EDICTE

de 31 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Santa Coloma de Farners.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 16 de març de 2006, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/018969/G
Text refós de la revisió del Pla general al terme municipal de Santa Coloma de Farners

L'expedient del text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Santa Coloma de Farners 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, referida al planejament general, al municipi de Santa Coloma de Farners.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en sessió de data 13 de febrer de 2006.

Antecedents: Planejament vigent

El Pla general de Santa Coloma de Farners va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 30 de novembre de 1994. Aquest acord fou publicat al DOGC de 23 de juny de 1995.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que afecten la normativa d'aquest Pla general, les quals van ser aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, o pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en el seu cas, i publicades al DOGC. Aquestes modificacions són les següents:

1. Modificació del Pla general: Correcció d'errades materials, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 11 d'octubre de 1995, publicat al DOGC de 2.12.1995 (Exp. 1995/0689/G).

2. Modificacions puntuals a la carretera de Sils, a la zona III i al carrer Moragas (UA 3), aprovades definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 31 de gener de 1996, publicat al DOGC de 29.3.1996 (Exp. 1995/0820/G).

3. Modificació del Pla general a la zona de la Sorrera, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 31 de gener de 1996, i resolta posteriorment mitjançant resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de desembre de 1996, (Exp. 1995/0821/G).

4- Modificació del Pla general pel que fa a la zona III, ciutat jardí intensiva, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 11 de juny de 1997, publicat al DOCG de 8.9.1997 (Exp. 1997/0496/G).

5. Modificació del Pla general per a la determinació d'alineacions i voreres a la carretera del Balneari, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 22 de desembre de 1998, publicat al DOGC d'11.3.1999 (Exp. 1998/0717/G).

6. Modificació del Pla general sobre l'edificabilitat de les zones d'equipaments, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 21 d'octubre de 1998, publicat al DOGC de 18.1.1999 (Exp. 1998/0718/G).

7. Modificació del Pla general pel que fa als usos i les condicions de les instal·lacions agrícoles, forestals i pecuàries, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 28 de setembre de 1999, publicat al DOGC de l'1.12.1999 (Exp. 1998/0845/G).

8. Modificació del Pla general pel que fa a les condicions dels edificis industrials en sòl urbà, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 24 de novembre de 1999, publicat al DOGC de 3.3.2000 (Exp. 1998/0846/G).

9. Modificació del Pla general a can Ferragut (zona III a zona III-X), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 24 de novembre de 1999, publicat al DOGC de 3.3.2000 (Exp. 1999/1018/G).

10. Modificació del Pla general pel que fa a l'edificació als patis interiors d'illa, article 146, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 2 de febrer de 2000, publicat al DOGC de 22.3.2000 (Exp. 2000/0038/G).

11. Modificació del Pla general per a l'ampliació d'una zona d'equipaments a l'avinguda Salvador Espriu, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 2 de febrer de 2000, publicat al DOGC de 23.3.2000 (Exp. 2000/0039/G)

12. Modificació del Pla general al sector comprès entre el carrer Ripoll i la riera de Castanyet i implantació d'un vial de circumval·lació, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 2 de febrer de 2000, publicat al DOGC de 22.3.2000 (Exp. 2000/0040/G).

13. Modificació del Pla general per a la reordenació d'usos pel que fa a la instal·lació de discoteques, benzineres i serveis de carretera, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 4 d'abril de 2001, publicat al DOGC de 27.6.2001 (Exp. 2001/0309/G).

14. Modificació del Pla general a la zona de la carretera de Sant Hilari, cantonada amb l'avinguda President Companys, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 6 de juny de 2001, publicat al DOGC de 10.2.2003 (Exp. 2001/463/G). Aquest expedient si bé no afecta directament la normativa, sí que afecta la superfície i el grafisme del sector L, de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial, i per tant la fitxa corresponent annexa a la normativa, que s'inclou en el text normatiu.

15. Modificació del Pla general relativa a la previsió d'aparcament en els edificis, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 2 d'octubre de 2002, publicat al DOGC de 2.12.2002 (Exp. 2002/4305/G).

16. Modificació del Pla general d'una parcel·la a la cantonada del carrer can Gallart i el carrer Sant Jaume, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 4 de desembre de 2002, publicat al DOGC de 24.2.2003 (Exp. 2002/5204/G).

17. Modificació del Pla general als sectors F1 i F2 mas Llorenç, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 26 de febrer de 2003, publicat al DOGC de 25.2.2004 (Exp. 2003/6654/G).

18. Modificació del Pla general al sector M, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 26 de maig de 2004, publicat al DOGC de 16.7.2004 (Exp. 2004/12175/G).

19. Modificació del Pla general per dividir el sector A en dos nous sectors, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 29 de setembre de 2004, publicat al DOGC de 18.3.2005 (Exp. 2004/14553/G).

Com antecedent, cal assenyalar que en sessió de data 13 de març de 2006 la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar una proposta de resolució en el sentit de no donar conformitat al Text refós de la normativa urbanística del Pla general, fins que s'aportés un nou text refós que incorporés una sèrie d'esmenes, i corregís les errades materials detectades que s'indicaven en l'esmentada proposta de resolució.

En data 15 de març de 2006 l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners ha tramès el present text refós, en compliment de les observacions de l'esmentada proposta de resolució.

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 del vigent Pla general d'ordenació urbana de Santa Coloma de Farners i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

D'altra banda s'ha completat l'expedient administratiu amb l'aportació de la certificació municipal acreditativa que no s'han produït altres modificacions que afectin la normativa del Pla general, com a conseqüència de resolucions de recursos o sentències.

Tanmateix cal assenyalar que s'ha detectat una errada material que caldrà esmenar a la fitxa corresponent al sector Y del sòl urbanitzable no programat del text refós, on diu "Desenvolupament industrial i" ha de dir "Desenvolupament industrial I".

Fonaments de dret

Disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

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 Santa Coloma de Farners, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la correcció d'ofici següent:

A la fitxa corresponent al sector Y del sòl urbanitzable no programat del text refós, on diu "Desenvolupament industrial i" ha de dir "Desenvolupament industrial I".

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—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, 31 de maig de 2006

Sònia Bofarull Serrat
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques del Text refós de la revisió del Pla general de Santa Coloma de Farners

Annex
Normes urbanístiques del Text refós de la revisió del Pla general del terme municipal de Santa Coloma de Farners.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT, VIGÈNCIA.

Article 1. Definició.

1. Les normes que integren aquest articulat formen part del Pla general municipal d'ordenació urbana de Santa Coloma de Farners.
2. El present text revisa l'anterior Pla general aprovat definitivament el 15 de desembre de 1961, l'adaptació del qual, en aplicació de la Disposició transitòria primera del Text refós de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana de 1976, fou aprovada per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona per resolució de 7 de març del 1978, així com el Text refós de les Ordenances d'aquell Pla general, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme l'any 1982 que ha recollit la normativa aplicable del Pla general de Santa Coloma de Farners fins a la present Revisió.

Article 2. Marc legal.

1. El Pla general s'ha redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent. Les referències al Text refós i al Reglament s'han d'entendre, respectivament, al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i al Reglament de planejament urbanístic, aprovat per Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny. Les demés disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.
2. Les determinacions del Pla general s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En allò no previst per aquesta normativa i, en general, per aquest Pla general, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Article 3. Contingut.

El Pla general està integrat pels documents següents:
a) Memòria justificativa de l'ordenació.
b) Plànols d'ordenació.
Sèrie 1: sòl no urbanitzable: 1 a escala 1/25.000.
Sèrie 2: Estructura urbana: De 2.1 a 2.4, a escala 1/5.000.
Sèrie 3: sòl urbanitzable: De 3.1 a 3.4, a escala 1/5.000.
En aquests plànols també s'inclouen determinacions sobre algunes àrees de sòl urbà disperses i sobre el sòl no urbanitzable situat en la corona immediata al nucli urbà (elements del territori, indústries existents i límits de zona).
Sèrie 4: sòl urbà: De 4.1 a 4.8, a escala 1/1.000. De 4.9 a 4.10, a escala 1/2.000.

c) Normes urbanístiques.
d) Programa d'actuació.
e) Estudi econòmicofinancer.
Formen part de la documentació informativa la Memòria i plànols de la informació urbanística i la Memòria i plànols de l'Avanç del Pla.

Article 4. Vigència.

El Pla general té vigència indefinida, una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 5. Revisió.

1. Procedeix la revisió del Pla en els supòsits següents:
a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
b) En aprovar un Pla director territorial de coordinació que afecti a la totalitat o a part del terme municipal.
c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
d) Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat o no programat.
2. La revisió parcial del Pla procedeix en el supòsit d'ésser necessari alterar substancialment la classificació del sòl.

Article 6. Modificació.

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla general haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla general i haurà de comprendre un estudi de caràcter macrourbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
3. De ser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions de l'article 159 del Reglament, pel que fa a l'aprofitament mitjà.
4. Els projectes de modificació es tramitaran segons el que s'estableix als articles 75 i 76 del Text refós i 161 i 162 del Reglament.
5. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla general ja que aquests estàndards són mínims.

Article 7. Programa d'actuació.

1. El programa d'actuació del Pla general es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del programa s'haurà de formular el corresponent

projecte de modificació del Pla general i, si fos necessari, la revisió parcial del Pla general. El contingut i la tramitació es farà segons el previst als articles 75 del Text refós i 158 del Reglament.
3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'actuació, es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla general atorga la condició de no urbanitzable.

Article 8. Interpretació.

1. Les determinacions del Pla general i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran d'acord amb el previst a l'article 3 del Codi Civil, en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicades.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, manarà el que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit) és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla general en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. En tot cas, si la discrepància es plantegés entre els plànols i les Normes, manarà allò que aquestes disposin.

Article 9. Obligatorietat.

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla general i especialment d'aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, s'haurà d'ajustar a les disposicions esmentades segons està previst als articles 90 i 91 del Text refós.

Article 10. Claus d'identificació.

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols. Els noms dels sectors i de les àrees d'actuació s'indiquen per la referència al paratge on es troben o pel nom de la promoció.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

Article 11. Desenvolupament del Pla general.

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla general s'elaboraran segons preveuen el Text refós i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans

parcials, Plans especials, Estudis de detall i Programes d'actuació urbanística.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla general seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'actuació del Pla general fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les seves determinacions.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es poden aprovar Plans especials, Ordenances especials, Catàlegs i Normes complementàries.

Article 12. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

1. Serà preceptiva la prèvia formació de Plans especials de Reforma interior, Plans especials de millora urbana i Estudis de detall en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió.
2. Tanmateix, es podran formular facultativament Plans especials de Reforma interior i Estudis de detall en qualsevol àrea del sòl urbà.

Article 13. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable programat, el Pla general es desenvoluparà mitjançant Plans parcials, l'aprovació dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla general. Aquests sectors de planejament podran ésser objecte, no obstant, de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb el que preveu l'article 63 del Text refós.
2. En sòl urbanitzable no programat, el Pla general es desenvoluparà necessàriament mitjançant els Programes d'actuació urbanística i aquests, mitjançant els corresponents Plans parcials, els quals hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada etapa d'execució o, la totalitat del sòl, si hi ha una única etapa, de conformitat amb allò que es prevegi en les bases dels concursos que es convoquin per a la seva realització.
Els Programes d'actuació urbanística hauran de comprendre sectors complets delimitats en sòl urbanitzable no programat.

Article 14. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla general sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla general mitjançant Plans especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
a) Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
b) Protecció de les vies de comunicació.
c) Protecció d'horts, espais forestals, conreus i rieres.

d) Millora del medi i ambients rurals.
e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.
f) Pedreres: Destinades a l'extracció d'àrids, sorra i elaboració de grava.
3. Quan així s'estableixi, expressament, la formulació d'aquests Plans especials serà obligatòria.

Article 15. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.

El desenvolupament de les determinacions de les Normes sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans parcials dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 29 del Text refós i 76 i 77 del Reglament. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:
1. Sistema hidrogràfic.
2. Sistema viari.
3. Sistema d'equipaments comunitaris.
4. Sistema d'espais lliures.
5. Sistema de serveis urbans.

Article 16. Plans parcials.

1. Els Plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 del Text refós i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del mateix text reglamentari. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.
2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Concretament els Plans parcials hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació diferenciant els sòls privats dels públics i concretant, per aquells, els lliures i els edificables, i per als públics, els destinats a vials, estacionament, edificables per a edificis d'interès públic i els destinats a places, passeigs, jardins i parcs.
3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 66, 168 i 169 del Text refós.
4. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se diferents polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells. Les obres d'urbanització d'un polígon no podran superar els 4 anys de duració.
5. Els Plans parcials que desenvolupin subsectors, d'acord amb el que preveu l'article 63 del Text refós, hauran de complementar la Memòria amb l'Annex que contempla l'apartat 4 d'aquell precepte.
6. Quan els Plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més, les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46

i 64 del Reglament, respectivament, i els articles 80 i següents del Text refós.
7. Els Plans parcials podran completar les previsions d'aquest Pla general i, si és el cas, del Programa d'actuació urbanística, però no modificar-les tal com disposa l'article 25 del Text refós i els articles 43 i 44 del Reglament.
8. Els Plans parcials hauran de preveure l'obligatorietat de constituir entitats de conservació.

Article 17. Plans especials.

1. Els Plans especials no podran modificar les determinacions del Pla general, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.
2. Els Plans especials de Reforma interior no podran modificar l'estructura fonamental del Pla general i, si estan previstos en aquest, hauran de desenvolupar les determinacions corresponents. En qualsevol cas, hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ésser modificades segons el previst als articles 168 i 169 del Text refós.

Article 18. Estudis de detall.

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de Reforma interior. En cap cas, podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum.
L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçàries màximes, ni increment de la densitat d'habitatges.

Article 19. Precisió de límits.

Els límits de les zones, sectors o sistemes, es podran precisar en els corresponents Plans parcials o especials o Estudis de detall, d'acord amb els següents criteris:
a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
1. Alineacions o línies d'edificació vigents;
2. Característiques topogràfiques del terreny;
3. Límits de la propietat rústica o urbana;
4. Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un deu per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:1.000 d'aquest Pla general.
Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació dels sòls preestablerts i mantinguts per aquest Pla general, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla parcial.

Article 20. Pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental i Catàleg.

1. D'acord amb el que es preveu als articles 30 i 38 del Text refós i 86 del Reglament, s'haurà de formular un Pla especial per a la conservació i valoració del Patrimoni històric i artístic i belleses naturals i el corresponent Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre almenys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural, els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals.
Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, quan es formuli i, en tot cas, ho serà del Pla general.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental o només la protecció de certs elements i cossos d'edifici. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla especial i el Catàleg establiran una regulació més concreta que el Pla general sobre aquests aspectes i fixaran nivells diferents de protecció.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA GENERAL.

Article 21. Execució del Pla.

1. L'execució d'aquest Pla general i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits pel Text refós en el marc de les seves competències específiques, les determinacions del Pla poden ésser executades per l'Administració de l'Estat, de la Generalitat i les Diputacions.
2. Les entitats de gestió que es constitueixin entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, podran també executar el planejament.

Article 22. Projectes d'urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla general i als instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 27 del Text refós i 67 i següents del Reglament. També es podran redactar projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

Article 23. Concessions per equipaments i aparcaments.

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla general sigui de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.

2. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà adscrits a sistemes que per execució siguin de titularitat pública per a la construcció d'aparcaments soterranis.

Article 24. Execució del planejament en sòl urbà.

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades, per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que almenys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.
2. Aquest Pla general conté la delimitació de vàries unitats d'actuació, precisant les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Text refós i 36 del Reglament de gestió urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla general.
L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica, si és el cas, la iniciació del procediment reparcel·latori, produint els efectes previstos als articles 41 i 148 del Text refós i 104 del Reglament de gestió urbanística.
3. S'assenyalen els polígons dimanants dels Plans parcials aprovats en desenvolupament dels Plans generals anteriors als efectes de manteniment de la solidaritat de càrregues i beneficis assumida.
4. L'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, en els supòsits previstos a l'apartat 5 de l'article 120 del Text refós, es farà pel procediment d'expropiació forçosa.
5. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors contigus o propers es podrà repercutir la despesa, inclosa la indemnització expropiadora, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra amb la relació de propietaris afectats es farà en el Pla parcial o especial o en el Projecte d'urbanització o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.
6. Si en la regulació concreta de cada Unitat d'actuació no s'especifica el sistema d'actuació aplicable, aquest Pla considera preferent l'execució pel sistema de compensació.

Article 25. Execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals inclosos en els sectors de planejament podran ésser obtinguts per l'Administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes en els articles 121 a 123 del Text refós.
2. Quan l'obtenció dels terrenys de sistemes generals hagi d'ésser realitzada abans del desenvolupament del sector o, no estiguin inclosos en el sector, s'estarà a allò previst en els números 4 i 5 de l'article precedent.
3. En tot cas s'hauran de respectar les reserves de sòl públic fixades en el Text refós.
4. De conformitat amb el que disposa l'article 121.2.b) del Text refós, en sòl urbanitzable, a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals, sempre que

hagin d'ésser de titularitat pública, és obligatori cedir gratuïtament el 10% d'aprofitament al municipi, materialitzant aquesta cessió en la forma establerta en l'article 124 del mateix Text refós. El sistema d'actuació preferent serà, en el supòsit de que la fitxa del corresponent Sector no n'especifiqui un altre, el de compensació.

CAPÍTOL QUART. RÈGIM DEL SÒL.

