi la fusió de metalls, o bé processos electrofítics o que puguin desprendre olores, vapors, fums, boires.

b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altre operació.

c) Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els baïts que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeina de característiques reglamentàries.

d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni en els locals de sota ni a cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dbA.

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

g) Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg.) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com poden ser retalls de paper o cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat sota habitatges.

3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

VI.30. AMPLIACIÓ.

Les instal·lacions existents podran realitzar obres d'ampliació fins els límits establerts per cada zona on és admesa.

No es permetrà l'ampliació si les indústries són prohibides en la zona corresponent.

VI.31. SOROLLS I VIBRACIONS.

1. Qualsevol activitat i ús, no podrà provocar nivells sonors màxims en d'interior dels habitatges superiors a trenta cinc (35) dbA durant el dia i trenta (30) dbA durant la nit, ni provocar nivells sonors en l'exterior dels habitatges superiors a (55) dbA durant el dia i (45) dbA durant la nit. És horari de nit de nou del vespre a les vuit del matí del dia següent, i és horari de dia el que resta.

64

molèsties ni alteraran les condicions normals de salubritat i higiene del medi ambient, ni representaran risc greu per les persones.

Aquestes activitats s'han classificat en tots els seus objectes dins de l'índex 1, 2 ó 3.

S'estima que aquelles activitats regulades per un Reglament Tècnic específic (instal·lacions elèctriques, aparells a pressió, etc.) s'han de considerar d'índex 3, com a màxim, ja que en els citats Reglaments s'estableixen les suficients mesures correctores perquè aquestes activitats es puguin considerar com inòcues, si compleixen les normes fixades pels Reglaments.

5. Les activitats que es considerin que poden produir molèsties, són causa d'insalubritat, nocivitat o perillositat són les senyalades amb els índex 4 ó 5 en qualsevol dels aspectes considerats.

VI.26. LIMITACIONS DE L'ÚS INDUSTRIAL PER ZONES.

1. En sòl no urbanitzable subzona forestal i agrícola no s'admet cap indústria o activitat de les senyalades en el Nomenclàtor.

2. En Casa Aïllada, Casc Antic, Zona 5, només es permetran activitats que com a màxim estiguin qualificades d'intensitat 1, en qualsevol de les seves motivacions menys la IV si concorren mesures correctores per les aigües residuals.

3. En les zones de Blocs Aïllats, es permetran activitats classificades com a màxim amb el grau 2, excepció ídem anterior.

4. En les zones d'edificació Suburbana, només s'admetran activitats que, com a màxim, estiguin qualificades amb el grau 3.

5. En Zona Serveis de Carretera, només es podran emplaçar les que tinguin, com a màxim, el grau 4.

VI.27. ADOPCIÓ DE MESURES.

Les indústries han d'adoptar les mesures necessàries i executar les obres corresponents, per tal de no ser classificables com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, segons el Decret 24/14/61 del 30 de novembre. Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, en el seu cas, es podrà clausurar la indústria causant dels inconvenients.

VI.28. CONSIDERACIÓ DE LA CATEGORIA QUAN S'APLIQUEN MESURES CORRECTORES.

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables de correcció eficaç s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior. Així mateix es podrà reduir el grau d'intensitat 3 en intensitat 2 per mitjans tècnics correctors.

2. Si les mesures correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a la indústria per a la correcció de les deficiències o d'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, mai, a dos mesos) no es garantirà l'eficaç funcionament, l'administració

63

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS PARTICULARS REFERENTS A ALTRES USOS.

VI.32. LOCALS D'ESPECTACLES I SIMILARS.

1. Els locals d'espectacles, discoteques, sales de festa i d'altres locals similars de capacitat superior a 250 persones (en les sessions de màxima assistència) en els quals es realitzin audicions sonores de qualsevol tipus, s'instal·laran en edificis aïllats estructuralment de tota construcció ocupada per qualsevol altre ús, i a una distància mínima de deu metres, mesurada de qualsevol punt del propi edifici, el qual restarà no edificable mentre subsisteixi l'ús de l'edifici en qüestió.
2. Compliran el R.D. 2816/1982 del 27 d'agost (BOE número 267 del 6 novembre de 1982) Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

VI.33. BARS I SIMILARS.

1. L'aïllament acústic caldrà que garanteixi les condicions de l'article sobre Soroll i Vibracions.
- Serà obligatòria la instal·lació d'una campana de fums amb extractor que no aboqui al carrer i la ventilació mecànica dels serveis.
2. Compliran el R.D. 2816/1982 del 27 d'agost pel que fa referència als apartats d'enllumenat, calefacció, ventilació i condicionament d'aire i precaucions i mesures contra incendis.

VI.34. FUSTERIES I PLANXISTERIES.

1. Les fusteries de superfícies superior a 300 m² no es consideraran aptes per situar-se en situació b.
2. Els tallers de planxisteria hauran d'instal·lar-se en situació c, al igual que els tallers de reparació de cotxes de superfície superior als 110 m².

VII. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL 1. DEFINICIONS.

VII.1. Norma General

1. Tots els habitatges compliran el Decret 346/83 del 8 del juliol sobre el Nivell B d'habitabilitat Objectiva (D.O.G., 24-8-83 i 5-10-83).
2. Les disposicions d'aquestes Normes normés seran aplicables si estableixen major exigència que el Decret indicat. La construcció complirà: la NBE-CA-81 sobre condicions acústiques dels edificis, la NBE-AT-87 sobre aïllament tèrmic dels edificis.

VII.2. Els conceptes que s'indiquen en les Normes tindran el següent significat:

1. RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC.

- 1.1. Alineació del Vial.

És la línia que s'estableix al llarg de les vies de separació entre espai públic i espai privat.

- 1.2. Alineació de l'edificació o línia de façana.

És la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada, coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella, o opcional per cada parcel·la.

- 1.3. Amplada del carrer.

És la mida lineal entre dues paral·leles que constitueixen l'alineació de vial. Per alguns carrers s'especifica numèricament en els Plànols d'ordenació.

- 1.4. Alçària reguladora.

És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana. Entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i la intersecció amb la cara superior del forjat o del ràfec (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se entretirat).

- 1.5. Regles sobre determinació d'alçàries.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

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 menor de 0,60 metres, l'alçària reguladora màxima de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voraviva en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana, la rasant de la voraviva se situï a més de 1,5 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada o l'última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del carrer de menor alçària en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 30 m sigui igual a la determinada per la intersecció sobre l'alineació de vial de menor alçària de al prolongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més alçària.