Article 26. Règim urbanístic.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 23 del Text refós i a l'article 19 del Reglament es defineix a través de:
a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
c) Qualificació urbanística del sòl amb la seva divisió en zones, sectors o àrees.

Article 27. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquest Pla general es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla general, segons preveu l'article 5 d'aquestes Normes.

Article 28. Abast de les determinacions del Pla general.

1. En el sòl urbà, el Pla general precisa de forma detallada l'ordenació física de les diverses qualificacions urbanístiques.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix, a través de la qualificació urbanística, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.
En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació que proposi el Pla parcial de conformitat amb el Pla general, si bé aquest darrer fixa en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.
3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques d'acord amb el previst a l'article 34 del Reglament i les magnituds mínimes de cada actuació.
4. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 del Text refós amb les determinacions que s'indiquen a l'article 36 del Reglament.

Article 29. Sistemes.

1. Els sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.
2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos per l'article 98 del Text refós i d'acord amb el que s'estableix, si s'escau, en la regulació de cada sistema.

CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS.

Article 30. Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 247 del Text refós que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per l'obertura de camins i camins interiors, l'extracció d'àrids, sorra, pedra i elaboració de grava, sondeig i perforacions de pous i, en general, per a qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

Article 31. Actes promoguts per altres Administracions públiques.

En relació amb les actes assenyalades a l'article anterior, quan siguin promogudes per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que preveu l'apartat 2 de l'article 250 del Text refós.

Article 32. Caducitat.

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per començar les obres i un altre per acabar-les. Si circumstàncies excepcionals no justifiquen l'establiment d'altres terminis, el de començar les obres serà d'un any, i el d'acabar-les de dos anys. Ambdós terminis es comptaran a partir de la data de notificació de l'atorgament de la llicència.
2. Transcorreguts aquests terminis sense que s'hagin iniciat o acabat les obres, es produirà la caducitat de la llicència, d'acord amb el que preveu l'article 249 del Text refós.
3. La caducitat haurà d'ésser declarada expressament per l'Ajuntament i comportarà l'arxiu de les actuacions.

4. Caducada la llicència, les obres no podran iniciar-se o prosseguir si no es sol·licita i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor.

Article 33. Pròrrogues.

1. Les pròrrogues dels terminis d'una llicència hauran d'ésser sol·licitades pel titular de la llicència abans de dos i cinc mesos de l'esgotament dels terminis per al començament i acabament de les obres, respectivament. S'entendran concedides per la meitat del termini de què es tracti una vegada transcorreguts dos mesos des de la presentació de la sol·licitud sense resolució expressa.
2. S'estableix un màxim d'una pròrroga per el començament de les obres.
3. La sol·licitud i obtenció de la pròrroga del termini per iniciar les obres no comporten, per sí mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les.
4. La pròrroga de les llicències no podrà ésser sol·licitada si no ha transcorregut, com a mínim, la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. En qualsevol cas, la pròrroga per acabar les obres només podrà ser sol·licitada i obtinguda una vegada feta la cobertura d'aigües de l'edifici.
5. Transcorreguts els terminis de pròrroga sense que s'hagin iniciat o acabat les obres, la llicència caducarà sense necessitat de previ avís, i així ho declararà formalment l'Ajuntament. Per començar-les o acabar-les caldrà obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació vigent.

Article 34. Contingut de les llicències.

1. Les llicències s'atorgaran segons les previsions del Text refós, les prescripcions d'aquest Pla, especialment les particulars que per a cada zona o sistema contenen aquestes Normes i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol.
2. L'interessat acompanyarà la seva sol·licitud del corresponent projecte tècnic o, en el seu cas, documentació justificativa, de conformitat amb la legislació aplicable a l'objecte de la llicència i amb aquestes Normes urbanístiques.
3. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació local.
4. No es podran concedir llicències per edificacions o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Article 35. Regles comunes a les sol·licituds de llicències.

1. Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació en forma d'instància en la que s'especifiquin amb claredat i precisió l'objecte pel qual es sol·licita, determinant l'emplaçament, les característiques de les obres, activitats o actes a executar i l'ús o finalitat al qual es destinaran les obres, instal·lacions i/o edificacions resultants de la llicència.
2. Quan les obres o instal·lacions facin referència a plantes, unitats o elements industrials que requereixin autorització per tractar-se d'activitats classificades, s'exigirà la prèvia obtenció d'aquella llicència, d'acord amb el que disposa el Decret de 30 de novembre de 1961 i l'Ordre de 15 de març

de 1963 i normés que despleguin aquella reglamentació o, en el seu cas, la substitueixin, i amb les formalitats i requisits que s'assenyalen en aquestes Normes.
A aquests efectes, el peticionari de la llicència urbanística indicarà amb precisió l'expedient municipal en el qual va obtenir aquella altra llicència, data de l'atorgament i autoritat que la concedí.
3. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres esferes de l'Administració, s'haurà d'acompanyar la sol·licitud amb el document o documents acreditatius de la seva concessió.
L'Administració municipal podrà requerir al sol·licitant, la presentació de la documentació del projecte autoritzat per les altres Administracions per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant la Corporació per a la obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per les altres Administracions.
4. Amb les sol·licituds de llicències s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en els articles següents.

Article 36. Llicència de parcel·lació.

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran els següents documents:
a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descrigui la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície, emplaçament i condicions d'edificabilitat.
b) Cèdula o cèdules urbanístiques de la finca o finques a què faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada.
c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llindars i extensió.
d) Plànol de situació i emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn els llindars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala, en el qual es reflecteixin les dades que consten a la Memòria.

Article 37. Llicència d'obres d'urbanització.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
a) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
b) Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades.

c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-ne efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
d) Projecte tècnic que haurà de referir-se a moviment de terres, obres de fàbrica, pavimentació, abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis, evacuació d'aigües i sanejament, xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfon, xarxa de distribució de gas, plantacions d'arbrat i jardineria.
2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions. També s'haurà de referir expressament al planejament que és objecte d'execució.
b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin incloses.
c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància 0,5 metres, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
d) Plànol de perfils dels terrenys, amb coordenades UTM referides a la xarxa de control urbà de primer ordre (triangulació compensada).
e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es composaran de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
g) Plec de condicions econòmicofacultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscrita pel promotor i el seu tècnic.

Article 38. Llicència d'obres de nova construcció.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:
a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-ne efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
b) Certificat d'aprofitament urbanístic si s'hagués obtingut.
c) Projecte tècnic.
d) Quan calgui, manifestació del compromís d'atorgar escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat o de qualsevol altre servitud. Si les finques contigües fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, quedant subjecta a la condició suspensiva fins que qualsevol d'elles s'alieni.
2. El projecte al que fa referència l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per a què amb el seu examen es pugui comprovar si les obres la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius i

d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:
a) Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèrica i gràficament als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que se'n consigni la categoria i situació.
b) Els plànols que s'indiquen a continuació:
Plànol d'emplaçament a escala 1:1.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada amb indicació de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, en cas de que estigui previst.
Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a què tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
Plànol a escala 1:1.000, de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.
Plànols de plantes i façanes principals, laterals i posteriors, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En les obres de reforma, en la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinuat groc, el que hagi de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts de color roig, la nova obra. Es detallarà la posició arquitectònica dels cossos alts (xemeneies, caixes d'escales, etc.).
c) Fotografies de la finca i les confrontants.
d) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
A. Normes sobre prevenció d'incendis.
B. Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.
C. Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
D. Col·locació de bústies-apartats per a l'entrega de correspondència a domicili.
3. Quan les obres projectades, siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que hagin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Article 39. Llicència d'obres majors. Llicència d'obres menors.

Als efectes d'aquestes Normes es consideraran obres majors les d'aixecament de tota classe de construccions, de la reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin llur aspecte exterior, les de parcel·lació, els moviments de terres, l'enderroc de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat.
Seran obres menors les no compreses en l'enumeració anterior.
L'Ajuntament podrà aprovar una Ordenança municipal que desenvolupi el que s'estableix en aquest article.

Article 40. Llicència de modificacions d'ús.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consigni, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
b) Plànol d'emplaçament a escala 1:1.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas que n'hi hagi i, es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alienacions i rasants.
c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
d) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat d) del paràgraf 2 de l'article precedent.
e) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precises per a l'ús pretès.

Article 41. Llicència de primera ocupació.

Sempre que es tracti de noves construccions o de modificació d'ús que impliqui la realització d'obres, no es podrà utilitzar l'edificació o iniciar-se l'activitat sense prèvia obtenció de la llicència d'ocupació, que atorgarà l'Ajuntament, si les obres efectivament construïdes s'adeqüen a les autoritzades.

Article 42. Llicència d'enderrocament.

Amb la sol·licitud de llicència per a l'enderrocament de construccions, subscrita per l'interessat i pel facultatiu designat per dirigir-lo, s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
b) Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar.
c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació dels mateixos, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions veïnes.
d) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres s'executaran per una empresa constructora competent i que, a més a més de la direcció facultativa hi figuri un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.
e) Fotografies en les quals es pugui apreciar l'existència d'algun element d'especial interès per l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional de la construcció que es pretén enderrocar.
f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.

Article 43. Edificació i urbanització.

Es podrà concedir llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió urbanística.

Article 44. Certificats sobre aprofitament urbanístic.

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant sol·licitud dirigida a l'Ajuntament, acompanyada d'un plànols d'emplaçament a escala 1/1.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determina l'article 97 del Text refós.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu d'atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins d'aquest termini; això serà vàlid encara que amb posterioritat a la notificació del certificat s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament de certificat, cap llicència podrà ésser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives si hi hagués motiu.

CAPÍTOL SISÈ. DE LES SITUACIONS DISCONFORMES I FORA D'ORDENACIÓ.

Article 45. Obres, instal·lacions i indústries qualificades com a fora d'ordenació.

1. Els edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general es declararan fora d'ordenació quan quedin sotmesos, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o bé a l'enderrocament de l'edifici, o estiguin dotats d'usos incompatibles.
Mentre l'expropiació o cessió no es porti a terme, es poden autoritzar obres parcials i circumstancials de consolidació o reforma interior, sempre que no comportin un augment de volum i prèvia renúncia a la indemnització per la incrementació de valor que d'elles derivin, d'acord amb tot allò que estableix l'article 93 del Text refós.

Article 46. Edificis disconformes.

En els supòsits no previstos en l'article anterior, quan els edificis i instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament, s'autoritzaran totes les obres d'ampliació, reforma o consolidació, d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest Pla.
Es consideraran obres de consolidació, les necessàries per a la reconstrucció d'una edificació afectada per un sinistre fortuït.
En el supòsit de substitució de l'edificació previst a l'article 93.5 del Text refós, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions aplicables.

Article 47. Usos disconformes.

Els usos existents amb anterioritat es mantindran si no resulten incompatibles amb aquest Pla general.
En el cas d'ús industrial, haurà d'adaptar-se als límits de molèsties, nocivitat, insalubritat i perill establerts per a cada zona per la nova reglamentació, en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla.

TÍTOL SEGON. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES.

A) Paràmetres d'ordenació.

Article 48. Edificabilitat.

És la superfície de sostre edificable màxima permesa referida en cada cas a una parcel·la, illa, zona, àrea o sector.
Es mesura amb els índexs que expressen metres quadrats de sostre/metres quadrats de sòl. Aquests índexs són:
- L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat de la zona, àrea o sector referit a tota la superfície, inclosos els terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes generals o locals.
- L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat de la zona, àrea o sector referit a la superfície un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria.
- L'índex d'intensitat neta o intensitat d'edificació és el límit màxim d'edificabilitat permès en cada parcel·la o illa edificable, resultat de la distribució de l'edificabilitat neta entre totes les parcel·les o illes.

- L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta i s'expressa en m^3 construït/m^2 de sòl
- La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos o pisos.

Seran computades també per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliar i les de les edificacions existents que es conservin.
No seran computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni les superfícies de sostre per a equipaments públics, ni els cossos sortints oberts.
L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
En cas d'edificacions o usos que es conservin, es detraurà el seu sostre del total que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial excepte quan sense impossibilitar l'execució del Pla parcial, resti amb el volum disconforme en el Pla parcial.

Article 49. Densitat màxima d'habitatges.

És el nombre més alt d'habitatges admissible en una àrea. S'expressa en relació a hectàrees.

B) Paràmetres d'edificació.

Article 50. Alçària reguladora.

És l'alçària màxima que poden assolir les edificacions.
S'ha de respectar conjuntament amb el nombre màxim de plantes.

Article 51. Nombre màxim de plantes.

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçària reguladora.

Article 52. Planta baixa.

1. És el pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
2. La planta baixa, per a ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m o paviment de ciment pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Article 53. Planta soterrani.

1. Plantes soterranis són aquelles que es situen per sota de la planta baixa tinguin o no obertures al exterior a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni tampoc els usos de residencial i hoteler o sanitarioassistencial, tret dels serveis. Els soterranis, per sota del primer només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge, residència i sanitarioassistencial si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i la fàcil evacuació de les persones amb seguretat, en aquests casos.
4. L'alçària lliure de les plantes soterrani serà com a mínim de 2,20 m.

Article 54. Alçària de les plantes pis.

L'alçària lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m, excepte en els edificis destinats a aparcament on l'alçària lliure mínima serà de 2,20 m.

Article 55. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Són les parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:
Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, radio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba i d'altres.
2. Els volums corresponents als elements tècnics centrals de les instal·lacions, definits en aquesta Normativa, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
3. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 56. Instal·lacions complementàries en edificis d'habitatges.

1. S'entenen com a tals, les de ventilació, aire condicionat, calefacció, ascensors, grups de pressió i similars.
2. Aquestes instal·lacions no podran produir en els habitatges veïns, nivells sonors superiors a 40 dB(A) m de dia, i 35 dB(A) de nit o, increments sobre el nivell de fons quan les mesures siguin superiors.
3. No podran causar increments o disminucions o temperatura superior a 1ºC en els habitatges veïns amb les finestres obertes.
4. No produiran cap tipus de contaminació per olors, vapors, pols i l'emissió de fums es remetrà a la zona 1 del gràfic corresponent.
Per preveure sorolls i vibracions, manaran a les obligacions d'instal·lacions de maquinària.

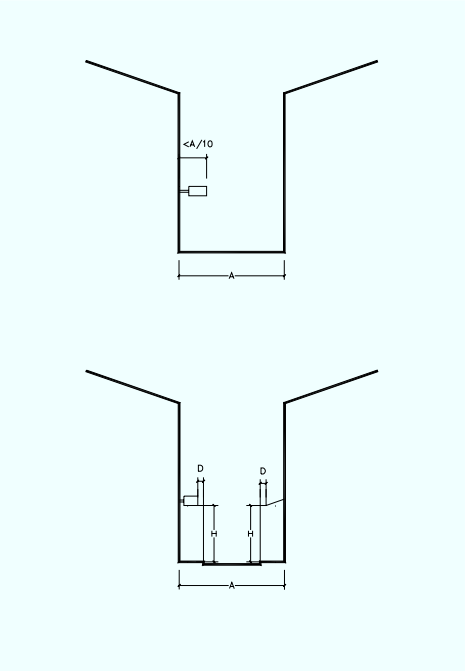
Article 57. Cossos sortints.

1. Són cossos sortints els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables.
Són cossos sortints semitancats, els cossos volats que tinguin tancat totalment un dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.
Són cossos volats oberts, les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
3. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
4. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o àrea, els cossos sortints a partir de la primera planta.
5. El vol màxim i d'altres condicions de construcció dels cossos sortints, s'estableixen en aquestes Normes per a cada tipus d'ordenació, zona o àrea.

Article 58. Elements sortints.

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, rètols i marques comercials i d'altres similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el que es disposa per als cossos sortints oberts, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:
a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació que doni a un carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més, d'una desena part de l'amplada de la voravia.

b) S'admeten els elements sortints situats de forma que es trobin a una alçària superior als 3 m per sobre de la rasant de la voravia.
c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m, per als carrers de menys de 14 m i fins un màxim de 0,60 m per als carrers de 14 o més metres.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.
3. Els rètols, marquesines, para-sols i similars hauran de complir les condicions següents:
- En qualsevol cas, l'alçària mínima H sobre la voravia serà de 3 m.
- La part més sobresortint estarà, com a mínim, a una distància D = a 50 cm de la vertical de la vorera, en direcció a la línia de la façana (D).
- Si alguna de les parts es situés a una distància D inferior a 50 cm de la vertical de la voravia, sense arribar a sobrepassar-la, l'alçària H serà de 4 m.
- Si està ocupada la vertical de part de la calçada, l'alçària H mínima serà de



5 metres.
- El vol màxim dels rètols serà de 1/10 de l'amplada (A) del carrer. En cap cas serà superior a 0,80 m.

- Si sobresurt en més de 20 cm de la línia de façana, la distància de qualsevol part del rètol a la línia de separació de finques serà com a mínim el doble del sortint del rètol.
- Cap part del rètol podrà situar-se a menys de 150 cm de qualsevol finestra o balcó d'una finca veïna.
- Si algun dels dos apartats anteriors no fos complert, haurà de ser presentada l'autorització del propietari veí afectat.

Article 59. Ventilació i il·luminació.

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no es podran autoritzar si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances i les de les escales o peces interiors auxiliars, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
b) La ventilació i la il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

Article 60. Celoberts.

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors depèn de l'alçària reguladora màxima. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçària, amb un mínim de 3 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçària de celobert (número de plantes)	Superfície mínima (m²)
1	9
2	9
3	9
4	12
5	12
Més de 5	14

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. 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 de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.
Els patis mancomunats es regiran, en el que es refereix a la seva forma i dimensions, amb les disposicions dels patis interiors i mixtes.
5. A efectes del que hom disposa en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles:
a) Les llums mínimes entre murs del celobert no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
b) L'alçària del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, a un metre per sobre del paviment de la dependència a ventilar i il·luminar.
d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa tancada, que no tindrà la consideració de celobert.

Article 61. Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de l'alçària reguladora. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulació de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçària del pati (número de plantes)	Superfície mínima (m²)
1	4
2	4
3	4
4	7
5	7
més de 5	9

3. Pels patis de ventilació, regiran les següents regles:
a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
b) L'alçària del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
4. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Article 62. Obres d'ampliació.

Les disposicions sobre patis i celoberts o patis de ventilació són aplicables també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ D'USOS.

Article 63.

1. El Pla general regula de forma detallada els usos als quals poden estar afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla general assenyala l'ús global i, en el seu cas, els usos complementaris.
3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla general assenyala l'ús global i la proporció obligatòria per a cada unitat urbanística integrada.
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla general regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
5. L'ús extractiu només s'admet en el sòl no urbanitzable en les àrees qualificades com a extractives. Queda prohibit, per tant, en el sòl urbà i urbanitzable.
6. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de manera específica els usos industrial i d'aparcament.

Article 64. Conceptes.

1. S'entén per ús admissible aquell, la implantació del qual, està permesa pel Pla.
2. S'entén per ús prohibit aquell, la implantació del qual, no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla parcial que ordeni un sector de planejament.
5. Són usos compatibles aquells, la implantació dels quals, no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla parcial la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per tal d'assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

Article 65. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla general pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans especials de Reforma interior poden:
- Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- Prohibir usos admesos pel Pla general.
- Admetre usos no contemplats pel Pla general, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts i mantinguts pel Pla especial de Reforma interior.

3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla parcial regula detalladament els usos admesos i pot restringir les localitzacions i característiques dels usos admesos pel Pla general.
4. En sòl urbanitzable no programat, el Programa d'actuació urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. El successiu planejament parcial ha de fer la regulació concreta dels usos.
5. En sòl no urbanitzable, els Plans especials per a la millora del medi rural, poden prohibir usos que resultin perjudicials.
6. En general, els Plans especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Article 66. Classes d'usos.

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
a) Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a habitatge d'una sola unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o aparellat.
b) Habitatge plurifamiliar: és el que correspon a l'agrupació de vàries unitats familiars en un mateix edifici.
2. Ús hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, apartahotels, motels i en general, els del ram d'hoteleria.
3. Ús de càmping.
4. Ús de bars i restaurants.
5. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic.
Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
En tot el terme municipal no es permeten els supermercats ni els hipermercats, entenent per supermercats els establiments de superfície edificada superior a 1.500 m² i inferior a 7.000 m²; i per hipermercats, els establiments de superfície superior a 7.000 m².
Es permeten els autoserveis per articles d'ús personal i reposició diària. Quan la superfície d'aquests establiments sigui superior a 300 m², caldrà acompanyar juntament amb la documentació necessària per a la seva autorització un estudi sobre la repercussió de la seva implantació en el comerç del municipi.
6. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, els de banca, borsa i assegurances; els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.
7. Ús de magatzem
7.1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.
7.2. Els usos comercials i de magatzems que, per llurs característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin risc per la salubritat o per la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.
8. Ús industrial. Comprèn les següents activitats:

a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockage).
b) Indústries de materials per a la construcció.
c) Agències de transports.
d) Les indústries d'obtenció, transformació i transport de mercaderies.
e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als productes.
9. Ús sanitarioassistencial.
9.1. Ús sanitarioassistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
9.2. Inclou així mateix els centres de repòs, rehabilitació, balnearis i similars.
9.3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, llar d'infants, etc.
9.4. L'ús sanitarioassistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.
11. Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, con poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis professionals i similars.
12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.
13. Ús de lleure. És l'ús referent a les manifestacions comunitàries de l'esplai no comprès en cap altra qualificació.
Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena.
14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions adscrites a qualsevol Administració pública.
16. Proveïment. Comprèn instal·lacions com mercats públics. No s'inclouen en aquest ús els supermercats i els hipermercats.
17. Cementiri.
18. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.
19. Ús de gasolinera i serveis de carretera.
20. Ús d'aparcament.
21. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de sorres i moviments de terres en general.
22. Ús de discoteca i similars.
23. Ús d'escorxador.

Article 67. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, i no dificulten l'execució del Pla.

2. Aquests usos i obres provisionals es poden autoritzar a precari i hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan el municipi acordi revocar l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades en el Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà.

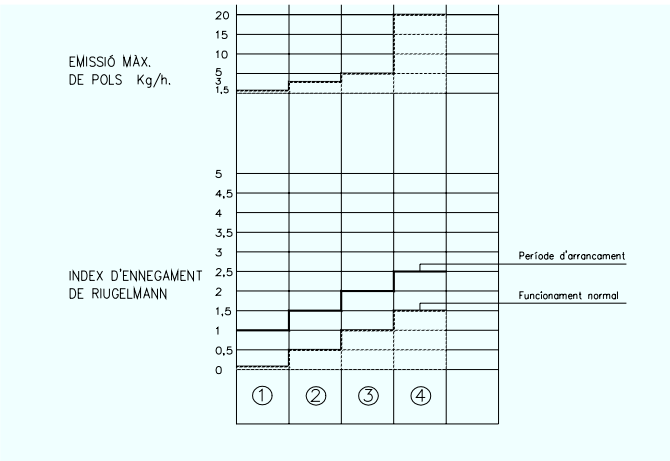
CAPÍTOL TERCER. ÚS INDUSTRIAL.

Article 68. Limitacions de l'ús industrial i d'altres activitats.

La regulació d'usos industrials prevista per aquestes Normes en cap cas s'entendrà menys restrictiva que la normativa medi ambiental vigent en relació als efectes de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat que puguin produir les activitats.
Als efectes de la regulació d'aquests usos i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, s'estableixen les següents limitacions per cada zona als gràfics i quadres següents:
a) L'assignació dels nivells de compatibilitat per a cada zona es farà, en general, d'acord amb el quadre 1:
- Quadre 1.

ZONA	Soroll	Fum	Pols	Incendi	Olors
I i II	1	1	-	2	-
III, IV i V	1	1	-	2	-
VI	1	1	-	2	-
VII (a i b)	3	2	1	3	-
VIII En polígon industrial a menys de 100 m de separació de possible zona d'habitatges	4	3	2	4	1
VIII En polígon industrial amés de 100 m	4	4	3	5	2
x	1	1	-	3	-

b) Els sorolls i vibracions es regularan segons allò que disposa l'Ordenança Municipal per a la regulació dels sorolls i vibracions. Els nivells de soroll assenyalats al quadre anterior corresponen a les zones que hom disposa a l'article 4art de l'esmentada Ordenança.
1. Zona d'ús preferent d'habitatges.
3. Zona industrial.
4. Polígon industrial.
c) Els fums i la pols es regularan segons el quadre de contaminació atmosfèrica.
- Quadre 2.



Es podrà contemplar el nivell 4 previ informe dels Serveis Tècnics Municipals a criteri de l'Ajuntament, en el cas d'indústries aïllades pel que fa referència a l'emissió de pols.
d) El perill d'incendi es regularà per l'índex següent:
Índex d'incendi:
- Nivell 1: Qp < 200
- Nivell 2: Qp < 300
- Nivell 3: Qp < 600
- Nivell 4: Qp < 1.600
- Nivell 5: Qp < 1.600
Qp segons apèndix IV NBE - CPI – 82.
e) El nivell d'olors es regularà per l'índex següent:
Olors:
- Nivell 1: Apreciable a 20 m del causant.
- Nivell 2: Apreciable a 100 m del causant.

Article 69. Instal·lacions complementàries en edificis d'habitatges.

1. S'entenen com a tals les de ventilació, aire condicionat, calefacció, ascensors, grups de pressió i similars.
2. Aquestes instal·lacions no podran produir en els habitatges veïns, nivells sonors superiors a 40 dB(A)m de dia i 35 dB(A) de nit o, increments sobre el nivell de fons quan les mesures siguin superiors.
3. No podran causar increments o disminucions o temperatura superior a 1ºC en els habitatges veïns amb les finestres obertes.
4. No produiran cap tipus de contaminació per olors, vapors, pols i l'emissió de fums es remetrà a la zona 1 del gràfic corresponent.

Per preveure sorolls i vibracions, manaran a les obligacions d'instal·lacions de maquinària.

Article 70. Locals d'espectacle i establiments públics en edificis d'habitatges.

Els locals d'espectacles i establiments públics situats o immediatament propers a edificis d'habitatges s'aïllaran de tal manera que en els habitatges veïns el nivell sonor màxim de dia sigui de 40 dB(A) i de nit, entre les 21 i les 8 hores, no representi cap increment sobre el nivell de fons.
Els nivells a l'interior de la sala seran com a màxim de 80 dB(A) fins les 21 hores i de 70 dB(A) a partir d'aquesta hora mesurats com a mínim a 50 centímetres dels altaveus o de les parets del local.
Els aparells musicals es situaran sobre elements antivibradors i separats de les parets amb aïllant.

Article 71. Característiques dels edificis industrials.

1. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta baixa la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.
2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges, els edificis industrials, han d'adoptar i portar a terme les mesures correctores adients mitjançant les tècniques actuals d'aïllament acústic i de vibracions de manera que garanteixin un grau d'efectivitat igual o superior al que produiria la separació de 15 cm entre les parets mitgeres de l'edifici d'habitatges i l'edifici d'ús industrial.

Article 72. Condicions estètiques.

Per tal de disminuir l'impacte ambiental, les indústries queden obligades a embellir les seves façanes i a enjardinar els espais lliures.

Article 73. Qualificació d'activitats.

1. Per a la qualificació de les activitats en molestes, insalubres, nocives o perilloses, es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961, del 30 de novembre i les disposicions modificatives i de desenvolupament o el que estableixin les que el substitueixen i allò previst per les Ordenances municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant sempre aquesta normativa.
2. Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori compliment sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Article 74. Condicions de funcionament.

1. Malgrat el que disposen les presents Normes sobre usos industrials no es podrà emprar o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altres tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte que es disposen a aquesta normativa i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa.
2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:
a) En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats en els casos en què s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors i similars.
3. Límits de funcionament d'altres tipus d'efectes:
a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en llur procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adients que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utillatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.
La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals en l'esfera de les seves respectives competències.
En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs destinat a venda de productes inflamables i explosius en locals que formin part o siguin contigus a habitatge.
b) Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària diferent dels que originin aquesta pertorbació.
Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.
c) No podrà permetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat a aquestes Normes. Per a l'esmena es disposarà de bancades independents d'estructura de l'edifici i del sòl i del local per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibradors.
d) Enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta norma no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflectit degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures tals com combustió soldadura o d'altres.

e) Olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat des de la parcel·la des de la que s'emetin les esmentades olors.
f) D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o de sòl que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres tipus de propietat o que causin brutícia.

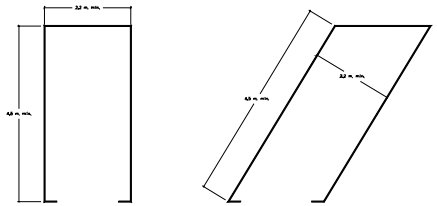
CAPÍTOL QUART. ÚS D'APARCAMENT.

Article 75. Definició.

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils, tant els espais situats en el subsòl o en el sòl o edificacions.
2. Es distingeix entre aparcaments d'ús públic i aparcaments d'ús particular, que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Article 76. Reserva d'espais per a aparcament i condicions.

1. Els Plans parcials en sòl urbanitzable i els Plans especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:
a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a aparcament.
b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans, ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,20 m d'amplada per 4,50 m de llargària



d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.
g) En el cas d'aparcaments d'autocars, autobusos i camions es podrà preveure una àrea destinada a reparació, neteja.

Article 77. Previsió d'aparcament en els edificis.

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar per tal que comptin amb places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables o no del mateix solar o proper a ell, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies i, excloses les instal·lacions de serveis.
No tindran la consideració de construcció de nova planta les obres de reconstrucció d'un edifici afectat per un sinistre que es realitzin a l'empara de l'article 46 de les Normes.
2. En sòl urbanitzable i en sòl urbà objecte d'un Pla especial de Reforma interior o de millora urbana, les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les que es fixen en aplicació dels estàndards legals.
3. En sòl urbà les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:
A. Edificis d'habitatges.
Sector 1.
Al centre del poble, dins de l'àmbit delimitat per el carrer Francesc Moragas, passatge Ajuntament, plaça Ajuntament, passatge des de aquesta fins al carrer de la Creu, carrer Del Castanyet, carrer Doctor Trueta, pujada del carrer de Dalt, part posterior del carrer de Dalt, part posterior del carrer de la

Salle, carretera d'Anglès, plaça de Sant Sebastià, carrer Fluvià, carrer Onyar, carrer de la Violeta, carrer Azalees, carrer Sant Pere i carrer doctor Robert.
Una plaça d'aparcament per cada habitatge, sempre que l'edifici tingui més de deu (10) habitatges. Les places d'aparcament se situaran obligatòriament en planta soterrani.
Sector 2.
A la resta del sòl urbà.
Una plaça d'aparcament per cada habitatge, sempre que l'edifici tingui més de quatre (4) habitatges.
La pertinença de un edifici al sector 1 ó 2 ve definida per la del carrer des de on tingui l'entrada principal.
La delimitació dels sectors ve recollida en el plànol 4.23 de la documentació del Pla general.
B. Hotels i similars.
Una plaça per cada dues habitacions dobles o fracció o l'equivalent en número de llits en habitacions senzilles.
C. Clíniques, sanatoris, hospitals.
Una plaça d'aparcament per cada cinc llits.

Article 78. Condicions generals dels aparcaments.

1. Els aparcaments d'ús públic i privat es regiran per les determinacions següents.
2. Pel que fa al funcionament i incidència en l'entorn seran d'aplicació les condicions de l'ús industrial.
- Condicions de les places d'aparcament.
1. Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres.
2. Als aparcaments d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment a la planta de més fàcil accés i tant a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys dues places per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 metres d'amplada per 4,50 metres de llargària.
- Característiques de la construcció.
Els locals i establiments per a l'ús d'aparcament han de complir les condicions següents:
a) S'utilitzaran materials incombustibles i resistents al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm com a mínim de gruix.
b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
c) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

f) En quan a la instal·lació elèctrica es complirà allò que senyala en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i les MIBT.
L'enllumenat de senyalització permanent amb un nivell mínim d'il·luminació de 15 lux, es situarà prop de les portes d'accés i en els punts de pas. La separació màxima entre els mateixos serà de 20 metres havent de veure algun d'aquests punts des de qualsevol lloc de l'aparcament.
g) Els locals tindran una alçària lliure mínima en tots els seus punts de 2,20 metres. A l'exterior s'indicarà l'alçària màxima dels vehicles que hi puguin entrar.
h) Els accessos i rampes que s'utilitzin per un número de places d'aparcament inferior a 30 tindran com a mínim un ample de 3 m. Les que donin servei a un nombre de places comprès entre 30 i 100 seran de doble sentit amb un ample total mínim de 5 m.
Pels casos de més de 100 places hauran d'establir-se com a mínim dos accessos i rampes abalisades, de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació.
i) Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i, la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat.
Les rampes tindran un pendent màxim de 20%, llevat dels tres metres de profunditat immediats als accessos del local on serà, com a màxim, del 5%, quan hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.
Les rampes o passatges no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 m i una alçària de 0,15 m sobre la calçada.
j) El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà d'acord amb el Reglament Elèctric AT i UC.
Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.
Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior, o bé mitjançant un pati, la superfície del qual vindrà determinada pel que disposa el primer paràgraf.
k) El sostre dels aparcaments la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg per m² de sobrecàrrega i estarà protegit per un material ininflamable d'acord amb la norma NTE:IPF. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'idèntiques característiques.
El sòl format tindrà la mateixa resistència.
l) Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors si sobre d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes a l'aparcament a menys de 6 m de distància.
Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior sempre que hi recaiguin obertures alienes a menys de cinc metres d'alçària, caldrà que s'hi construeixi un sostre

continuat i resistent al foc que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici.
m) En els aparcaments de més de 50 places, a més de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local independent i aïllada de l'escala general de l'edifici i de la porta d'accés dels vehicles. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats per més de 10 m, es podrà prescindir de la sortida d'emergència.
n) S'instal·larà un sistema contra incendis amb aigua quan la capacitat d'aparcament sigui igual o superior a 20 places. La instal·lació es farà d'acord amb la normativa aprovada per aquest sistema.
Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis de 5 o més kg de CO2 o pols seca en nombre i distribució tals que corresponguin un per cada 100 m² de superfície o fracció amb un mínim de dos per cada planta.
Quan s'instal·li un sistema contra incendis amb aigua, a efectes de comptabilitzar els extintors, podrà instal·lar-se en un 50% de la superfície del local un extintor de 10 kg de CO2 o pols seca cada 250 m² de superfície. Aquests extintors s'intercalaran amb els de 5 kg.
Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m², caldrà que disposi, com a mínim, d'un aparell extintor.
Es coloraran aparells d'enllumenat d'emergència per il·luminar les parts d'accés i els possibles llocs de pas fins ells. La distància màxima entre aparells serà de 25 metres.