A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçària pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent. En qualsevol cas, l'alçària de més fruit de l'aplicació de la regla de l'apartat anterior, solament podrà beneficiar la primera parcel·la que fa cantonada o 3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà es regularan, quan a l'alçària, com si es tractés d'edificis independents. Si els carrers estant a diferent nivell, el canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

1.6. Façana principal.

Tram del perímetre de l'edificació que limita directament o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.

1.7. Façana posterior.

Tram del perímetre de l'edificació inclouent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de la illa, o de la parcel·la.

1.8. Façanes laterals.

Tram del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.

1.9. Mitgera.

a) És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

1.10. Cossos sortints i elements sortints.

a) Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments que no es poden desmuntar. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb sols baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.

b) Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

c) Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats, aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, computaran a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.

d) Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.

e) Al Centre Històric i als Fronts de les Cases ordenades segons alineacions viàries, no s'admeten cossos sortints al pati d'illa.

67

f) En aquelles zones on es permetin els cossos sortints sobre la superfície vial es fixarà l'avanç de la línia de façana en forma de terrassa, balcó, galeria o marquesina i la seva superfície màxima.

g) Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental. No són elements sortints les persianes, rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m. sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45 m.

1.11. Tanques.

Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçària d'un metre i calades o vegetals fins a una alçària de dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a una alçària de 2 m. en terrenys plans i de 1,50 m amidats des de la cota natural del terreny en els terrenys amb pendent.

En els cossos en que el garatge quedi encastat en el terreny i en línia de façana, la tanca podrà ser opaca fins a una alçària de 2,20 m.

2. RELATIUS A L'Ocupació DEL SÒL.

2.1. Parcel·la.

S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.

2.2. Solar.

Parcel·la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la Llei del Sòl i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.

2.3. Illa.

És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

2.4. Profunditat edificable.

És la distància perpendicular a la alineació, de l'edificació, entre la façana principal i la façana posterior de l'edifici.

2.5. Fons de parcel·la.

Tindrà consideració de fons de parcel·la, per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, la definida per la recta que passa pel punt mig entre totes dues, en el cas que aquestes siguin paral·leles i per la bisectriu de l'angle dels

68

dos carrers en cas de no paral·lelisme; per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la el llindar de parcel·la oposat a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, el llindar de parcel·la que no és façana.

2.6. Percentatge d'ocupació.

El percentatge d'ocupació, d'illa o de parcel·la, és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints excepte els que volen sobre vial i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

2.7. Separacions mínimes de l'edificació.

Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel·la (front, fons i partions).

En el cas de parcel·les amb cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb vial.

2.8. Coeficients d'edificabilitat.

a) S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m²/m²s (metres quadrats de sostre edificable/metres quadrats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.

b) S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduits els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació, o sector de planejament.

c) S'entén per intensitat d'edificació per parcel·la, l'índex resultant de dividir la superfície de sostre edificable màxim permès a la parcel·la per la seva superfície.

2.9. Sostre i volum total d'un edifici.

1. El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa aquella part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lel a la línia de façana.

2. El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, enllumenat, celoberts i similars definits pel Decret Llei sobre Mínims d'habitabilitat dels Habitatges.

3. RELATIUS A L'EDIFICACIÓ.

3.1. Nombre de plantes.

És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçària reguladora establerta per cada zona.

3.2. Planta baixa.

a) La planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

- En els casos de parcel·les enfrontades o dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

b) L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,20. En les zones de cases aïllades o en agrupacions unifamiliars no regirà l'alçària mínima de planta baixa sempre que l'ús sigui vinculat a la residència.

c) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes. (Semisoterrani i entresòl).

3.3. Planta soterrani.

a) Les plantes soterrànies en el tipus d'ordenació segons vials, són les situades per sota de la planta baixa tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) En els altres tipus d'ordenació, són plantes soterrànies, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Mai s'admetran més de dos soterranis.

c) Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. Els soterranis no es podran destinar a sales d'espectacles ni activitats recreatives, sinó pot disposar de sortides d'emergència al mateix nivell de la planta.

d) L'alçària lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

3.4. Plantes pis.

És tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. L'alçària de les plantes pis no serà inferior a 2,60 m ni superior a 3 m.

3.5. Celoberts.

a) Les dimensions i formes dels celoberts estaran d'acord amb el que disposa el Decret 348/1983 del 8 de juliol sobre nivell B d'habitabilitat Objectiva exigida als habitatges (D.O.G.C. 24/8/83 i 5/10/83.)

b) El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat del pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

ventilació a les mateixes. L'esmentada mancomunitat de patis haurà d'establir-se mitjançant escriptura pública i inscriure's en el registre de la propietat. Seguiran les dimensions previstes en els articles corresponents d'aquesta normativa.

3.7. Cobertes.

a) És obligatori cobrir les edificacions amb teulada de teula àrab, amb un pendent màxim del 35%, llevat de les excepcions de l'apartat 2 següent:

- L'espai interior de la coberta es podrà destinar a ampliació de l'habitatge de la planta immediatament inferior, però no a habitatge o apartament independents, les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran a les pendents de la coberta sense sobresortir-ne i no permetran terrasses que trenquin la volumetria de la coberta.

b) S'exceptuen d'aquesta obligació els edificis aïllats industrials destinats a magatzems, granges i cabanyes o equipaments, als quals es permet la cobertura plana i altres materials per a la cobertura en pendent.

3.8. Elements tècnics.

a) Els elements tècnics (filtres extractors, dipòsits, aparells de calefacció i claraboies, cossos per accés a la coberta, estenedors de roba, etc.) hauran de ser dissenyats de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i presentats d'aquesta manera en la petició de llicència de construcció.

b) Tots els elements tècnics que es construïxin per damunt de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit per la pendent màxima de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

c) Les xemeneies podran tenir una alçada màxima d'un metre per sobre del punt més alt de la coberta. Les xemeneies no es podran col·locar adossades a les façanes.

- Resta prohibit: treure els fums de les xemeneies per les parets o espais buits de les façanes. Les xemeneies hauran de sortir rectes per la teulada i pujar, almenys, per sobre de la coberta del mateix edifici, si fos aïllat o pel damunt de les dels immediats si fossin a menys de deu metres.