Article 79. Condiciones específiques de l'aparcament públic de vehicles.

A part dels mínims indicats per als aparcaments de vehicles, compliran el següent:
a) Els accessos i les rampes i passos interiors de circulació tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada, sortida i moviment de vehicles sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m per cada sentit de circulació.
Els locals, la superfície dels quals excedeixi de 2.000 m², caldrà que tinguin com a mínim dos accessos, els quals estaran, en tal cas, abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és superior a 500 i inferior a 2.000 m², podran tenir un sol accés de 5 m d'amplada mínima.
L'amplada dels accessos es referirà no solament a l'entrada, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquesta.
Comptaran amb serveis sanitaris per homes i dones, separats i amb vestíbul.
La instal·lació contra incendis serà obligatòria en qualsevol cas.
S'instal·laran detectors d'incendis i d'acumulació de gasos si hi ha més de 50 places d'aparcament.
S'instal·larà un ascensor sempre que l'aparcament tingui més de 3 plantes i sempre que així ho exigeix-hi la Llei de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres Arquitectòniques, aprovada el 13 de novembre de 1991.

Article 80. Supòsit especial.

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments en finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 81. Sistemes generals i sistemes locals.

1. El Pla assegura l'ordenació escalonada i flexible del territori mitjançant la previsió de sistemes generals i sistemes locals.
2. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc de l'ordenació territorial.
Aquest Pla general fixa i grafia els sistemes generals en els plànols d'ordenació, a escala 1:1.000 i 1:2.000.
3. Són sistemes locals o complementaris aquells que complementen, a nivell de sector o d'àmbit d'actuació, l'estructura formada pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es conté en aquestes Normes, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector a través del Pla parcial o especial, excepte en el supòsit del sòl urbà, en el qual normalment el propi Pla general concreta els diferents sistemes locals.

Article 82. Actuació dels sistemes.

1. A les reserves de sòl per a sistemes generals i locals que aquest Pla general determina en el sòl urbà se'ls aplicarà el règim de cessions previst en l'article 120 del Text refós.
2. En el sòl urbanitzable programat, el règim de cessions dels sòls destinats a sistemes generals i locals és el previst en els articles 121 a 123 del Text refós.
3. Els terrenys per a sistemes generals inclosos dins de sectors de planejament parcial i especial i considerats d'interès preferent per a l'obtenció dels objectius de l'ordenació, es podran obtenir mitjançant el sistema d'expropiació forçosa quan aquesta obtenció s'avanci al desenvolupament del sector, d'acord amb el que preveu l'article 123.2 del Text refós.

Article 83. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per la expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei.

Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla. En tot cas, continuaran com de titularitat privada els equipaments i instal·lacions tècniques que en la actualitat són de domini i gestió privats.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA VIARI.

Article 84. Definició.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat.
2. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica o de carreteres que forma part de l'estructura general i orgànica del territori i la xarxa viària local que està al servei d'una àrea o sector.
3. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, d'acord amb la legislació vigent segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.
4. La xarxa viària local té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i està constituïda per les vies, no compreses en la xarxa bàsica amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva o, assenyalades en el present Pla general o com a desenvolupament d'aquest en Plans parcials especials o en Estudis de detall que d'ara endavant siguin aprovats.
5. La xarxa viària rural està constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes i pels camins interiors.

Article 85. Tipus de vies.

Aquest Pla general estableix els tipus de vies següents:
a) Xarxa viària bàsica: Autopistes i carreteres: Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'ajustarà al que disposen la Llei 51/1974, de 19 de desembre i el seu Reglament d'11 de febrer del 1977, així com altres normes en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.
b) Xarxa viària local: Constituïda pels carrers dels nuclis habitats i per les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:
- Xarxa viària principal, que comprèn les rondes i eixos fonamentals, i vials d'ús dominant de circulació rodada. A les cruïlles de carrers de la xarxa principal, es podran fer xamfrans, sempre que siguin necessaris per facilitar i millorar la circulació.
- Xarxa viària secundària o de suport a la urbanització.
c) Xarxa viària rural. Constituïda pels camins rurals.

Article 86. Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions, els Plans especials o parcials i, si és el cas, els Estudis de detall assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en allò que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.
2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.
3. Els Plans parcials o especials o els Estudis de detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local principal establertes per aquest Pla general. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local principal.
4. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, s'hauran de tramitar i justificar-se com a modificacions del Pla general.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans especials o Estudis de detall o, mancant aquests, en els Projectes de construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Article 87. Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-ne d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres. Es podrà denegar quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural, inclòs el paisatge.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA HIDROGRÀFIC.

Article 88. Definició i règim.

1. Comprèn les rieres, torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llits.
2. Els llits de les rieres i torrents són de domini públic, com també ho són els espais qualificats com a tals per la legislació d'aigües.
3. La resta de terrenys d'aquest sistema tindran la consideració de sòl no urbanitzable, objecte d'especial protecció.

4. S'estableix una protecció especial a les següents valls i rieres: valls de Castanyet, Vallors, Sant Miquel de Castanyet, Sot de Penjacans, Santa Victòria de Sauleda i Sant Pere Cercada; i rieres de Joanet, Vallicrosa, Castanyet, Frigolet, Els Frares i Risplet.

Article 89. Delimitació.

1. La zona de protecció de les rieres és de 15 m a partir de la vorera superior del marge o ribera. Aquesta zona de protecció es podrà precisar mitjançant un Pla especial. En el plànol d'ordenació número 1 es grafien les dues rieres de més significació.
2. En el supòsit de vialitat contigua amb els terrenys de domini públic hídric, l'aresta exterior del vial limitarà la zona de protecció, sempre que es tracti de sòl urbà o urbanitzable i el vial estigui urbanitzat i sigui de titularitat pública.
3. En sòl no urbanitzable la delimitació es farà seguint les pautes assenyalades a l'article 255 d'aquestes Normes.

Article 90. Condicions.

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.
2. D'acord amb el que preveu l'article 128.2 del Text refós, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i s'hauran de subjectar a informe de l' Administració de les Aigües.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les desforestacions dels marges i de proteccions d'avingudes i les extraccions d'àrids.
4. En els espais adscrits a aquest sistema la llicència municipal per a efectuar la tala d'arbres requerirà la prèvia obtenció de les corresponents autoritzacions de les administracions competents.
5. La replantació haurà de fer-se amb arbres de ribera: verns en tota la primera línia del costat de l'aigua; acàcia, plàtan, freixe, saule, arbre blanc, pollancre, om i arbres similars de ribera després de la línia primera.
6. Una vegada efectuada la tala, la replantació s'haurà de fer efectiva dins la mateixa temporada o en la següent.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

Article 91. Definició.

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat i jardineria.
2. Es distingeix entre parcs públics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i, jardins públics que estan al servei directe d'una àrea o sector.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat allò que preveu l'article 23.1.b) del Text refós i a l'article 25.1.e) del Reglament de Planejament.

Article 92. Determinacions del Pla general.

1. Aquest Pla general estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans parcials o especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i de lleure d'àmbit general.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics. No obstant, aquesta localització es podrà precisar mitjançant Plans especials i Estudis de detall com a desenvolupament o unitats en què així s'estableixi.
3. Respecte als jardins públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla general es limita a fixar els estàndards corresponents, a establir les condicions generals d'ordenació d'aquests espais i a assenyalar indicacions de localització preferent.

Article 93. Comptabilitat.

1. Els parcs i jardins previstos pel Pla general dins els sectors o àrees objecte de Pla parcial o especial són computables per l'edificabilitat total del sector, essent de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.
2. El que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en els polígons o unitats d'actuació delimitats per aquest Pla o resultants d'anteriors.

Article 94. Usos.

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Excepte les edificacions de valor històric i cultural existents que es conservin, les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:
a) Alçària màxima: 7 metres. Aquesta determinació pot ésser excepcional en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
b) Ocupació màxima: 5%.
3. L'espai per circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el cinc per cent (5%) de la superfície adscrita a espai lliure.
4. Només es podran construir aparcaments en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes a l'article 23.2 d'aquestes Normes i, sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre de terra i drenatges adequats si l'aprofitament subterrani ocupa més d'un 30% de la superfície del parc o jardí públic. En tot cas, s'haurà de justificar abastament la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.

Article 95. Condicions dels parcs públics.

Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al seixanta per cent (60%).

Article 96. Condicions dels jardins públics.

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla general hauran de complir les següents condicions:
La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla general, haurà d'observar els criteris de l'article 4.a) de l'Annex del Reglament de Planejament, així com les condicions particulars de cada zona o àrea.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

Article 97. Definició i règim.

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents serà, en execució d'aquest Pla general i dels instruments que el desenvolupin de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions, etc.), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat quan no es prevegi en els programes d'acció municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
2. S'assigna la qualificació d'equipament privat a aquelles dotacions o establiments que en el moment de l'aprovació de la Revisió del Pla general, ja tenen aquell règim de propietat o titularitat, així com a aquells espais destinats a la implantació de nous equipaments amb el mateix règim.
3. Les condicions d'edificació dels equipaments privats seran les regulades a l'article 102 d'aquestes Normes.
4. Els equipaments privats es podran destinar als usos previstos a l'article 98 d'aquestes Normes, admetent-ne com a complementaris l'ús de bar-restaurant i l'hoteler.

Article 98. Usos.

El sistema d'equipaments comprèn els usos següents:
1) Administratiu de Govern, d'abastament i cementiris.
2) Educatiu, d'espectacles, de culte i cultura.
3) Sanitari i assistencial.
4) Esportiu i de lleure.
5) Estacions i aparcament en general.

Article 99. Determinacions en sòl urbà.

En sòl urbà el Pla general indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans especials. En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

Article 100. Restants determinacions.

En el sòl urbanitzable el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Respecte dels equipaments que es concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris.

Article 101. Assignació d'usos.

1. En aquest Pla general s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.
En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla parcial, Es podrà assignar l'ús mitjançant un Pla especial que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 99.3 del Text refós.
2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-ne l'assignació de l'ús vigent mitjançant un Pla especial mantenint-se, però l'adscripció al sistema d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació en raó dels dèficits urbanístics i, si es tracta d'un equipament privat, haurà d'adoptar les mesures adients per a la seva publicació en el termini de cinc anys.
3. Les alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla general.
4. En zones delimitades per PERI o Plans parcials a desenvolupar es podran ubicar equipaments públics que d'acord amb la qualificació dels mateixos s'estudiï llur implantació en relació a tota l'àrea de la Unitat d'actuació o Pla parcial, mitjançant un Pla especial d'equipaments.

Article 102. Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on es situen.
2. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs, segons els usos assignats:
a) Educatiu: 0,35 m²st/m²s. Excepcionalment, per tal d'adaptar-se a l'ordenació general de l'àrea es podrà permetre una edificabilitat de 0,8 m²/m².
b) Sanitarioassistencial: 1 m²st/m²s.
c) Cultural i religiós: 1 m²st/m²s.
d) Administratiu: 1 m²st/m²s.
e) Esportiu: 0,80 m²st/m²s.
3. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, el de la seva zona contigua i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla especial o d'un Estudi de detall.

CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.

Article 103. Definició i contingut.

1. Aquest Pla general conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
a) Sistema de proveïment d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució i sistemes de potabilització.
b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
c) Sistema de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
d) Sistema d'abocadors d'escombraries. Comprèn les àrees delimitades per a aquest ús.
e) Sistema de subministrament de gas. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, així com les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.
f) Telefonia.

Article 104. Condicions d'ús i funcionals.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat i, llevat de les instal·lacions en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.
4. Les conduccions telefòniques en sòl urbà i sòl urbanitzable seran subterrànies.
5. D'acord amb allò que preveu l'article 13 de la Llei de 18 de març de 1966, les línies elèctriques aèries que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables, hauran d'ésser subterrànies.
6. Provisionalment s'admetran línies aèries telefòniques fins al moment de consolidació dels sòls urbà i urbanitzable.
7. En matèria de sanejament s'haurà de tenir en compte l'Ordenança Municipal d'ús de clavegueram i d'abocament d'aigües residuals.

Article 105. Mesures de protecció.

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries i subterrànies, compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.

2. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 106. Definició.

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial o document similar, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats d'un compliment total i complert de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial.

Article 107. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Article 108. Desenvolupament del Pla general.

1. El desenvolupament del Pla en el sòl urbà tan sols exigeix l'aprovació de Plans especials, quan aquests es preveuen expressament en el Pla general d'ordenació.
2. En el restant sòl urbà l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Pla general sense la necessitat d'altres documents urbanístics, sens perjudici de l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Pla assenyala.

Article 109. Alineacions i rasants.

1. En els plànols d'ordenació sèrie 4 es defineixen les alineacions en sòl urbà, les quals podran ésser precisades pels Estudis de detall i els Plans especials, que hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla general.
2. A la vegada, l'Ajuntament formularà els corresponents projectes de refosa completa de les rasants, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions.
3. En tot el que no resulti modificat pel Pla general, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.
4. En el Pla general es dóna una indicació de rasant en sistema general viari de nova creació i en llocs on sigui estrictament necessari per a precisar les determinacions d'aquest Pla general.

Article 110. Ordenances d'edificació i ús.

Les normes d'aquest Títol amb els complements i remissions que expressament s'hi preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament.

Article 111. Tipus d'ordenació de l'edificació.

En aquest Pla es preveuen els tipus d'ordenació de l'edificació següents:
- Alineació de vial, és a dir, illes de cases formades per edificis entre mitgeres i situats paral·lelament a l'alineació dels espais viaris o públics contigus.
- Edificació aïllada, és a dir, edificacions separades de les alineacions de vial i de les partions amb els solars veïns.
- Edificació exempta, és a dir, blocs d'edificis aïllats amb volum i situació prefixada als plànols del Pla general.

Article 112. Elements de regulació.

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla general qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories següents:
Zona I: Eixample antic.
Zona II: Cases en renglera.
Zona III: Ciutat jardí intensiva.
Zona IV: Ciutat jardí semiintensiva.
Zona V: Ciutat jardí extensiva.
Zona VI: Ordenacions de volum definit.
Zona VII: Indústria.
Subzona a: Indústria compacta.
Subzona b: Indústria aïllada.
Zona VIII: Polígon industrial.
Zona IX: Verd privat
Zona X: Zona comercial.
2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana definint aprofitaments i espais públics, es delimiten en les àrees adequades, polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. Per a completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans especials.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Article 113. Definició i paràmetres principals.

El tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial correspon als teixits d'edificació entre mitgeres situada paral·lelament a l'alineació dels carrers o espais públics contigus.
Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són els següents:
a) Alineació de vial i alineació d'edificació.
b) Profunditat edificable.
c) Alçària reguladora i nombre màxim de plantes.
Altres condicions d'edificació que es regulen són:

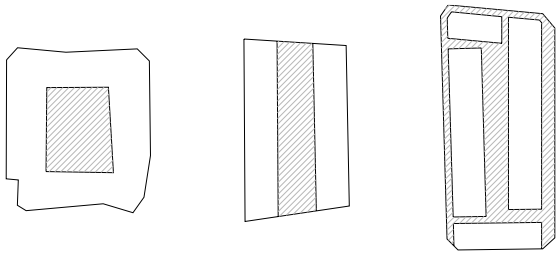
Espais lliures i cossos auxiliars.
Cossos sortints.
Mitgeres.

Article 114. Alineacions.

1. Es defineixen els diferents tipus d'alineació següents:
a) Alineació de vial.
És la línia que assenyala el límit entre els espais de propietat pública destinats a carrers o places i les parcel·les o solars en general de propietat privada.
b) Alineació d'edificació.
És la línia que assenyala el límit d'edificació fixa que haurà de seguir la façana de l'edifici al carrer en totes les plantes. El tram d'alineació d'edificació corresponent a cada parcel·la s'anomena línia de façana.
2. En els plànols d'ordenació sèrie 4 es fixen les alineacions de vial i d'edificació.
3. En aquest tipus d'ordenació l'alineació de l'edificació coincideix en general amb l'alineació de vial. També hi han situacions en que l'alineació d'edificació es situa paral·lelament però separada de la de vial. Concretament:
- En la zona d'Eixample antic l'alineació d'edificació coincideix amb l'alineació de vial.
- En la zona de cases en renglera l'alineació d'edificació no sempre coincideix amb la de vial.

Article 115. Profunditat edificable.

És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.
1. En els plànols d'ordenació sèrie 4 es fixa la línia de profunditat edificable, exceptuant illes molt petites, totalment edificades.
2. La línia de profunditat edificable defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa i es fixa segons els criteris adequats per a cada zona tenint en compte l'alçària de l'edificació, la mida de l'illa i el tipus edificador que han constituït la trama.
3. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona.
No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents o la nova construcció s'haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i, d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, manarà la que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontats.
4. En cas de canvis d'estructura de la propietat, es podrà adaptar la fondària mitjançant un estudi de detall, sempre que no es perjudiqui a cap propietari evitant-li ventilar cap a l'interior d'illa. En aquest instrument es justificaran convenientment les condicions de ventilació dels habitatges. Els habitatges resultants mai no podran ésser interiors.

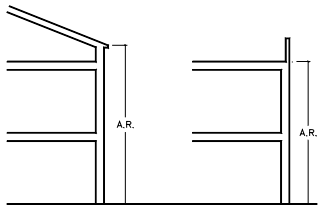


Article 116. Espai lliure interior d'illa.

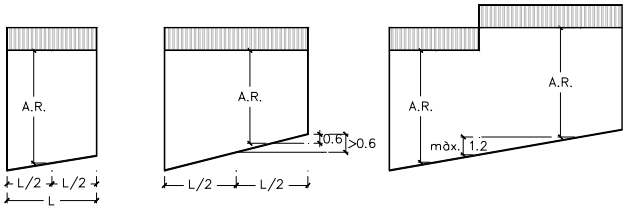
És l'espai lliure d'edificació que resulta d'aplicar les profunditats edificables i les alineacions d'edificació.
Segons la regulació de la zona i els plànols d'ordenació es permet l'edificació total o parcial en planta baixa i total en planta soterrani per facilitar la previsió d'aparcaments.

Article 117. Alçària reguladora i nombre màxim de plantes.

Aquests dos paràmetres tal com ja s'han definit als articles 50 i 51 del Capítol Primer del Títol Segon de les Disposicions Comunes, s'han de respectar conjuntament.
1. En la determinació de l'alçària reguladora s'aplica el criteri de relació entre l'alçària de l'edificació, la mida del carrer, la de l'illa i el tipus edificador que han constituït la trama.
2. En els plànols d'ordenació sèrie 4 es fixa el nombre màxim de plantes per a cada front de façana i pels diversos fragments d'illa i, les línies de discontinuïtat en els canvis d'alçària.
Aquest criteri no afecta l'alçària edificada dels edificis preexistents, que es respecta, encara que superin la fixada en els plànols. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre edificable i en la nova construcció, s'haurà d'observar les determinacions aplicables dels plànols d'ordenació sobre alçàries màximes.
3. La relació entre el nombre de plantes i l'alçària reguladora de l'edificació és el que s'estableix a les normes aplicables a cada zona o sector.
4. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o, amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

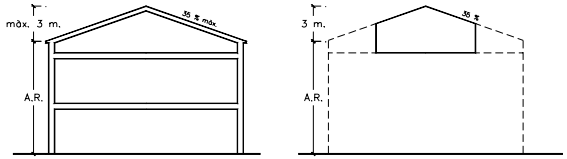


5. Regles sobre determinació d'alçàries.
La determinació del punt d'aplicació de l'alçària reguladora o punt d'origen per a l'amidament de l'alçària és diferent per a cada un dels supòsits següents:
5.1. Edifici amb façana a una sola via:
a) L'alçària reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
b) Si seguint la regla anterior la diferència de nivells entre la rasant de l'extrem de la façana de cota més alta i la del punt d'aplicació de l'alçària és més gran de 0,60 m l'alçària s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem més alt.
c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més de 1,20 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 cada un dels trams l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.

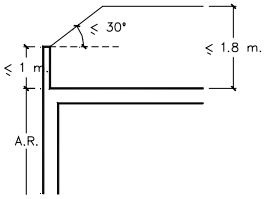


5.2. Edificis amb façana a dues o més vies:
a) Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vials s'aplicaran les disposicions del punt 5.1, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
b) Si les alçàries reguladores fossin diferents s'aplicarà la mateixa regla a cadascun dels trams assenyalats als plànols d'ordenació. En aquest cas les línies de discontinuïtat de l'alçària reguladora es poden adaptar mitjançant un estudi de detall sense que això impliqui cap augment del volum edificable.
c) Si els solars no fan cantonada o xamfrà es regularan en allò que es refereix a l'alçària com si es tractés d'edificis independents.
No obstant l'anterior en aquest tipus de solars quan la cota dels carrers sigui diferent, la planta baixa dintre del pati d'illa tindrà una alçària reguladora màxima de 4,50 m presa des de la cota del carrer de menor cota, incrementada en la meitat de la diferencia de cotes entre els dos carrers.
La coberta serà amb terrat o coberta plana.
6. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetran:
a) La coberta terminal de l'edifici de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%) i una alçària màxima de 3 m per sobre de l'alçària reguladora. Els arrencaments seguiran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors

de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
Les golfes, els espais sota coberta que en resultin, únicament seran habitables quan:
a) Es tracti d'un edifici d'habitatge unifamiliar.
b) En cas d'habitatge plurifamiliar:
- Les golfes seran habitables quan formin una unitat d'habitatge amb el pis inferior.
- Podran formar una unitat d'habitatge independent quan tinguin una superfície mínima de 50 m² i compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat.
b) En la regulació de cada zona s'assenyala la possibilitat de construir terrats o coberta plana.
En aquest cas, per damunt de l'alçària reguladora màxima només es permetran les cambres d'aire i elements de cobertura amb una alçària total màxima de seixanta centímetres.
Es permeten les golfes i els badalots d'escala sempre que llur volum no superi el diedre definit en l'apartat anterior. Les golfes seran habitables en les mateixes condicions definides a l'apartat anterior.



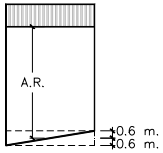
c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m, si són transparents amb reixes i 1 m si són opaques
d) Els elements de separació entre terrats poden aixecar-se fins a 1,80 m per sobre de l'alçària reguladora si són transparents, reixes o similars. Si són opacs, l'alçària màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 m en el pla de façana. En aquest cas poden aixecar-se fins a 1,80 m només si es segueix el model:



e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Article 118. Condicions de planta baixa.

En el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota del punt d'aplicació de l'alçària reguladora.



1. L'alçària mínima i/o màxima de la planta baixa en aquest tipus d'ordenació es fixa en aquestes Normes per a cada zona.
2. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la major profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

Article 119. Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçàries, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o optativament, caldrà retirar-les com a mínim un metre (1 m) per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal, a la línia de façana només es podran edificar els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30º.
En els altres casos, per a poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle es

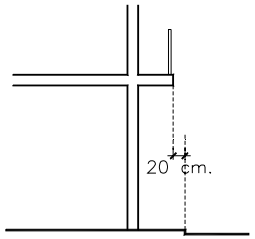
resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 120. Cossos sortints.

Els cossos sortints definits en l'article 57 del Capítol Primer del Títol Segon de les Disposicions Comunes de l'ordenació es regularan en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seguint el que es disposa en aquest article.
1. No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats a l'espai lliure interior de l'illa, excepte en el cas de la zona de cases en renglera on es permeten, amb certes condicions, cossos sortints tancats a l'espai lliure entre la façana principal i el carrer.
2. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana.
Els tancats i els semitancats no podran ocupar més del terç (1/3) de la llargada de la façana.
3. Els cossos sortints vénen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol.
S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis.
Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.
4. Els dos punts anteriors es refereixen tant a la façana al carrer com a la del pati d'illa.
5. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 metres.

Article 121. Vol màxim dels cossos sortints.

1. El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir dels següents valors:
- 1/10 de l'amplada del carrer.
- Límit màxim de vol: 1,10 metres.
En tot cas es retirarà 20 cm respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia.



2. Si l'edifici dóna a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla corresponent a l'amplada de la via o tram de via on vola.
3. Si existeix arbrat a la vorera no es permetran vols que impedeixin el lliure desenvolupament dels arbres.
4. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa amb un vol màxim, en tot cas, d'un metre (1 m).

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 122. Definició i paràmetres principals.

El tipus d'ordenació d'edificació aïllada correspon als teixits d'edificacions separades de les alineacions de vial i de les partions amb els solars veïns.
Els conceptes i paràmetres principals que regulen aquest tipus d'ordenació són els següents:
a) Forma i mida de la parcel·la:
Parcel·la mínima.
Amplada mínima de parcel·la.
b) Intensitat d'edificació o volum edificable.
c) Alçària reguladora i nombre màxim de plantes.
d) Ocupació de la parcel·la:
Ocupació màxima.
Separacions mínimes.
Construccions auxiliars.
Sòl lliure d'edificació.
Altres condicions d'edificació que es regulen són:
Tanques.
Adaptació topogràfica i moviments de terres.
Vol dels cossos sortints.

Article 123. Forma i mida de la parcel·la.

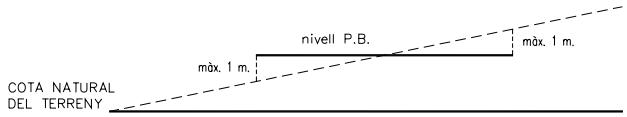
En aquest tipus d'ordenació la forma i mida de la parcel·la és el paràmetre de referència del que depenen tots els demés.
En la regulació de les zones s'estableixen superfícies i amplades que esquematitzen la forma de la parcel·la.

Article 124. Intensitat d'edificació i volum edificable.

En la regulació de cada zona s'estableix l'índex d'intensitat neta per parcel·la. En les zones VII b i VIII, l'edificabilitat es fixa mitjançant l'índex de volum edificable (m^3/m^2).
En el càlcul de la superfície de sostre edificable es computaran les superfícies dels cossos sortints tancats i semitancats.

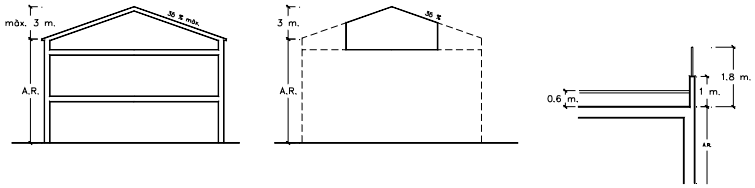
Article 125. Alçària màxima i nombre de plantes.

1. L'alçària reguladora i el nombre màxim de plantes es fixen per a cada zona en aquestes normes.
2. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. Planta baixa.
Es considera planta baixa aquella el paviment de la qual se situï amb una variació de més-menys un metre en relació a la cota natural del terreny en qualsevol punt.
4. En aquells casos en què per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts



sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixen la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçària màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
5. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre sigui a 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.
Les plantes soterranis no compten en els índexs d'edificabilitat si l'ús és el de garatge o d'elements tècnics propis de l'edifici.
6. Per damunt de l'alçària màxima només es permetrà:
a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%) i una alçària màxima de 3 m per sobre l'alçària reguladora. Els arrencaments seguiran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors

de les façanes a una alçària no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
S'admeten les golfes habitables en un 50% de la superfície de coberta incloses en el volum de teulada per sobre de l'última planta.
b) En el cas de terrat o coberta plana, les cambres d'aire i elements de cobertura amb una alçària total màxima de seixanta centímetres.
En aquest cas es permeten les golfes i els badalots d'escala sempre que llur volum no superi el diedre definit en l'apartat anterior. Les golfes seran habitables en les mateixes condicions definides a l'apartat anterior.
c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,80 m si són transparents o de reixes, i d'1 m si són opaques.



d) Els elements centrals de les instal·lacions com xemeneies, antenes, parallamps.
e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Article 126.Ocupació màxima de parcel·la.

En la regulació de cada zona s'estableix l'ocupació màxima de la parcel·la.
1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

Article 127. Habitatges aparellats.

Es permeten les habitatges unifamiliars aparellades, sempre que els dos veïns estiguin d'acord i no s'augmentin els índexs d'edificabilitat de les parcel·les.

Article 128. Condició especial per parcel·les de gran extensió.

En cas de parcel·les que puguin acreditar documentalment la seva existència anterior a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla amb una superfície superior al quàdruple de la mínima exigida en aquestes Normes que tinguin problemes d'accés des dels vials fins a les possibles parcel·les interiors, es permetrà mancomunar l'espai lliure i desenvolupar l'edificabilitat

total en unitats independents entorn d'un espai d'accés comú. Hauran de complir les condicions següents:
- La separació entre edificis dins del espai lliure mancomunat i a carrers serà de:
Zona III i IV: 4 m.
Zona V: 6 m.
- Les separacions dels edificis a llindars veïns serà:
Zona III: 2 m (excepte Can Oliveras i Can Ferragut que és 3 m).
Zona IV: 3 m.
Zona V: 5 m (excepte Sol Ixent i Santa Coloma Residencial que és de 3 m).
L'alçària màxima permesa serà de 2 plantes i mitja, entenent-se com a mitja o bé el semisoterrani sempre que la seva alçària respecte a la rasant d'entrada no sigui superior a 1,20 o bé l'àtic que no deu excedir del 50 per 100 de la superfície edificada en planta baixa. En tot cas l'alçària màxima de l'edificació no sobrepassarà els 9 m.
- El nombre màxim de vivendes serà el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 275, tenint en compte només el nombre enter i depreciant els decimals.
- Mai no es podrà augmentar l'edificabilitat que resultaria de l'aplicació dels paràmetres per parcel·les independents i serà preceptiu un Estudi de detall previ.
- Els habitatges seran unifamiliars aïllats o aparellats. No es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Article 129. Sòl lliure d'edificació.

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

Article 130. Separacions mínimes.

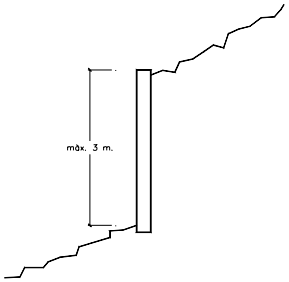
1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar a allò que es disposa en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 131. Construccions auxiliars.

1. En aquest tipus d'ordenació es pot permetre la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil. Qualsevol tipus d'aquestes construccions ha de tenir un nivell de qualitat de construcció i d'acabats exteriors digne.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes, llevat dels casos que s'admetin expressament en la regulació de les zones.
3. Aquestes construccions compliran les determinacions sobre separacions mínimes, llevat dels casos que s'admetin expressament en la regulació de les zones.

Article 132. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçària-base).
2. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar per la part vista una alçària de 3 m.



3. Els murs d'anivellació de terres als límits laterals de separació definits en la regulació de les zones no podran arribar a una alçària superior a 1,20 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçària superior a 1,80 m per sota de la cota natural de límit.

En el cas que la parcel·la veïna estigui construïda, els murs i tanques laterals no superaran en cap punt els 2,50 metres, mesurats des de la cota del terreny modificat del veí.

Article 133. Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests. Malgrat això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o recular-la en part amb el fi de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
2. Les tanques que puguin establir-se seran de material opac fins una alçària de 1,20 m, amidats des de la cota de la vorera del carrer en aquest límit i per sobre d'aquesta alçària s'admeten tanques calades fins una alçària de 2,50 m
A les demés partions de la parcel·la, s'admet de material opac fins una alçària de 1,20 m sobre la cota del terreny i per sobre d'aquesta alçària s'admeten tanques calades fins una alçària de 2,50 m. La suma de l'alçària del mur de contenció i de la tanca opaca en el límit mai no superarà els 3 m.

Article 134. Cossos sortints.

Els cossos sortints definits en l'article 57 del Capítol Primer del Títol Segon de les Disposicions comunes de l'Ordenació es regularan en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada seguint el que es disposa en aquest article.
1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats es computarà a efectes de l'índex d'intensitat neta i de la superfície del sostre edificable.
Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable.
2. Els cossos sortints (oberts, tancats o semitancats) computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta i també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

Article 135. Vol màxim dels cossos sortints.

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints només està limitat pel compliment de les condicions d'ocupació màxima i de separacions als límits de parcel·la i, en el cas dels tancats i semitancats, també per la

superfície de sostre edificable. S'exceptua de l'anterior la Zona III on es fixa un límit màxim de vol.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ EXEMPTA.

Article 136. Definició i objectius.

El tipus d'ordenació d'edificació exempta correspon als teixits d'edificació en blocs aïllats amb volum i situació prefixada als plànols del Pla general o en el Pla especial o Pla parcial que correspongui segons la qualificació del sòl.
Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació van encaminats a aconseguir els següents objectius:
- Distribució de l'edificabilitat neta en les parcel·les.
- Ordenació de la forma de l'edificació.
- Localització relativa de l'edificació.

Article 137. Distribució de l'edificabilitat neta.

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'intensitat neta corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
a) Forma i mida de la parcel·la,
b) Ocupació màxima de la parcel·la, i
c) Longitud mínima de façana.
Aquests paràmetres es fixen en els plànols d'ordenació del Pla general o, en el seu cas, en els del Pla parcial, Pla especial o Estudi de detall.

Article 138. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Article 139. Ordenació de la forma de l'edificació.

L'ordenació de la forma de l'edificació es fixa a través de la determinació dels perímetres i alçàries reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
· Perímetre Regulador:
El perímetre regulador és el contorn fix que ha de seguir l'edificació.
1. Els perímetres reguladors es fixen en els plànols d'ordenació sèrie 4 o, al Pla parcial o especial, segons el cas.
2. Només poden sobresortir d'aquest perímetre els cossos sortints amb les següents limitacions:

2.1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre perímetres reguladors.
2.2. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,50 m, es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.
· Alçària màxima i nombre de plantes:
L'alçària reguladora i el nombre màxim de plantes seran el dels edificis existents o els que fixin els corresponents Plans parcials o especials, segons el cas.
a) L'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes conceptuades com a baixes o part de la planta, s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
b) Per sobre de l'alçària màxima només es permetrà:
- La coberta terminal de l'edifici de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%) i una alçària màxima de 3 m per sobre de l'alçària reguladora. Els arrencaments seguiran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
Les golfes resultants només seran habitables en el cas de que formin una unitat d'habitatge amb el pis immediatament inferior.
- En el cas de terrat o coberta plana les cambres d'aire i elements de cobertura amb una alçària total màxima de seixanta centímetres.
En aquest cas es permeten les golfes i els badalots d'escala sempre que llur volum no superi el diedre definit en l'apartat anterior. Les golfes seran habitables en les mateixes condicions definides a l'apartat anterior.
- Les baranes fins a una alçària màxima d'1 m si són opaques i d'1,80 m si són transparents o reixes.
- Els elements centrals de les instal·lacions.
- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
· Cota de referència de la planta baixa:
1. El Pla parcial, el Pla especial i els Estudis de detall, segons la qualificació del sòl, completaran les determinacions o previsions del Pla amb les següents prescripcions o determinacions:
a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrossament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació. També es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.
Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.
2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçària màxima de l'edificació.
Les cotes fixades al Pla parcial o al Pla especial s'hauran de respectar. No obstant, podran augmentar o disminuir sense ultrapassar els 0,60 m quan

l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament dins d'aquests límits o, quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Article 140. Localització relativa de l'edificació.