- Resta prohibit: col·locar canaleres o degotissos d'aigües de pluja que vessin sobre la via pública o sobre les voreres.

d) Es podran disposar instal·lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici, complint l'apartat anterior.

3.9. Edificacions auxiliars.

a) Són edificacions auxiliars totes aquelles que estant al servei de l'edificació principal, i que estant destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, galliners, garites de guarda, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, corts i cabanyes, etc., però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona.

Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes només podran resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprés

72

c) A efectes del dispostat en aquest article i al següent sobre celoberts i patis de ventilació es tindran en compte, a més, les següents regles:

- Els llums mínims entre murs, no es podran reduir amb sortides o altres elements o serveis com són els safareigs.

- L'alçada del celobert o pati, a efectes de determinar la seva superfície, s'amidarà el nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.

- El paviment del celobert o pati estarà com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d) Cap dependència podrà ventilar a través d'un altre.

Els celoberts són espais no edificats, situats dins del volum de l'edifici per tal de permetre la il·luminació i la ventilació de les peces habitables i espais comuns allunyats o privats en contacte amb les façanes.

Els celoberts de ventilació i il·luminació es poden cobrir, sempre que s'asseguri la ventilació amb una superfície vertical mínima d'obertura, que la normativa existent acostuma a fixar d'un 20% de la superfície del pati a repartir per tot el perímetre.

Per afavorir la il·luminació, és important que els acabats dels celoberts siguin fets amb materials llisos que impedeixin el dipòsit de la pols i amb colors clars. Quan els celoberts no siguin coberts, les parets de tancament dels habitatges que els conformen han de tenir condicions tècniques semblants a les de façana.

Si s'utilitzen gasos líquids del petroli (G.L.P.) com a combustibles per a les cuines, escalfadors d'aigua, etc. Els celoberts de ventilació i d'il·luminació corresponents no podran formar bassa en el fons, per tal d'evitar perills d'explosió per fuites de gas que s'acumulin a les parts baixes. Mides dels celoberts en m.

| | | |
|---|-------------------|----------------------------|
| Celobert on donen només dormitoris o només cuines | Mínim recomanable | $h/4$ o $3,6 > h/3$ o >5 |
| Celobert on donen dormitoris i cuines a la vegada | Mínim recomanable | $h/3$ o $5 > h/2$ o 5 |

3.6. Patis de ventilació.

a) Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a 1/7, de la seva alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m que no produeixi estrangulacions de menys de 2 m i amb una superfície mínima.

| Nº. Plantes Pis | Superfície Mínima |
|-----------------|-------------------|
| 1 | 5 |
| 2 | 5 |

c) Els patis poden cobrir-se amb claraboies, sempre que hom deixi un espai perifèric lliure i sense tancament de cap classe. La seva superfície mínima serà d'un 20% de la superfície del pati.

d) Patis de parcel·les mancomunats. Són aquells la superfície dels quals pertany a l'edificable de dos o més finques contigües i que serveixen per a donar llum i

71

amb el propietari de la parcel·la veïna per tal de construir en el termini que s'estableixi, en aquest termini es formalitzarà simultàniament a la concessió de la llicència, la construcció auxiliar complementària, a quina paret mitgera es correspondrà exactament amb la primera. En cas contrari, es separaran un metre del límit de la parcel·la.

3.10. Façanes.

Totes les edificacions de nova construcció o aquelles que rehabilitin les façanes, tindran l'obligació de sol·licitar a l'Ajuntament l'autorització per fer l'acabat exterior de les mateixes. L'Ajuntament autoritzarà com a materials a utilitzar la pedra, el formigó i l'obra arrebossada, la pintura i l'estucat. Els colors a emprar seran terrossos.

CAPITOL 2. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PER TIPUS D'ORDENACIÓ.

VII. 3 ALINEACIONS DE VIALS.

1. Definició.

Correspon a edificacions en les quals la línia contínua de façana coincideix o és paral·lela amb l'alineació de vial, la qual defineix el límit entre l'espai públic i el privat.

Les alineacions de la via lliure quedaran grafiades en els plànols d'ordenació.

2. Paràmetres.

a) Alçària reguladora.

| | Nº. Màxim de plantes |
|----------------|------------------------------|
| Alçària màxima | Pl. baixa |
| 3,85 m | Pl. baixa més 1 planta pis. |
| 6,60 m | Pl. baixa més 2 plantes pis. |
| 9,40 m | |

b) Façanes.

Tindrà un tractament adequat al seu caràcter, i l'Ajuntament per medi d'informe tècnic, podrà suggerir-ne la composició arquitectònica.

3. Mitgera.

No es podran deixar mitgeres vistes, sense un adequat tractament.

Es prohibeixen: els envans pluvials vistos, la col·locació de plaques, així com l'aïllament al descobert.

4. Cossos sortints i elements sortints.

Els balcons podran volar un màxim del 30% de la llargada de la façana i l'amplada mesurada perpendicularment a l'alineació de façana serà:

| Ample del carrer | Vol de cos sortint |
|------------------|--------------------|
| Fins 2,90 | 0,15 |
| Fins 3,80 | 0,15 |
| Fins 4,85 | 0,20 |

| | |
|--------------|------|
| Fins 5,82 | 0,25 |
| de més 6 a 8 | 0,40 |
| de més 8 a 1 | 0,60 |
| més de 10 | 0,80 |

En el pati d'illa el màxim voladís permès serà de 1/20 del diàmetre de la circumferència inscripible a l'espai lliure interior de l'illa.

Els voladissos tancats o semitancats, no s'admeten.

5. Parcel·la.

La parcel·la tindrà com a mínim unes dimensions superiors en 3 m a la profunditat edificable indicada en els plànols d'ordenació.

En edificació aïllada complirà les separacions laterals que s'indiquen en els plànols d'ordenació.

6. Forma de parcel·la.

No s'admeten construccions en les quals l'angle format per alguna mitgera i l'alineació del vial sigui inferior a 70°, excepte quan es juxtaposin a mitgeres existents en el moment de construir la nova edificació.

7. Separació a l'edifici veí.

Quan en un solar veí existeixi construïda abans de la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries, una façana lateral a menys de dos metres i mig (2,5 m) de la partió, l'edificació nova haurà de separar-se també 3 m de la partió per fer-hi façana.

8. Parcel·la mínima.

No es donarà llicència de construcció per edificacions que deixin al seu costat solars sense d'amplada o superfície inferior a la mínima.

9. Volum edificable.

El volum edificable resultant, es situarà necessàriament dins dels gàlils màxims quan s'estableixin en els plànols d'ordenació. A tal efecte, es considera gàlib màxim d'ocupació en planta la línia discontinua que es grafia en els plànols o el contorn de les edificacions, quan aquestes apareixen dibuixades.

VII. 4 EDIFICACIÓ AÏLLADA.

1. Definició.

L'edificació pot establir la seva volumetria de manera individualitzada pel seu caràcter d'aïllament de les edificacions veïnes, i depèn del seu entorn per les condicions de densitat, aprofitament i servituds respecte als veïns.

2. Excepció.

Les edificacions existents construïdes en alineació de vial, podran mantenir l'alineació actual, en cas de substitució, però hauran de complir la separació a les parcel·les veïnes.

En les parcel·les en que els veïns hagin construït fins al límit i deixant alguna mitgera vista, es podrà adossar la construcció a la mitgera sense complir la separació al límit de parcel·la, però mai en una longitud superior a la de la mitgera existent.

3. Ocupació.

Determina la superfície màxima que pot ocupar la projecció horitzontal del volum edificat i que inclourà tots els elements o cossos volats a qualsevol altura, inclosa la planta soterrani.

Amb parcel·les situades en terrenys en pendent es podrà construir soterrani fins a l'alineació de vial, donant-li a la paret de tancament tractament de façana.

4. Cobertes.

Les cobertes seran simètriques. Es prohibeixen els faldons verticals i similars. El volum comprès entre el forjat del sostre de l'última planta i els plans inclinats de la coberta podrà ésser habitable i no computarà com edificabilitat. Per l'il·luminació i ventilació d'aquesta planta de les golfes, s'utilitzaran finestres inclinades en el mateix pla de la coberta.

5. Moviment de terres.

1. Per les parcel·les amb pendent superior al 30% en les que es determina que l'edificació serà aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- Del 30 al 50% es disminueix en 1/3.

- Del 50 al 100% es disminueix en 1/2.

- Si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sol en terrasses, s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,5 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.

- Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base), traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits.

- Els punts d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçària superior a 1,5 m. per sobre de la cota natural de límit, ni a una alçària superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçària de 3,70 metres.

6. Soterrani.

75

En els casos en que, degut a la pendent del terreny, entre les dues línies de façana de l'edificació el desnivell existent permeti l'edificació de plantes soterrànies només es podran produir obertures en la immediata inferior a la baixa. En el cas en que se'n construeixi un altre, s'haurà de colgar amb terra o tractar les façanes amb murs cecs de pedra.

7. Alçària màxima.

L'alçària màxima de l'edificació a cada punt del terreny és la que determina, l'alçària vertical d'una superfície per sobre de la qual solament es permet la planta coberta.

8. Regles sobre la determinació d'alçàries quan les parcel·les no siguin totalment horitzontals.

L'alçària màxima de l'edificació es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçària màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre amb relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

9. Aprofitament edificador dels terrenys amb pendent.

L'edificabilitat total que resulti d'aplicar les regles anteriors, no superarà mai a les parcel·les amb pendent aquella que resultaria d'edificar a un terreny horitzontal.

10. Separacions mínimes.

Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les parts de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure, excepte si a cada zona s'indica el contrari.

ANNEX I

SECCIÓ PRIMERA: LA SERVITUD DE PARET MITGERA.

Article 1.

La servitud de paret mitgera, es regirà segons les disposicions d'aquest títol i per les Ordenances i usos locals, sempre i quan no s'hi oposin, o no estigui previst en aquest.

76

Article 2.

S'entén que hi ha servitud de paret mitgera, mentre no hi hagi un títol, o signe exterior o prova que demostrï el contrari.

- En les parets divisòries dels edificis contigus fins el punt d'elevació.
- En les parets divisòries dels jardins o corralis situats en la població o el camp.
- En les tanques i bardisses que divideixin els predis heretats.

Article 3.

S'entén que hi han signes exteriors contraris a la servitud de paret mitgera:

- Quan en les parets divisòries dels edificis hi hagin finestres o buits oberts.
 - Quan la part divisòria estigui per una banda recta i a plom en tot el parament, i per l'altre presenti el mateix a la part superior, tenint en la inferior banqueta.
 - Quan s'hagi construït la paret sobre el terreny d'una de les finques, i no entre la meitat de les dues contigües.
 - Quan sofreixi les càrregues de faixes, pisos i armadures d'una de les finques, i no de la contigua.
 - Quan la paret divisòria entre patis, jardins i heretats, estigui construïda de manera que el cavalló aboqui en una de les propietats.
 - Quan la paret divisòria, construïda de maçoneria, presenti pedra anomenada passera, que de distància a distància surtin fora de la superfície només per una banda.
 - Quan les heretats contigües a altres amb tanques o bardissa no siguin tancades.
- En tots aquests casos la propietat de les parets, o tanques s'entendrà que pertanyen exclusivament a l'amo de la finca o heretat que tingui al seu favor.

Article 4.

Les rases o séquies obertes entre les heretats s'entenen també com mitgeres, quan la terra o brossa tretja per obrir una rasa o per netejar-la estigui a un dels dos costats, en aquest cas la propietat de la rasa pertanyerà exclusivament a l'amo de l'heretat que tingui al seu favor aquest signe exterior.

Article 5.

La reparació i construcció de les parets mitgeres i el manteniment dels tancats, bardisses, rases i séquies, el costejaran els amos de les finques que tinguin al seu favor la paret mitgera, en proporció al dret de cada un.

Encara que el propietari pot excusar-se de contribuir en aquesta càrrega, renunciant a la paret mitgera, menys en el cas en que aquesta aguantï un edifici seu.

Article 6.

Si el propietari d'un edifici que es recolzi amb una paret mitgera volgués enderrocar-lo, podrà igualment renunciar a aquesta, però totes les reparacions i obres necessàries per evitar l'enderroc i els danys a la paret mitgera, seran totes al seu compte.

77

Article 7.

Tot propietari pot alçar la paret mitgera, per compte propi, però ha d'indemnitzar els perjudicats que pugui ocasionar amb l'obra, encara que siguin temporals.