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
a) Separacions mínimes entre edificacions, i
b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.
El règim d'aquests paràmetres és el que s'estableix en els plànols d'ordenació sèrie 4 completat en aquest article i, si de cas, per les determinacions del Pla parcial o del Pla especial.
· Separacions mínimes entre edificacions
La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.
a) A efectes de preservar la intimitat i assegurar l'assolellament, la distància mínima entre dos edificis propers, pel que fa a les dues façanes majors dels blocs lineals, serà de 3/4 de l'alçària del bloc més alt.
Si es tracta d'edificis en torre, la distància lliure s'amidarà en el centre de cada una de les façanes.
b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçàries, determinats ambdós paràmetres al Pla especial o al Pla parcial, serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació destinades a habitatge pel cap baix, una hora de sol el dia 21 de març.
La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:
b.1.) Hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sòl, en una longitud superior a 5 metres de la façana en direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.
b.2.) Quan una edificació es projecta amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten, les anteriors condicions d'assolellament.
· Separacions mínimes de l'edificació als límits:
Les edificacions que segons el Pla parcial o el Pla especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçària i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i perpendicular a ells i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA I EIXAMPLE ANTIC.

Article 141. Definició.

Comprèn les illes del primer desenvolupament urbà, entre les quals s'inclou l'antic recinte murallat, els primers desenvolupaments suburbans i totes les àrees d'edificació continua en tot o part del perímetre de les illes.

Article 142. Objectius.

En aquesta zona l'objectiu principal del Pla general és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i d'ús actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.
Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Article 143. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
· Condicions d'edificació:
Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics d'aquest tipus d'ordenació, definits en el Capítol corresponent.
Aquestes condicions es concreten i completen en els següents articles:

Article 144. Alineacions.

1. Les alineacions queden reflectides en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.
En aquesta zona l'alineació de vial i l'alineació d'edificació coincideixen.

Article 145. Alçària reguladora màxima.

1. L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/1.000.
S'admeten edificacions en planta baixa amb façana al carrer (per exemple: al c/ de Dalt).
2. La traducció del nombre de les plantes en alçària reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

Indicació Plànol	Nombre màxim de plantes	Alçària màxima
0	Interior d'illa no edificable	
1	Planta baixa	4,00
3	Planta baixa+2Planta pis	10,00
4	Planta baixa+3Planta pis	12,75

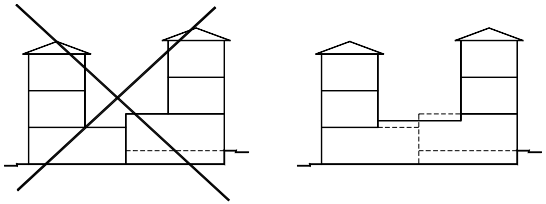
3. L'alçària lliure mínima de la planta baixa és de 2,40 m, excepte si està destinada a habitatge que serà de 2,50 m i de 2,20 m si es destina l'edificació a aparcament.
4. En aquesta zona només es permet la coberta inclinada.

Article 145 bis. Façana mínima.

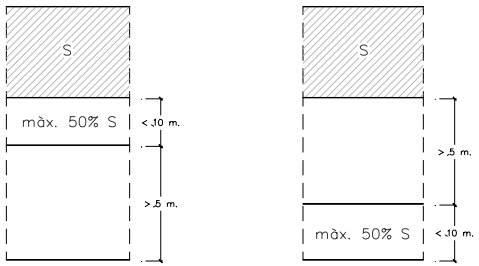
En el supòsit de noves parcel·lacions procedents de la segregació de finques existents, la façana mínima serà de 5,50 metres.

Article 146. Profunditat edificable i espai lliure interior d'illa.

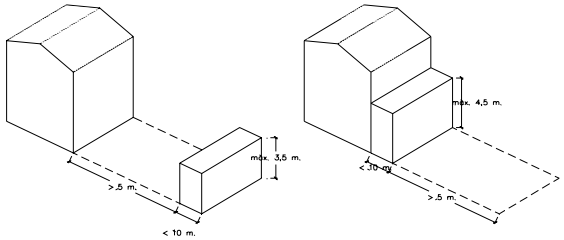
1. La profunditat edificable i l'espai lliure interior d'illa resten delimitats en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/1.000.
2. Les indicacions dels plànols d'ordenació en l'espai lliure interior d'illa tenen el significat següent:
a) Indicació en el plànol: 1. En les parcel·les situades en illes amb aquesta indicació es pot edificar tot l'espai interior d'illa en planta baixa.
En els solars amb façana a dos carrers amb diferent cota, que no facin cantonada o xamfrà, la planta baixa dintre del pati d'illa tindrà una alçària reguladora màxima de 4,50 m presa des de la cota del carrer de menor cota, incrementada en la meitat de la diferencia de cotes entre els dos carrers.
La coberta serà amb terrat o coberta plana.
b) Indicació en el plànol: 0. En les parcel·les situades en illes amb aquesta indicació en l'espai lliure interior d'illa només es pot edificar una superfície



màxima equivalent al 50% de l'ocupació en planta de l'edificació definida per l'alineació i la línia de profunditat edificable. Aquestes construccions només es podran dur a terme si compleixen les següents condicions:
- Es situaran adjacents a l'edifici principal o bé al fons de parcel·la.



- Podran ocupar tota l'amplada de parcel·la amb una fondària màxima de 10 m.
- Es garantirà un pati mínim posterior en planta baixa de 5 m de fondària per tota l'amplada de parcel·la.



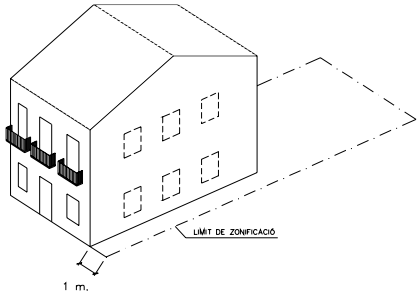
- En tot cas, l'edificació a l'interior d'illa tindrà una alçària màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no ultrapassant mai el màxim de 4,5 m en el cas de situar-se continua a l'edifici principal i de 3,5 m en el cas de situar-se al fons de la parcel·la.
- Es cobrirà amb terrat pla a la catalana.
3. En les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla general que sobrepassin la fondària edificable permesa, es podrà excepcionalment autoritzar la construcció d'una nova planta àdhuc sobre la part de l'edifici disconforme, prèvia la formulació d'un Estudi de detall que acrediti el compliment dels paràmetres d'edificabilitat i alçària màximes autoritzats en aquesta zona.

Article 147. Cossos sortints.

Les condicions seran les regulades en les Disposicions comunes i Regulació de paràmetres específics en el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
A més es compliran els següents punts:
1. Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, en els edificis a carrers de menys de deu metres d'amplada.
2. En els casos en que es permetin els cossos sortints, aquests no podran estar a una alçària inferior a 3 metres per damunt del pla de voreres del carrer.

Article 148. Mitgeres.

1. En edificis que s'emplacen en límits de zonificació adjacents a zones amb tipus d'edificació aïllada o en edificació exempta, s'hauran de recular un metre del límit lateral del solar i tractar-se amb obertures i com façana definitiva a fi d'evitar l'expansió de mitgeres descobertes de manera permanent .



2. Per les edificacions en les quals es produeix canvi en l'alçària reguladora, el canvi d'alçària es tractarà amb obertures que evitin l'aparició permanent de mitgeres externes o de façanes cegues. Quan aquesta situació es produeixi en el límit d'un solar, l'edificació per damunt de l'alçària reguladora menor reculará un metre de la mitgera a fi de poder obrir també finestres i llums reals sobre la mitgera del medi adjacent per damunt de la seva menor alçària reguladora.

Article 149. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge unifamiliar o plurifamiliar. S'obliga a habitatge unifamiliar quan per la disposició de la superfície del solar no es pugui aprofitar aquest per habitatge plurifamiliar, en particular en els supòsits de façana menor a sis metres, la profunditat edificable del sòl inferior a vuit metres i sigui impossible inscriure els celoberts i desplegar escales comunes.
2. Hoteler.
3. Bars i Restaurants.
4. Comercial. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa. Només s'admet aquest ús en altres plantes pis del edifici si tot ell és destinat a ús comercial.
5. Oficina.
6. Magatzem. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa.
7. Industrial. S'admet en les situacions de planta baixa i edifici d'ús exclusivament industrial, limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos venen acotats a aquells que fixa el quadre per aquesta zona. S'admeten usos complementaris en la primera planta pis.
8. Sanitarioassistencial.
9. Educatiu.
10. Cultural.

11. Religiós.
12. Lleure.
13. Esportiu.
14. Administratiu.
15. Aparcament.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA II. CASES EN RENGLERA.

Article 150. Definició.

Comprèn les illes de cases de cos, generalment unifamiliars, procedents d'ordenacions històriques, eixamples suburbans o promocions unitàries que tenen una peculiar problemàtica d'ordenació dels interiors i d'adequació dels usos a l'estructura tipològica.

Article 151. Objectius.

En aquesta zona l'objectiu principal del Pla general és l'adaptació de la tipologia de l'habitatge a les condicions morfològiques de l'àrea o conjunt, així com el respecte a les condicions d'edificació existent.

Article 152. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics d'aquest tipus d'ordenació definits en el Capítol corresponent.
Aquestes condicions es concreten i completen en els següents articles.

Article 153. Alineacions.

1. Les alineacions queden reflectides en els plànols d'ordenació sèrie 4, a escala 1/1.000.
2. En aquesta zona l'alineació de vial i l'alineació d'edificació no sempre coincideixen:
En molts casos l'alineació d'edificació es situa paral·lelament a la de vial, creen així un espai privat intermedi entre la façana i el carrer.
En general aquest espai entre alineacions serà de 3 metres si no s'assenyala altrament als plànols.
En algunes illes, l'alineació d'edificació no és contínua en tot el seu perímetre i defineix espais lliures entre els diferents rengles d'edificació.
A la parcel·la situada dins de la UA5 a la cantonada entre el carrer Gallart i el carrer Sant Jaume les alineacions de l'edificació estaran subjectes a les següents prescripcions.
1. L'alineació de l'edificació al carrer Gallart es fixa i ve definida per una línia paral·lela a l'alineació de façana a una distancia de 3 metres.
2. L'alineació de l'edificació al fons de la parcel·la (comptat des de el carrer Can Gallart) és flexible i ve definida per una línia paral·lela al fons de la parcel·la amb una separació mínima de 2 metres.

3. L'alineació de l'edificació al carrer Sant Jaume és flexible i ve definida per una línia paral·lela a l'alineació de façana amb una separació mínima de 3 metres.
4. L'alineació de l'edificació al fons de la parcel·la (comptat des de el carrer Sant Jaume) o lateral dret (comptat des de el carrer Can Gallart) és flexible i ve definida per una línia paral·lela al límit de la parcel·la amb una separació mínima de 1,50 metres igual que a la parcel·la contigua per el carrer Can Gallart.

Article 154. Alçària reguladora màxima.

1. L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre de plantes són fixats en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/1.000.
S'admeten edificacions en planta baixa amb façana al carrer (per exemple: al carrer Maranyon).
2. La traducció del nombre de plantes en alçària reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

Indicació plànol	Nombre màxim de plantes	Alçària màxima
1	Planta baixa	3,50
2	Planta baixa+1Planta pis	6,50
3	Planta baixa+2Planta pis	9,50

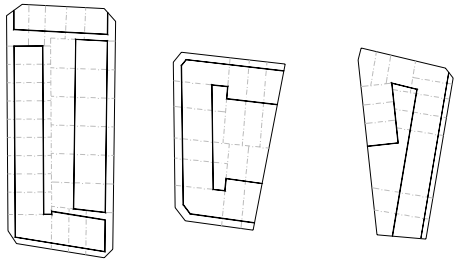
3. S'admeten les golfes habitades en un 50% de la superfície coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de l'última planta.
4. L'alçària lliure mínima de la planta baixa és de 2,40 m, excepte si està destinada a habitatge que serà de 2,50 m, i de 2,20 m si es destina l'edifici a aparcament.
5. La coberta podrà ser inclinada o plana.

Article 154 bis. Façana mínima:

En el supòsit de noves parcel·lacions procedents de la segregació de finques existents, la façana mínima serà de 6 metres.

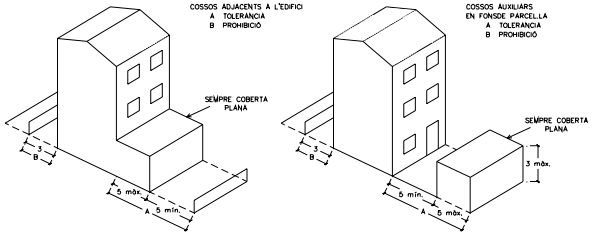
Article 155. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es fixa per a cada illa en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/1000.
En aquests plànols la línia de profunditat edificable es grafia igual que l'alineació d'edificació, diferenciant-se per la seva situació relativa en l'illa.



Article 156. Espais lliures i cossos auxiliars.

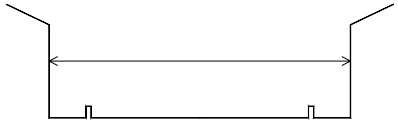
1. Es prohibeix la construcció de cossos auxiliars en l'espai situat entre la façana principal de l'edifici i l'alineació del carrer.
2. En els patis posteriors es permet la construcció de cossos auxiliars d'acord amb les condicions següents:
a) Es situaran adjacents a l'edifici principal o bé al fons de parcel·la.
b) Podran ocupar tota l'amplada de parcel·la amb una fondària màxima de 5 metres.
c) Es garantirà un pati mínim posterior en planta baixa de 5 m de fondària per tota l'amplada de parcel·la.



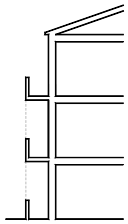
3. Els cossos auxiliars sempre es cobriran amb coberta plana i tindran una alçària màxima de 3,5 m quan se situïn adjacents a l'edifici principal i de 3 m quan es situïn al fons de parcel·la.
4. En el cas d'ús d'habitatge de la planta baixa de l'edifici principal sempre s'hauran de complir les condicions de ventilació mínima assenyalades a les Disposicions comunes d'aquestes normes.
5. Les tanques de separació seran d'alçària inferior a 1,20 m si són opaques i de 2 m si són fetes amb reixats transparents.

Article 157. Cossos sortints.

Les condicions seran les regulades en les Disposicions comunes i Regulació de Paràmetres específics en el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
A més es compliran els següents punts:
1. Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, en els edificis a carrers de menys de deu metres d'amplada.
A efectes del compliment d'aquest punt, en el cas d'alineacions d'edificació separades respecte les de vial es considerarà amplada de vial la distància entre edificacions tal com s'exemplifica en el gràfic següent:



2. En el cas d'alineacions d'edificació separades respecte les de vial, el vol dels cossos sortints no podrà sobrepassar l'alineació de vial.



3. En els casos en que es permetin els cossos sortints, aquests no podran estar a una alçària inferior a tres metres per damunt del pla de voreres del carrer.

Article 158. Separacions laterals.

1. No serà permès de suprimir separacions laterals existents sense l'acord dels dos propietaris afectats o l'existència prèvia d'una mitgera.
2. Sense aquest acord la separació o androna mínima serà d' 1,5 m.

Article 159. Estudis de detall.

Per previ Estudi de detall es podran concretar les condicions d'edificabilitat per tota una illa o àrea més extensa fent una avaluació acurada de les condicions de parcel·lació i d'edificació diferencials, modificant l'alineació d'edificació i la profunditat edificable i precisant la situació dels cossos auxiliars.
També previ Estudi de detall en parcel·les preexistents més grans de 1.200 m² es podran acceptar habitatges plurifamiliars sempre que es respecti la tipologia de les edificacions veïnes. En aquest cas les golfes es regiran pel que s'estableix en el punt 6a) de l'article 117 d'aquestes Normes.

Article 160. Operacions de modificació.

En les operacions de modificació en sòl urbà on resulti aplicable aquesta zonificació i no estiguin reflectides en els plànols les alineacions ni l'alçària reguladora màxima, l'edificabilitat màxima s'indica a la fitxa corresponent de l'operació.
En tot cas l'alçària reguladora màxima serà de 9,5 m corresponent a planta baixa més dos plantes pis.

Article 161. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge plurifamiliar en els casos esmentats a l'article 159.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial. S'admet situat en la planta baixa.
5. Oficina.
6. Magatzem. S'admet en planta baixa.
7. Industrial. S'admet en les situacions de planta baixa i edifici d'ús exclusivament industrial, limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre per aquesta zona. S'admeten usos complementaris en la primera planta pis.
8. Sanitarioassistencial. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.
9. Educatiu.
10. Cultural.
11. Religiós.
12. Esportiu.
13. Administratiu.
14. Aparcament.

CAPÍTOL SETÈ. ZONA III. CIUTAT JARDÍ INTENSIVA.

Article 162. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions d'habitatges unifamiliars, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí amb parcel·les de 250 m².