També seran a compte d'ell les despeses de conservació de la paret sobre la que la que s'ha aixecat o profunditzat els fonaments respecte a com estaven abans; i a més, la indemnització de les despeses més grosses que hi hagi de fer per la conservació de la paret mitgera per raó de l'augment d'alçària o profunditat.

Si la paret mitgera no pogués resistir la major elevació, el propietari que volgués aixecar-la tindria l'obligació de reconstruir-la a compte seva; i si per això fos necessari donar-li major gruix, aquest tindrà que donar-li del seu propi sol.

Article 8.

Els altres propietaris que no hagin contribuït a donar més elevació, profunditat o gruix a la paret, podran, encara adquirir en ella els drets d'aquesta, pagant proporcionalment l'import de l'obra i la meitat del valor del terreny en el que se li hagués donat major gruix.

Article 9.

Cada propietari d'una paret mitgera podrà utilitzar-la en proporció al dret que tingui en la mancomunitat; podrà així, edificar la seva obra recolzant-la en la paret mitgera o introduint bigues fins a la meitat del gruix, però sense impedir l'ús en comú dels respectius mitgers.

Per utilitzar el dret de mitger s'ha d'obtenir prèviament el consentiment dels demés interessats en la mitjanera; i si no ho obtingués, es fixarien per perit les condicions necessàries perquè l'obra no perjudiqués els drets dels altres.

Article 10.

Cap mitger pot, sense consentiment del altre, obrir en paret mitgera finestra o buit.

Article 11.

L'amo d'una paret no mitgera, contigua a una finca aliena, pot obrir en ella finestres o buits per rebre llum a l'alçària de les faixes, o immediat als teulats, i amb les dimensions de 30 cm², i, en tot cas, amb reixa de ferro reposada a la paret i amb xarxa de bronze.

Els amos de la finca o propietat contigua a la paret on estaven oberts els buits, podran tancar-ho si adquireixen la mitjanera, sempre i quan no s'hagués pactat el contrari.

També podran cobrir-ho edificant en el terreny o aixecar paret contigua on hi hagi buit o finestra.

Article 12.

78

No es pot obrir finestres amb vistes rectes, ni balcons u altres voladissos, sobre la finca del veí, si no hi ha 3 m de distància entre la paret on es construeix i la propietat.

Tampoc pot tenir vistes de costat o obliques sobre la mateixa propietat, si no hi ha 60 cm de distància.

Les aristes de les finestres i balcons no poden apropar-se a menys de 0,60 m de l'eix de les parets mitgeres.

Article 13.

Les distàncies que es parlen en l'article anterior es comptaran en les vistes rectes des de la línia exterior de la paret en els buits que no hi hagi voladissos, des de la línia d'aquests on n'hi hagin, i per les obliques, des de la línia de separació de les dues propietats.

Article 14.

El convingut en l'article 12 no és aplicable als edificis separats per una via pública.

Article 15.

Quan per qualsevol títol adquirit amb dret a tenir vistes directes, balcons o miradors sobre la propietat adjacent, l'amo del predi servent no podrà edificar a menys de 3 m de distància, mesurant sempre segons l'article 13.

Article 16.

No es podran plantar arbres prop d'una heretat aliena sinó està a la distància autoritzada per les Ordenances o segons la costum de lloc i, en la seva mancança, a la de 2 m de la línia divisòria de les heretats, si la plantació es fa d'arbres alts, i a la de 50 cm si la plantació és arbut o arbres baixos.

El propietari té dret a demanar que s'arrenquin els arbres plantats que no compleixen aquest article.

Article 17.

Si les branques d'alguns arbres s'estenen sobre una heretat, jardins o patis veïns, tindrà l'amo dret a reclamar que es tallin, si aquestes estant sobre la propietat, i si fossin arrels, l'amo de la propietat o sòl podrà tallar-les dintre de la seva heretat.

Article 18.

Els arbres existents en una bardissa mitgera s'entendrà també que ho són i qualsevol dels amos tenen dret a exigir que s'arrenquin.

Exceptu'n els arbres que serveixen de fita, els quals no es podran arrancar sense un acord comú entre els propietaris.

79

CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE VALLFOGONA DE RIPOLLÈS.

NORMES.

1. La totalitat dels edificis, construccions i elements d'aquest catàleg no podrà ésser objecte d'obres de reforma, ampliació, modificació de les seves façanes, pendents de coberts o qualsevol parament interior o exterior, pintura, estucat, arrebossat, neteja ni modificació del seu aspecte exterior sense obtenir prèviament la Llicència municipal.
 2. La Llicència Municipal per executar les obres que preveu l'article anterior serà atorgada per l'Ajuntament però serà preceptiu l'informe favorable de la comissió Tècnica de Girona del Consell de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.
 3. Les peticions de Llicència d'edificació dels edificis i construccions incloses en el present Catàleg s'haurà d'acompanyar de la documentació tècnica necessària indicada en el Títol I Capítol 4 i en qualsevol cas d'una memòria on s'expliqui el tractament de materials i colors a utilitzar en les obres de restauració o rehabilitació.
 4. Els propietaris dels edificis influït en el catàleg estan obligats a mantenir-los en bon estat de conservació, i l'Ajuntament podrà imposar l'obligació d'executar les obres necessàries per a mantenir-los en aquest estat.
- Els propietaris podran demanar ajudes econòmiques a la Corporació Municipal i altres administracions en el supòsit de que el compliment de les obligacions imposades superin les normals obligacions legals de conservació.
5. L'Ajuntament podrà aprovar bonificacions fiscals, tributàries o altres sistemes d'ajuda als propietaris d'aquest edificis a través dels pressupostos municipals.
 6. L'Ajuntament procurarà, sempre que calgui, adquirir un edifici del inclòs en aquest Catàleg per ésser destinat a funcions públiques.

ÍNDEX DEL CATÀLEG.

1. Església de Sant Julià de Vallfogona.
2. Comunidor o reliquier, (Església de Sant Julià de Vallfogona)
3. Torre de defensa de L'església de Sant Julià.
4. Calaixera, (Església de Sant Julià de Vallfogona)
5. Castell de la Sala.
6. Campanar del Pòpulo.
7. Pont de Vallfogona de Ripollès.
8. Molí de Vallfogona.
9. Castell de Milany.
10. Santuari de la Salut.
11. Ermita de santa Cecília de Ragort.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DIFERENTS ZONES DE LA POBLACIÓ DE VALLFOGONA DE RIPOLLÈS.