2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Article 163. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 164. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics d'aquest tipus d'ordenació definits en el Capítol corresponent.
Aquestes condicions es concreten i completen a continuació:
a) Parcel·la.
1. La parcel·la mínima es fixa en 250 m² i la seva amplada mínima en 15 metres.
2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest pla.
b) Intensitat d'edificació.
Es fixa la intensitat d'edificació màxima per parcel·la en 1,50 m²st/m²s.
c) Alçària màxima.
L'alçària màxima serà de 9,50 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
S'admeten les golfes habitades en un 50% de la superfície de coberta incloses en el volum de teulada per sobre de l'última planta.
L'alçària lliure mínima de la planta baixa és de 2,40 m, excepte si està destinada a habitatge que serà de 2,50 m.
d) ocupació màxima.
L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la.
e) Separacions mínimes.
1. La separació amb el llindar vial es fixa en 3 m, excepte en els casos:
a) Que s'indiqui una altra separació en els plànols d'ordenació.
b) Quan la parcel·la es trobi en un tram de carrer consolidat amb edificis contigus situats sense reculada o amb una altra reculada diferent a la de 3 m. En aquest cas la separació al carrer s'ajustarà a la de les edificacions veïnes.
2. Les altres separacions seran de 2 m.
3. En el cas d' habitatges aparellats, la separació al llindar veí serà de 4 m.
4. En les urbanitzacions següents es mantenen les separacions indicades en el Pla parcial:
Can Oliveres: separació a carrer i veïns: 3m.
Can Ferragut: separació a carrer i veïns: 3m.
5. Les separacions a partions no són aplicables en els següents casos:
a) Si es tracta d'una edificació adossada a mitgera podrà seguir adossada a la mitgera.
b1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera també es podrà construir adossada a aquesta, en totes les plantes, havent de deixar una separació en la part oposada de 4 m com a mínim.

b2) Si l'edificació veïna existent es d'una sola planta adossada a mitgera també es podrà construir part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i a la resta de les plantes amb la reculada de 2 o 3 m, segons el cas. La separació a la part oposada serà la que correspon d'acord amb la Normativa general.
c) Si es tracta d'una edificació que seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla general estigui separada de la línia de mitgera una distància diferent de 2 m, podrà seguir l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.
Qualsevol modificació que variï les circumstàncies que en aquests apartats es presentin com pot ser el cas d'enderrocament de la construcció existent o modificació suficientment important com per considerar-la com a obra nova, faran que l'aplicació general de la normativa prevalgui sobre els casos particulars aquí expressats.
f) Construccions auxiliars.
S'admeten les construccions auxiliars en els següents casos:
1. Seguint les condicions establertes en l'article 131, es podrà edificar la superfície corresponent a un màxim del 5% d'ocupació amb construccions auxiliars independents del volum principal. L'alçària màxima serà de 3,30 m. Es podran adossar als llindars veïns sempre que es separin de l'alineació del carrer una distància mínima de 3 m.
2. Es podran construir edificacions auxiliars soterrades aprofitant els desnivells del terreny.
g) Cossos sortints.
1. Es permeten els cossos sortints oberts en la façana al carrer.
2. Només podran ocupar la meitat de la longitud de façana i tindran un vol màxim de 1,00 m.

Article 165. Condicions d'ús.

En la zona de ciutat jardí intensiva s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar i l'habitatge bifamiliar en un sol edifici.
2. Hoteler. S'admet aquest ús limitant la mida de l'edificació a una superfície de sostre de l'edificació i una superfície de parcel·la equivalent, com a mínim, a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a quatre parcel·les mínimes.
3. Bars i restaurants. S'admet el seu ús excepte a les urbanitzacions de Can Oliveres i Can Ferragut, que només s'admet l'ús de restaurant, ús que es limitarà a edificis antics recuperats tipus masia i a l'existència de les places d'aparcament necessàries.
4. Comercial. Aquest ús es permet excepte en les urbanitzacions de Can Oliver i Can Ferragut.
5. Oficina. Només s'admet en el cas de professions liberals i quan aquest ús estigui adscrit a l'habitatge.
6. Industrial. S'admet només en planta baixa limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre per aquesta zona. No s'admet en les urbanitzacions de Can Oliveres i Can Ferragut.
7. Sanitarioassistencial.

8. Educatiu.
9. Cultural.
10. Religiós.
11. Esportiu. Només s'admet en locals tancats.
12. Administratiu.
13. Aparcament. S'admet per a ús privat vinculat a l'habitatge o a l'ús de restaurant.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA IV. CIUTAT JARDÍ SEMIINTENSIVA.

Article 166. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials unifamiliars, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí amb parcel·les de 400 m².
2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Article 167. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 168. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics del tipus d'ordenació d'edificació aïllada definits en el Capítol corresponent.
Aquestes condicions es concreten i completen a continuació:
a) Parcel·la.
1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva amplada mínima en 15 metres.
2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest pla.
3. En les parcel·les existents en el moment de l'aprovació del pla que per el seu origen agrícola tenen unes dimensions i forma que dificulten la seva segregació en parcel·les més petites per tal de poder assolir un millor aprofitament de les mateixes es permet reduir l'amplada mínima de parcel·la a 12 metres sempre que:
- El número de parcel·les resultants de la segregació sigui igual a n-1, essent n igual a la superfície de la parcel·la mare dividit per la superfície mínima de parcel·la.
n = Superfície parcel·la/Superfície parcel·la mínima
b) Intensitat d'edificació.
Es fixa la intensitat d'edificació màxima per parcel·la en 0,8 m²st/m²s.
c) Alçària màxima.
L'alçària màxima serà de 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis. L'alçària lliure mínima de la planta baixa és de 2,40 m, excepte si està destinada a habitatge que serà de 2,50 m.

S'admeten les golfes habitades en un 50% de la superfície de coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de l'última planta.
d) Ocupació màxima.
L'ocupació màxima es fixa en el 40% de la parcel·la.
e) Separacions mínimes.
1. Les separacions amb el llindar vial es fixen en 4 m.
2. Les altres separacions seran de 3 m.
3. En el cas d'habitatges aparellats la separació al llindar del veí serà de 6 m.
4. A les urbanitzacions següents es mantenen les separacions indicades en el Pla parcial:
- Sol Ixent (Zona IV): separacions a carrer i veïns: 3 m.
- Can Camps, Can Mestres: separacions a carrer i veïns: 3 m.
- Carretera d'Anglès (Sector Est): separacions a carrer i veïns: 3 m.
f) Construccions auxiliars.
1. Seguint les condicions establertes en l'article 131, es podrà edificar la superfície corresponent a un màxim del 10% d'ocupació amb construccions auxiliars independents del volum principal. L' alçària màxima serà de 3,30 metres.
2. Es podran construir edificacions auxiliars soterrades aprofitant els desnivells del terreny.
g) Cossos sortints.
1. Es permeten els cossos sortints en la façana al carrer i en la façana posterior segons les condicions establertes a l'article 134 d'aquestes Normes.
2. Podran ocupar la meitat de la longitud de façana.

Article 169. Condicions d'ús.

En la zona de ciutat jardí semiintensiva s'admeten els usos següents:
1. Habitatge: Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteler: S'admet aquest ús, limitant la mida de l'edificació a una superfície de sostre de l'edificació i una superfície de parcel·la equivalent, com a mínim, a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a quatre parcel·les mínimes.
3. Bars i restaurants: Només s'admet l'ús de restaurant, ús que es limitarà a edificis antics recuperats, tipus masia i a l'existència de les places d'aparcament necessàries.
4. Oficina. Només s'admet en el cas de professions liberals i quan aquest ús estigui adscrit a l'habitatge.
5. Sanitarioassistencial.
6. Educatiu.
7. Cultural.
8. Religiós.
9. Esportiu. Només s'admet en locals tancats.
10. Aparcament. S'admet per a ús privat vinculat a l'habitatge o a l'ús de restaurant.
11. Administratiu.

CAPÍTOL NOVÈ. ZONA V. CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA.

Article 170. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials unifamiliars, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí amb parcel·les de 800 m².
2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Article 171. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 172. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics del tipus d'ordenació d'edificació aïllada definits en el Capítol corresponent.
Aquestes condicions es concreten i completen a continuació:
a) Parcel·la.
1. La parcel·la mínima es fixa en 800 m² i la seva amplada mínima en 20 metres.
2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest pla.
3. En les parcel·les existents en el moment de l'aprovació del pla que per el seu origen agrícola tenen unes dimensions i forma que dificulten la seva segregació en parcel·les més petites per tal de poder assolir un millor aprofitament de les mateixes es permet reduir l'amplada mínima de parcel·la a 15 metres sempre que:
a) la fondària de la parcel·la a segregar sigui més gran de 55 metres o,
b) les parcel·les resultants tinguin una superfície igual o més gran de 825 m².
b) Intensitat d'edificació.
Es fixa la intensitat d'edificació màxima per parcel·la en 0'6 m²st/m²s.
c) alçària màxima
L'alçària màxima serà de 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis. L'alçària lliure mínima de la planta baixa és de 2,40 m, excepte si està destinada a habitatge que serà de 2,50 m.
S'admeten les golfes habitades en un 50% de la superfície de coberta incloses en el volum de teulada per sobre de l'última planta.
d) Ocupació màxima.
L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la parcel·la.
e) Separacions mínimes.
1. Les separacions amb el llindar vial es fixen en 5 m.
2. Les altres separacions seran de 5 m.
3. En el cas d'habitatges aparellats la separació al llindar del veí serà de 10 m.
4. A les urbanitzacions següents es mantenen les separacions indicades en el Pla parcial:
- Sol Ixent (Zona V): separacions a carrer i veïns: 3 m.

- Santa Coloma Residencial: separacions a carrer: 6 m; separacions a veïns: 3 m.
f) Construccions auxiliars.
S'admeten les construccions auxiliars en els següents casos:
1. Seguint les condicions establertes en l'article 131, es podrà edificar la superfície corresponent a un màxim del 4% d'ocupació amb construccions auxiliars independents del volum principal. L' alçària màxima serà de 3,30 metres.
2. Es podran construir edificacions auxiliars soterrades aprofitant els desnivells del terreny.
g) Cossos sortints.
1. Es permeten els cossos sortints en la façana al carrer i en la façana posterior, segons les condicions establertes a l'article 134 d'aquestes Normes.
2. Podran ocupar la meitat de la longitud de façana.

Article 173. Condicions d'ús.

En la zona de ciutat jardí extensiva s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteler. S'admet aquest ús limitant a la mida de l'edificació a una superfície de sostre de l'edificació i una superfície de parcel·la equivalent, com a mínim, a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a quatre parcel·les mínimes.
3. Bars i restaurants. Només s'admet l'ús de restaurant, ús que es limitarà a edificis antics recuperats, tipus masia i a l'existència de les places d'aparcament necessàries.
4. Oficina. Només s'admet en el cas de professions liberals i quan aquest ús estigui adscrit a l'habitatge.
5. Sanitarioassistencial.
6. Educatiu.
7. Cultural.
8. Religiós.
9. Esportiu. Només s'admet en locals tancats.
10. Aparcament. Només s'admet aparcament públic en superfície, convenientment arbrat i enjardinat.
11. Administratiu.

CAPÍTOL DESÈ. ZONA VI. ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT.

Article 174. Definició.

1. Comprèn els sectors en sòl urbà que tenen aquesta ordenació pel caràcter unitari de la promoció o de les seves característiques morfològiques. Presenten una ordenació de volums específica o particular a cada sector que prové d'un pla parcial, d'un estudi de detall, d'una ordenació d'illa o d'unes llicències atorgades.
2. Aquests sectors que presenten un desenvolupament unitari de volums no procedeixen tots ells d'una mateixa zona de les anteriors Normes i, per aquest motiu, tenen diferent configuració i intensitat d'edificació.

Article 175. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació exempta.

Article 176. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació resten definides en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/1000, en els quals s'assenyala el perímetre i l'alçària reguladora màxima dels blocs on és permesa l'edificació.
Alhora s'assenyalen les alineacions de vial, que no sempre corresponen als perímetres edificables.
2. Les determinacions que s'assenyalen es fonamenten en les determinacions executades i en aquelles aprovades prèviament excepte quan per voluntat expressa d'aquest Pla es modifiquen per alleugerir les densitats o millorar les dotacions complementàries a la residència i els jardins de prehabitació.
3. Els blocs vells o amb habitatges que no gaudeixin de suficient qualitat o mida podran ésser objecte de substitució. En aquest cas mai es podrà superar una intensitat d'edificació de 2,0 m²st/m²s, ni es podrà augmentar el nombre d'habitatges.
4. Quan les obres de substitució abastin un sector o polígon que inclogui més d'un bloc, serà necessari redactar un Pla especial de millora que redefineixi la disposició dels blocs edificables i l'ordenació dels espais lliures entre blocs. En aquest cas l'aprofitament urbanístic del conjunt i el nombre d'habitatges no podran ésser augmentats, ni la superfície lliure disminuïda.
5. Els cossos o unitats d'edificació que restin podran ésser objecte d'alteració en la seva forma per mitjà d'estudi de detall, sempre que l'aprofitament urbanístic del conjunt no vingui augmentat, la superfície lliure (no ocupada per l'edificació en projecció) no vingui disminuïda. L'alçària màxima vingui incrementada com a màxim en una planta pis sobre les que fixa la taula o l'ordenació representada en l'annex i el nombre màxim d'habitatges que resten per que tampoc no vingui incrementat sobre el total admès a l'àmbit.
6. Quan les alineacions de la xarxa viària i reserves per a jardins i equipaments afectin les ordenacions, aquelles vindran modificades de forma que possibilitin l'execució de les noves vies, jardins i equipaments.

Article 177. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:
1. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial.
5. Oficina.
6. Magatzem S'admet només en planta baixa.
7. Industrial. S'admet en planta baixa.
8. Sanitarioassistencial.
9. Educatiu.

10. Cultural.
11. Religiós.
12. Lleure.
13. Esportiu.
14. Aparcament.
15. Administratiu.

CAPÍTOL ONZE.

ZONA VII. INDÚSTRIA.

Article 178.

En aquesta Zona es delimiten dues Subzones:
- Subzona VII a: Indústria compacta.
- Subzona VII b: Indústria aïllada.

SUBZONA VII a: INDÚSTRIA COMPACTA.

Article 179. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls del nucli urbà on predomina l'edificació industrial.
2. En el Pla es planteja dues opcions de desenvolupament, segons es mantingui l'actual ús industrial o es transformi per ús residencial i d'equipaments, establint-se la regulació aplicable a cada alternativa.

Article 180. Tipus d'ordenació.

Serà d'aplicació el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

Article 181. Condicions d'edificació per al manteniment de l'ús industrial.

1. Mentre no es procedeixi d'acord amb el procediment regulat a l'article següent es permetrà l'ampliació de les indústries existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla general d'acord amb les alineacions i limitacions d'alçària i fondària assenyalades en aquest Pla.
2. A més dels paràmetres específics del tipus d'ordenació segons alineació de vial, en aquesta zona es fixen uns paràmetres addicionals per a donar major flexibilitat a l'edificació. Aquests paràmetres són:
- intensitat d'edificació i,
- ocupació màxima (per plantes).
3. Les indicacions d'alçària, incloses als plànols d'ordenació, corresponen a les alçàries reguladores màximes i intensitats d'edificació assenyalades al quadre següent:

Indicació del plànol	Alçària	Intensitat
1	5 m	1 m²/m²
2	8 m	1,5 m²/m²

- L'alçària màxima només es podrà superar en els elements tècnics de les instal·lacions. L'ocupació màxima en planta dels quals no podrà superar el 15% de la superfície total.

4. Es permet l'ocupació total de la parcel·la en planta baixa respectant l'alineació grafiada als plànols.
5. A les altres plantes l'ocupació serà del 60% de la parcel·la.

Article 182. Condicions per a la transformació de l'ús industrial.

Les condicions per a la transformació de Zona industrial a una Zona d'ús preferentment d'habitatge són les següents:
a) S'haurà d'elaborar un Pla especial.
b) Haurà d'assegurar-se la continuïtat de les línies de comunicació viària actual. La superfície adscrita a vialitat no es podrà reduir.
c) El Pla especial haurà de preveure unes cessions del 35% per a vials i jardins públics.
d) Seran d'aplicació les condicions d'edificació de la zona residencial de l'entorn més pròxim.
En algunes operacions de modificació regulades en aquest Pla es preveuen també processos de transformació dels usos industrials. En aquest cas les cessions fetes es consideraran cessions a compte als efectes del compliment del punt c) d'aquest article.

Article 183. Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:
1. Industrial condicionat a les determinacions establertes a les Disposicions comunes i a l'Ordenança municipal per a la regulació dels sorolls i les vibracions. En el supòsit de substitució de l'activitat actual per una nova activitat industrial, els nivells de compatibilitat assignats en el quadre 1 de l'article 68 seran els corresponents als de la zona de l'entorn més pròxim on es troba ubicada la indústria.
2. Habitatge. S'admet només una planta d'habitatge per indústria implantada per a ús del guarda, vigilant o propietari de la mateixa.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial.
5. Oficina.
6. Magatzem.
7. Esportiu.
8. De lleure.
9. Administratiu.
10. Aparcament.
11. Gasolinera i serveis de carretera, però només a les zones properes i ambdós costats de la carretera de Sils C-253 des de el límit del terme municipal amb Riudarenes fins a l'encreuament amb la carretera de Girona GI-533 i ambdós costats de la carretera de Girona GI-533 des del límit amb el sòl no urbanitzable fins a l'encreuament amb la carretera de Sils C-253.
12. Discoteca i similars, però només a les zones properes i ambdós costats de la carretera de Sils C-253 des del límit del terme municipal amb Riudarenes fins a l'encreuament amb la carretera de Girona GI-533 i ambdós costats de la carretera de Girona GI-533, des del límit amb el sòl no urbanitzable fins a l'encreuament amb la carretera de Sils C-253.