1. Actual zona esportiva municipal.

Proposta:

80

La modificació puntual preveu el canvi en la classificació del sòl dels terrenys on s'ubica la zona esportiva del municipi situada al est del nucli urbà, del sòl no urbanitzable a sòl urbà.

Normativa Urbanística d'aplicació al nou sòl d'equipaments.

La superfície de la zona objecte de transformació en sòl urbà assenyalada, com a equipament esportiu en el plànol número 3 de la proposta de modificació, és de 19.386,85 m².

Paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona:

Al tractar-se d'una zona destinada a equipaments i atès que les Normes Subsidiàries de Planejament en el seu:

Títol II. Sistemes.

Capítol 3. Sistemes d'equipaments i dotacions.

Apartat II. 12 Definició, ens diu.

Comprèn els sòls de propietat pública o privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, o col·lectives d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la seva finalitat.

En el present cas es tracta de terrenys destinats a finalitats esportives i socials, és a dir pot acceptar complexes esportius d'àmbit municipal, així com centres o seus socials esportives o altres anàlogues com els annexes esportius i recreatius.

En el seu apartat II.16 ens defineix les condicions de l'edificació que s'utilitzaran per la zona esportiva de la següent manera.

Els equipaments i dotacions de nova creació com en el cas que ens ocupa, així com els existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- El tipus d'ordenació, de l'edificació, serà el característic del sector on s'ubica l'equipament.

- A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m² de sostre/m² de solar i l'alçària reguladora de 9,15 m, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

- Complirà la legislació específica aplicable a l'equipament que si pretengui instal·lar.

- Complirà la normativa sobre eliminació de barreres arquitectòniques.

- La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal, que es concedeixi en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

En el present cas al tractar-se d'una zona esportiva, municipal, de nova creació, es mantindran els paràmetres de la normativa existent, per a zona d'equipaments, a dalt ressenyada.

Atesa la conclusió emesa pel departament de medi ambient l'espai de 1,93 ha destinades a zona esportiva municipal tindrà en el seu límit sud una franja de terreny assenyalada en els plànols que es classificarà dins de la mateixa, com a espai lliure en sòl urbà amb una superfície de uns 0,32 ha dels 1,93 ha del total del terreny destinat a zona esportiva municipal.

2. L'espai que resta entre la zona esportiva i la unitat d'actuació del Camp de futbol.

81

Amb la modificació proposada de l'àmbit del sòl urbà, de la zona esportiva municipal, ens queda entre la unitat d'actuació del camp de futbol i la zona esportiva un petit terreny del mateix propietari que el camp en el que s'ha de construir la piscina pública, és a dir de la Riera, que ens serviria la seva requalificació de no urbanitzable a urbà, com a moneda de canvi per l'obtenció gratuïta del terreny per a la construcció de la piscina, tal i com es pot observar amb el conveni urbanístic adjunt, de manera que es pogués obtenir en forma de cessió gratuïta els terrenys necessaris per a la ubicació de la piscina pública municipal.

S'ha d'entendre, no obstant, que la modificació implica que per poder edificar el terreny objecte de la present requalificació, serà necessari abans d'iniciar les obres, procedir a urbanitzar la zona, amb la construcció del vial, amb una amplada de 8 m, per accedir a les parcel·les i poder portar els serveis fins al nou sòl urbà, amb les mateixes característiques que el vial de la Unitat d'actuació del Camp de Futbol.

Normativa Urbanística d'aplicació al nou sòl residencial.

La superfície de la zona objecte de transformació en sòl urbà assenyalada, amb la lletra A en el plànol número 3 de la proposta de modificació, és de 1.296,36 m² dels que s'ha de descomptar l'espai destinat a vial amb una amplada de 8 m i una superfície de uns 388,92 m² restant com a sòl privat uns 907,44 m².

Paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona.

El nou sòl urbà, es regirà amb la mateixa normativa urbanística de casa aïllada que regula les parcel·les de la Unitat d'actuació del Camp de Futbol, amb les que limita en la seva part posterior, la classificació de la zona a requalificar segons les Normes Subsidiàries de Planejament vigents a la població, serà la d'una Zona amb Cases Aïllades, subzona 4a.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona estant definits en les N.I.N.S.S. de Planejament dins del:

Títol III. Sòl urbà.

Capítol 1. Disposicions Generals

III. 5 Normes d'urbanització.

Capítol 2. Zones

Zona 4. La casa aïllada.

1- Definició.

Edificació d'ús unifamiliar, o bifamiliar, rodejada de jardí o hort, construïda en parcel·les de reduïdes dimensions iguals a les ja existents o en parcel·les grans els nous creixements.

2- Disposicions generals.

2.1. L'alineació de l'edificació es recularà un mínim de 3 m respecte del vial sempre que no quedi definit en els plànols d'ordenació.

82

- 2.2. Les separacions de l'edificació principal a les partions de parcel·la seran de 3 m com a mínim, excepte en el cas de vivendes aparellades.
- 2.3. L'alçària reguladora màxima serà de 7 m, corresponents a PB +1P.
- 2.4. Les tanques seran opaques fins a una alçària de 0,80 m i vegetals o calades fins a 1,80 m.
- 2.5. Els usos admesos són: habitatge unifamiliar, bifamiliar o aparellat, equipament sanitari, cultural o esportiu, oficines en un 25% del sostre edificable de cada parcel·la, i comercial de menys de 250 m².
- 2.6. Els espais lliures no ocupables per l'edificació seran de caràcter privat. Es podran destinar a jardins, piscines, zona esportiva i als serveis annexes a aquestes activitats.
- 2.7. Es permeten les plantes soterranis. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.
- 2.8. S'admeten les edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 7% de la superfície de la parcel·la i una alçària màxima de 3 m, separada 3 m de les partions.
- 2.9. Els espais de sotacoberta amb una alçària superior a 2,25 m seran habitables i la seva edificabilitat computarà.

3- Subzones.

3.2 Per la Subzona 4 registren els paràmetres següents:

- Parcel·la mínima 400 m².
- Front mínim de parcel·la 15 m.
- L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.
- L'índex d'edificabilitat neta serà, 0,60 m² s/m² s.

3. L'espai que queda entre la vessant de llevant del cas antic de la població i l'últim tram del vial de circumval·lació.

Ordenança complementària a la zona del casc antic per la nova franja de sòl urbà.

L'ordenança, complementària al planejament vigent per la zona descrita, annexa al cas antic de la població i per tant classificat com a casc Antic, és una ordenança o normativa complementària, especifica per la zona del Casc Antic, objecte de la present modificació de sòl urbà, que ens servirà per ordenar l'edificació a construir al peu del vial, amb la finalitat de que pugui mantenir un criteri lògic, coherent i adient a la zona i a la vista que de la població es té des de la zona de llevant del nucli urbà.

Articles de la norma complementària:

El volum màxim a construir serà un volum amb el següents paràmetres urbanístics:

- Façana obligatòria a vial.
- Profunditat edificable màxima 10 m.
- Alçària reguladora màxima del mur de pedra, a peu de vial serà de 4,30 m total, alçària que inclou la barana del jardí o terrassa a construir sobre la coberta plana de la construcció, no serà admes l'aplacat de pedra.

83

- L'alçària de la paret es mesurarà en el punt mig de la façana, des de la rasant del vial, fins el punt més alt de la mateixa.

- Las cobertes seran planes per utilitzar-se com a zona verda privada o jardí de les edificacions amb façana sobre el vial.

- L'edificació solament serà utilitzable com a garatge, traster o megatzem particular pels habitatges existents a la zona, no estaran autoritzats cap tipus d'ús industrial.

4. L'espai de terreny ubicat al peu de la carretera nacional 260 destinat antigament a gasolinera, per terreny destinat a zona d'equipament públic.

El sistema d'actuació a aplicar per l'adquisició del nou equipament públic serà el d'expropiació (article 115.b) de la Llei 2/2002, del 14 de Març, d'urbanisme.

Per que fa referència a l'informe del Ministeri de Foment referent a la sol·licitud d'informació per la modificació puntual que afecta a la Carretera Nacional 260 en el seu escrit de contesta.

N/ Ref: I.U.-102/2004 ABR/ng.

Data: 28 de gener de 2004.

Assumpte: Proposta de modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Atès l'informe favorable emès pel Ministeri de Foment, a la proposta de modificació i atès la condició imposada en l'informe, es tindrà en compte que la franja de zona urbana objecte de la present modificació puntual, així com la restant que limita amb la carretera nacional 260 i que segons la Llei de 25/1998 del 29 de juliol de carreteres, en el seu article 21, la considerada de Domini Públic, deurà classificar-se com a sòl no urbanitzable (article 32 de la Llei 2/2002 del 14 de març d'urbanisme). L'amplada de la franja classificada com a sòl no urbanitzable serà de 3 m, a partir de l'aresta exterior de l'esplanada de la carretera.

La franja està dibuixada en els plànols de la modificació, i es considerarà com a sòl no urbanitzable, quedant d'aquesta manera un sòl urbà discontinu.

Normativa Urbanística d'aplicació al nou terreny destinat a equipament públic.

La superfície de la zona objecte de transformació en equipament públic ubicat a peu de la carretera nacional 260 es d'uns 811,63 m² aproximadament.

Paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona.

El terreny es troba classificat actualment com a sòl urbà.

Zona 6. Serveis de carretera.

Definició. Compren aquells terrenys assenyalats en el plànol 2 a escala 1/1000 de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents a la població, on es permet la construcció d'edificis destinats a activitats lligades a la carretera que no es poden emplaçar en altres indrets.

Disposicions generals.

La parcel·la mínima serà de 1.500 m².

L'edificabilitat màxima, serà 0,25 m² sostre/m² de solar.

84

L'alçària reguladora màxima serà de 7 m. La separació entre les partions 6 m i respecte de la carretera el que indica la Llei de carreteres.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada no admetent mitgeres. La proporció ample llarg no serà superior a 1/2,5.

S'urbanitzarà l'espai situat entre l'edificació i la carretera.

No es permeten les tanques.

L'edificació respectarà les condicions ambientals i s'arboraran els costats visibles des de la carretera a distància inferior a 5 m.

Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos: Comercial, restaurant, hotels, tallers, gasolineres. Atès el canvi de classificació de la zona passant de Zona 6 serveis de carreteres a zona d'equipaments i dotacions, i atès que el Ministeri de Foment, Direcció General de Carreteres, ha contestat la consulta sobre la modificació de la classificació de la zona, que passa a ser una zona d'equipaments, amb una resposta favorable, amb la següent consideració.

La franja de zona urbana modificada, así como la restante que limita con la carretera N-260 y que según la Ley 25/1998 de 29 de julio de carreteras, en su artículo 21, la considerada de Dominio Público, deberá calificarse como suelo no urbanizable (artículo 32 de la Ley 2/2002 del 14 de marzo de urbanismo). La anchura de la franja clasificada como suelo no urbanizable será de 3 m a partir de la arista exterior de la explanada de la carretera.

Observades doncs la classificació actual i la contesta del Ministeri de Foment, i si és en compte, la finalitat a la que es vol destinar el terreny s'haurà de preveure que la normativa específica per la zona destinada a equipament públic, s'haurà de regular per la normativa del planejament pel equipaments que és la següent:

Paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona d'equipament i dotacions

Títol II. Sistemes.

Capítol 3. Sistemes d'equipaments i dotacions.

Apartat II. 12 Definició, ens diu.

Compren els sòls de propietat pública o privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, o col·lectives d'interès general, en atenció a la seva finalitat.

En el present cas la finalitat es pot considerar com a social cultural, de subministra i serveis públics de l'administració, i públics administratius.

En el seu apartat II.16 ens defineix les condicions de l'edificació que s'utilitzaran per la zona d'equipaments.

Els equipaments i dotacions de nova creació com en el cas que ens ocupa, així com els existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- El tipus d'ordenació, de l'edificació, serà el característic del sector a on s'ubica l'equipament.

- A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m² de sostre/m² de solar i l'alçària reguladora de 9,15 m, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

- Complirà la legislació específica aplicable a l'equipament que si pretengui instal·lar.

- Complirà la normativa sobre eliminació de barreres arquitectòniques.

-La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal, que es concedeixi a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amples espais amb arbrat i jardineria.

S'haurà de tenir en compte i d'estricta compliment la resposta de carreteres, del ministeri de Foment de referència T.U.-102/2004 ABR/ng del 28 de gener de 2004, de manera que l'amplada de la franja de 3 m a mesurar des de l'aresta exterior de l'esplanada de la carretera s'haurà de considerar com a sol no urbanitzable, i per tant sense valor a l'hora de comptabilitzar l'edificabilitat de l'equipament.

Estudi econòmic i sistema d'actuació de la modificació.

El sistema d'actuació de la modificació del planejament, referent al espai ubicat al peu de la carretera nacional 260, per destinar-se a zona d'equipament públic serà el de expropiació, i la valoració del terreny s'adjunta a continuació.

5. L'espai que queda a la zona sud del casc antic de la població i l'últim tram del vial de circumval·lació.

Normativa Urbanística d'aplicació al nou sistema viari.

Al tractar-se d'un espai destinat a sistema viari, bàsicament per ésser utilitzat com a zona d'aparcament públic, en l'extrem sud de la població justament abans d'entrar al conjunt històric de la població, el nou sistema viari s'urbanitzarà seguint les mateixes pautes que la resta de vials de la població, i es dotarà d'enllumenat públic per la seva utilització.

Paràmetres urbanístics d'aplicació a la zona.

Al tractar-se d'una zona sense possibilitat d'edificació, no disposarà de paràmetres urbanístics edificadors de la mateixa.

EDICTE

de 21 de desembre de 2005, sobre una resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques referent al municipi de Sant Boi de Llobregat.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt, en data 13 d'octubre de 2005, l'assumpte que s'indica a continuació:

Exp.: 2004/014398/B

Modificació del Pla general metropolità en el sector Canons-Orioles i entorn: nova normativa sobre usos i parcel·la mínima i desenvolupament del subsector PMU-D, al terme municipal de Sant Boi de Llobregat

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt:

Aprovar definitivament el Text refós de la modificació del Pla general metropolità en el sector Canons-Orioles i entorn: nova normativa sobre usos i parcel·la mínima i desenvolupament del subsector PMU-D, de Sant Boi de Llobregat, tramès per l'Ajuntament en compliment de la resolució del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 18 de març de 2005.

Contra la resolució anterior, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passa un mes sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

En qualsevol cas, contra la resolució esmentada també es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que preveuen l'article 116 de la Llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC.

El recurs contenciós administratiu no es podrà interposar si s'ha interposat recurs de reposició fins que aquest hagi estat resolt expressament o se n'hagi produït la desestimació presumpta perquè hagi transcorregut el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 116.2 i 117.2 de la Llei 4/1999 esmentada.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 21 de desembre de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ANNEX

Normes urbanístiques de la modificació del Pla general metropolità en el sector Canons-Orioles i entorn: nova normativa sobre usos i parcel·la mínima i desenvolupament del subsector PMU-D, de Sant Boi de Llobregat

NORMATIVA URBANÍSTICA.

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN EL SECTOR CANONS-ORIOLES I ENTORN: NOVA NORMATIVA SOBRE USOS I PARCEL·LA MÍNIMA I DESVOLUPAMENT DEL SUBSECTOR PMU-D, DE SANT BOI DE LLOBREGAT.

1.- Noves Ordenances del PERI de Canons-Orioles.- Amb les modificacions, el redactat final de les Ordenances del PERI serà:

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art-1.- Objecte i àmbit del present document.
El present document del "Pla Especial de Règim Interior (PERI) del Sector Canons-Orioles" abasta l'àmbit territorial dels barris "Els Canons" i "Les Orioles" a Sant Boi de Llobregat, segons el reclassificat com a sòl urbà a la "Modificació del PGM-76 en els vessants de Sant Ramon a Sant Boi de Llobregat".

Art-2.- Modificació del PGM-76

1. La "Modificació del PGM-76 en els vessants de Sant Ramon a Sant Boi de Llobregat" s'adequa a l'establert en l'article 154.4 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.
2. La "Modificació del PGM-76 en els vessants de Sant Ramon a Sant Boi de Llobregat" té el contingut de la seva proposta en els següents apartats que constitueixen un document independent tramitat separatament al present document de projecte:
 - a. Plànol núm. 1 "Modificació PGM-76 (classificació del sòl)" E: 1/5.000.
 - b. Plànol núm. 2 "Modificació PGM-76 (qualificació del sòl)" E: 1/5.000.
 - c. Punt 1 de la Memòria: "Modificació del Pla General".
3. La justificació de la modificació del Pla General està continguda en el conjunt del document d'informació i Avang amb una argumentació indissociable de la pròpia del PERI.
4. Les modificacions de la classificació del sòl (plànol núm. 1) en la qualificació del sòl (plànol núm. 2) no comporten cap modificació a les Normes del PGM-76 ni a les Ordenances Metropolitànes d'Edificació.

Art-3.- PERI dels Canons-Orioles.

1. El PERI que conté aquest document s'adequa a l'establert a l'article 23 de la Llei del Sòl i als articles 76 (2c), 77, 83, 84 i 85 del Reglament de Planejament i té un àmbit clarament delimitat en els plànols d'informació i Avang que es correspon amb els propis barris de "Els Canons" i "Les Orioles".
2. La justificació de les opcions de projecte es troba en el document d'informació i Avang on l'argumentació és indissociable de la de Modificació del Pla General.
3. La tramitació de la Informació i Avang i de les Aprobacions inicial i provisional són inicialment de la Corporació Metropolitana de Barcelona.

Art-4.- Objecte de les presents Ordenances

1. Aquestes Ordenances, d'acord amb l'article 77.2.d) f) del Reglament de Planejament, són disposicions complementàries de les Normes Urbanístiques del PGM-76 i tenen per objecte completar els plànols de Projecte del Pla Especial en la reglamentació de les condicions de construcció, volumetria i ús de la urbanització, l'equipament i l'edificació privada.
2. Per a tot el que no estigui explícitament definit en aquestes Ordenances, seran d'acompliment les Normes Urbanístiques del PGM-76.

Art-5.- Contingut i documentació.

D'acord amb el que preveu l'article 361 del PGM-76, aquest PERI consta dels següents documents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 0.- Introducció al Text Refós
- 1.- Memòria complementària
- 2.- Ordenances
- 3.- Programa Econòmic-Finançer
- 4.- Pla d'Etapes

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.- Plànol d'informació i gràfic disposició de fulls
- 2.- Plànol d'ordenació
 - a) Zonificació (2 fulls)