SUBZONA VII b. INDÚSTRIA AÏLLADA.

Article 184. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït instal·lacions industrials sense continuïtat amb l'edificació envoltant, deixant espais lliures intermedis entre elles.
2. El Pla planteja dues opcions de desenvolupament, segons es mantinguin l'actual ús industrial o es transformi per ús d'habitatge i equipament, establint-se la regulació aplicable a cada alternativa.

Article 185. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 186. Condicions d'edificació per al manteniment de l'ús industrial.

Mentre no es procedeixi d'acord amb el procediment regulat a l'article següent, es permetrà l'ampliació de les indústries existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla general, d'acord amb les condicions generals d'edificació definides a través de la regulació dels paràmetres específics del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
Aquestes condicions es concreten i completen a continuació:
a) Parcel·la.
La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m².
b) Volum edificable.
El volum edificable net màxim per parcel·la és de 6 m³/m²s.
c) Alçària reguladora.
L'alçària màxima és de 12 m.
Les instal·lacions especials com torres de destil·lació o de refrigeració, xemeneies, dipòsits de líquids etc., podran depassar l'alçària reguladora.
L'ocupació màxima en planta no podrà superar el 15% de la superfície total.
d) Ocupació màxima.
L'ocupació màxima es fixa en el 60% de la parcel·la.
e) Separacions mínimes.
1. La separació mínima respecte dels vials o límit de l'illa es fixa en 4 m en els carrers.
2. Les altres separacions seran de 3 m com a mínim.

Article 187. Condicions per a la transformació de l'ús industrial.

Les condicions per a la transformació de l'ús industrial a l'ús d'habitatge són les següents:
a) S'haurà d'elaborar un Pla especial.
b) Haurà d'assegurar-se la continuïtat de les línies de comunicació viària actual. La superfície adscrita a vialitat no es podrà reduir.
c) El Pla especial haurà de preveure unes cessions del 35% per a vials i jardins públics.
d) Seran d'aplicació les condicions d'edificació de la zona residencial de l'entorn més pròxim.

En algunes operacions de modificació regulades en aquest Pla, es preveuen també processos de transformació dels usos industrials. En aquest cas les cessions fetes es consideraran cessions a compte a efectes de l'acompliment del punt c) d'aquest article.

Article 188. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:
1. Ús industrial condicionat a les determinacions de les Disposicions comunes i de l'Ordenança municipal per a la regulació dels sorolls i les vibracions. En el supòsit de substitució de l'activitat actual per una nova activitat industrial, els nivells de compatibilitat assignats en el quadre 1 de l'article 68 seran els corresponents als de la zona de l'entorn més pròxim on es troba ubicada l'industrial.
2. Ús d'habitatge. Només s'admet una planta d'habitatge per indústria implantada per a ús del guarda, vigilant o propietari de la mateixa.
3. Ús de bars i restaurants.
4. Ús Comercial. Al sector compres entre el c/ Ripoll, la riera de Castanyet i la implantació del vial de circumval·lació entre la ctra. GEP-511 i la C-152, el creixement de l'oferta comercial al detall es limita a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament municipal d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997 de 24 de març d'equipaments comercials.
5. Ús d'oficina.
6. Ús de magatzem.
7. Ús esportiu.
8. Ús de lleure.
9. Ús administratiu.
10. Ús d'aparcament.
11. Gasolinera i serveis de carretera, però només a les zones properes i ambdós costats de la carretera de Sils C-253 des de el límit del terme municipal amb Riudarenes fins a l'encreuament amb la carretera de Girona GI-533 i ambdós costats de la carretera de Girona GI-533, des del límit amb el sòl no urbanitzable fins a l'encreuament amb la carretera de Sils C-253.
12. Discoteca i similars, però només a les zones properes i ambdós costats de la carretera de Sils C-253 des del límit del terme municipal amb Riudarenes fins a l'encreuament amb la carretera de Girona GI-533 i ambdós costats de la carretera de Girona GI-533, des del límit amb el sòl no urbanitzable fins a l'encreuament amb la carretera de Sils C-253.

CAPÍTOL DOTZE. ZONA VIII POLÍGON INDUSTRIAL.

Article 189. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït instal·lacions industrials sense continuïtat amb l'edificació envoltant, deixant espais lliures intermedis entre elles o alineades formant un conjunt unitari.
2. És objectiu del Pla general el manteniment de les característiques de parcel·lació i edificació actuals.

Article 190. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 191. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació són definides a través de la regulació dels paràmetres específics del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
Aquestes condicions es concreten i completen a continuació:
a) Parcel·la
1. La parcel·la mínima per a indústries que se situïn de forma independent es fixa en 2.000 m².
2. La parcel·la mínima per a indústries que se situïn alineades amb d'altres en una mateixa illa es fixa en 600 m².
b) Volum edificable:
El volum edificable net màxim per parcel·la és de 6 m³/m²s.
c) Alçària reguladora:
L'alçària màxima és de 15 m. En el cas d'indústries alineades l'alçària màxima és de 9 m.
Les instal·lacions especials com torres de destil·lació o de refrigeració, xemeneies, dipòsits de líquids etc., podran depassar l'alçària reguladora.
d) Ocupació màxima:
L'ocupació màxima es fixa en el 65% de la parcel·la.
En el cas d'indústries en renglera l'ocupació de la parcel·la només està limitada per el compliment de les condicions de separacions mínimes.
e) Separacions mínimes:
1. La separació mínima respecte dels vials o límit de l'illa es fixa en 6 m en els carrers interiors i de 8 m en la tangència a les carreteres del Sistema Viari Bàsic.
2. Les altres separacions seran de 3 m. En el cas de les indústries alineades, les separacions laterals entre elles podran ésser nul·les (mitgeres) però hauran de respectar una separació de 3 m en els límits de parcel·la amb d'altres indústries no alineades.

Article 192. Condicions d'ús.

En aquesta Zona s'admeten els usos següents:
1. Ús industrial condicionat a les determinacions de les Disposicions comunes i de l'Ordenança municipal per a la regulació dels sorolls i les vibracions.
2. Ús d'habitatge. Només s'admet un habitatge per indústria implantada per a ús del guarda o vigilant de la mateixa.
3. Ús de magatzem.
4. Proveïment.
5. Discoteca i similars.
6. Ús de bars i restaurants.
7. Ús Comercial.
8. Ús d'oficina.
9. Ús de magatzem.
10. Ús esportiu.

11 Ús de lleure.
12. Ús administratiu.
13. Ús d'aparcament.
14. Ús de gasolinera i serveis de carretera.

CAPÍTOL TRETZE. ZONA IX VERD PRIVAT.

Article 193. Definició.

Comprèn els terrenys en els quals existeixen plantacions i jardins d'especial interès que aquestes Normes pretenen conservar.

Article 194. Condicions d'ordenació.

1. És primordial l'obligació de conservar les plantacions i jardineria existent. Es prohibeix de talar cap arbre.
2. Les construccions i elements d'urbanització existents com escales, murs, terrasses, pavellons, etc. només admeten obres de consolidació i restauració, àdhuc als efectes de reutilització del conjunt per a usos diferents.
S'admet l'ampliació dels edificis existents fins a un 10% més del volum actual, sempre que l'ampliació no alteri les condicions estètiques i paisatgístiques del conjunt.

Article 195. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les de la zona de ciutat jardí extensiva.

CAPÍTOL CATORZE. ZONA X COMERÇ I SERVEIS.

Article 196. Definició i objectius.

Comprèn els terrenys situats a l'entrada de la ciutat a la carretera de Sils on es preveu incentivar la construcció d'instal·lacions comercials i de serveis de mida mitjana.
L'ús comercial queda regulat a l'article 66, Classes d'usos.

Article 197. Tipus d'ordenació i condicions d'edificació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
2. Les condicions generals d'edificació es fixen a través de la regulació dels paràmetres específics d'aquest tipus d'ordenació, definits al Capítol corresponent. Aquestes condicions es concreten i completen en els següents articles.
3. Quan es tracta de zones incloses dins d'un Pla especial les condicions específiques es fixen en la fitxa corresponent.

Article 198. Alineacions i profunditat edificable.

Les alineacions i la profunditat edificable queden reflectides en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000. Les línies continues assenyalen obligatorietat i les discontinues són màximes però flexibles.
A la zona III-X a la cantonada entre el carrer Garbí i la carretera de Sils, l'alineació de la façana principal serà de 14,75 metres des de l'eix de la carretera de Sils, de 5 metres al carrer Garbí i de 3 metres a la resta de llindars.

Article 199. Alçària reguladora màxima.

Les indicacions d'alçària queden reflectides en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 i corresponen a les alçàries reguladores màximes i nombre de plantes assenyalades al quadre següent:

Indicació del plànol	Alçària	Nombre màxim de plantes
1	4,5 m	Planta baixa
2	6,5 m	Planta baixa+1 Planta pis
3	9,5 m	Planta baixa+2 Planta pis

- A la zona III-X a la cantonada entre el carrer Garbí i la carretera de Sils amb un total de 2 plantes i de 3 plantes en la part amb façana a la plaça. En aquesta subzona el número de plantes i alçària reguladora vénen referides a la cota de la planta baixa amb façana a la carretera de Sils.
- Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetrà:
- La coberta del edifici, de pendent inferior al 35% i una alçària màxima de 1,50 metres per damunt de l'alçària reguladora, excepte a la zona III-X a la cantonada entre el carrer Garbí i la carretera de Sils que serà obligatòria a la planta segona (en la part amb façana a la plaça).
- En el cas de coberta plana, les cambres d'aire i elements de cobertura amb una alçària màxima de 0,60 metres.
- Les baranes de façana i elements de separació entre terrats fins a una alçària màxima de 1,50 metres.
- Els elements tècnics de les instal·lacions. L'ocupació màxima en planta dels quals no podrà superar el 15% de la superfície total; excepte per sobre de la planta segona a la zona III-X a la cantonada entre el carrer Garbí i la Carretera de Sils, que no s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions.

Article 200. Amplada mínima de parcel·la.

L'amplada mínima de parcel·la serà de 15 metres.

Article 201. Espai lliure interior d'illa.

No es permet la construcció d'edificacions auxiliars.

Article 202. Cossos sortints.

Es prohibeixen els cossos sortints de tot tipus.

Article 203. Condicions d'ús.

En la zona de comerç i serveis s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. Només s'admet un habitatge per instal·lació implantada, adscrit a l'ús general de la mateixa. A la zona III-X a la cantonada entre el carrer Garbí i la carretera de Sils s'admet unifamiliar i bifamiliar en un sol edifici. Ús permès només en la planta segona i en la part de la planta primera, projecció de l'ocupació de la planta segona.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial. La superfície neta de venda dels establiments comercials a l'àmbit situat entre la gasolinera i l'avinguda Joan Maragall no superarà els 300 m².
5. Oficina.
6. Magatzem.
7. Sanitarioassistencial.
8. Educatiu.
9. Cultural.
10. De lleure.
11. Esportiu.
12. Administratiu.
13. Gasolineres i serveis de carretera, només a l'emplaçament de la gasolinera existent situada a la Carretera de Sils enfront del carrer Migjorn.
14. Aparcament.
15. Industrial. S'admet limitat per les Disposicions comunes relatives al ús industrial. Els nivells de molèstia admesos venen acotats a aquells que fixa el quadre per aquesta zona.

TÍTOL CINQUÈ. OPERACIONS DE MODIFICACIÓ EN SOL URBÀ.

CAPÍTOL PRIMER.

Article 204. Definició.

Amb la finalitat de donar més continuïtat a la xarxa viària interior, solucionar problemes d'habitabilitat, incloure jardins públics i equipaments a les àrees urbanes actuals i adequar la urbanització a les necessitats futures i aconseguir un ordenat repartiment dels usos en el territori urbà, el Pla general defineix operacions de modificació de l'estructura i ús del sòl urbà de característiques i abast diversos.

Article 205. Tipus d'operacions.

Les operacions de modificació, d'acord amb llur abast espacial i les característiques de l'actuació, es classifiquen en els tipus següents:
1. Petites correccions de vialitat i edificació.
2. Urbanització de buits urbans i petites extensions.

Article 206. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació aplicable als polígons o unitats d'actuació delimitats per a l'execució de les operacions de modificació serà el de compensació,

excepte quan en la fitxa de l'operació corresponent s'indiqui expressament un altre sistema.

CAPÍTOL SEGON. PETITES CORRECCIONS DE VIALITAT I EDIFICACIÓ.

Article 207. Afectacions de vialitat.

En els plànols d'ordenació s'assenyalen petites afectacions de vialitat. El terreny que s'hagi d'incorporar a la via pública com a conseqüència de reculades derivades de les noves alineacions previstes en aquest Pla general serà de cessió gratuïta, en aplicació del principi de compensació dels beneficis que el propietari obté a conseqüència de l'acció urbanitzadora. Quan no es produeixin aquests beneficis o quan resultin afectades construccions o instal·lacions, el terreny afectat serà objecte d'una actuació aïllada, d'acord amb el previst en l'article 167.1 del Text refós, a fi d'establir la indemnització corresponent.

CAPÍTOL TERCER. URBANITZACIÓ DE BUITS URBANS I PETITES EXTENSIONS.

Article 208. Definició.

Comprèn zones interiors i exteriors al casc urbà i semiedificades en les quals el Pla proposa consolidar la urbanització i ordenar l'edificació amb la finalitat de millorar l'entorn urbà i, en el seu cas, crear nous espais lliures per a dotacions i equipaments.

Article 209. Desenvolupament del Pla.

1. Per al desenvolupament de les determinacions del Pla general en aquestes zones d'extensions perimetrals es redactaran Plans especials de millora urbana d'acord amb el previst a l'article 34 del Text refós i 82 del Reglament.
2. Els Plans especials de millora urbana contindran les següents determinacions:
a) Fixaran les alineacions i rasants dels carrers necessaris per completar els teixits urbans adjacents.
b) Reservaran espais lliures per a places i jardins o per dotacions públiques en proporció a les seves previsions.
c) Ordenaran el volum edificable i la parcel·lació de manera que es garanteixi: l'adaptació al lloc; una disposició física clara; places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament urbà; condicions d'uniformitat dels volums amb les dels teixits urbans adjacents i composició dels espais públics, respectant l'escala i donant sentit dels espais lliures.
3. En altres casos el desenvolupament de les determinacions del Pla general es portarà a terme mitjançant les Unitats d'Actuació que aquest delimita.

Article 210. Cessions de verd, equipament i vialitat.

Les reserves mínimes a delimitar i cedir per a jardins i dotacions s'assenyalen a les condicions particulars de cada àrea. La vialitat és condicionada per les determinacions dels plànols i normes específiques de cada sector. D'aquestes reserves, el Pla general grafia només aquelles la ubicació de les quals considera obligatòria. La ubicació de les restants correspondrà al Pla especial.

Article 211. Operacions de transformació d'ús.

A les condicions particulars d'algunes àrees s'indica la possibilitat de que es sotmetin a operacions de transformació d'ús mitjançant la formulació del corresponent Pla especial. Entre tant aquest no es formuli, les indústries legalment instal·lades en aquestes àrees en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla general, podran augmentar la superfície utilitzada i la potència instal·lada sempre que es respectin les determinacions d'aquest Pla.

CAPÍTOL QUART. ORDENACIÓ DE LES OPERACIONS DE MODIFICACIÓ.

Article 212. Fitxes Plans especials de Millora Urbana.

- Pla especial de millora urbana E.3.

Zona	IV	
Superfície (m²)	12.572	
Edificació neta (m²s/m²s)	0,8	
Espais de Cessió	Vial	Verd i equipament
	3.143 (25%)	1.257 (10%)

Condicions:
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de les cessions indicades en el quadre, es definiran en el Pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Pla especial de millora urbana E.4.

Zona	II	
Superfície (m²)	6.481	
Edificació neta ((m²s/m²s)	0,8	
Espais de cessió	Vial	Verd i equipament
	1.620 (25%)	648 (10%)

Condicions:
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de cessions indicades en el quadre, es definiran en el Pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Pla especial de millora urbana E.6.

Zona	IV
Superfície (m²)	7.520

Edificació neta (m²s/m²s)	0,8	
Espais de cessió	Vial	Verd i Equipament
	1.504 (20%)	1.128 (15%)

Condicions:
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de cessions indicades en el quadre, es definiran en el Pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Pla especial de millora urbana E.7.

Zona	VII (b)	
Superfície (m²)	32.891	
Edificació neta (m²s/m²s)		
Espais de cessió	Vial	Verd i equipaments
	4.993 (15%)	6.578 (20%)

Condicions.
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de cessions indicades en el quadre, es definiran en el Pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Pla especial de millora urbana E.8.

Zona	VII (b)	
Superfície (m²)	51.320	
Edificació neta (m²s/m²s)		
Espais de cessió	Vial	Verd i equipament
	7.698 (15%)	7.698 (15%)

Condicions:
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de cessions indicades en el quadre es definiran en el Pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.
Les cessions de verd es concentraran preferentment al costat de la carretera i del límit amb la zona residencial.

- Pla especial de millora urbana E.9.

Zona	VII (b)	
Superfície (m²)	57.040	
Edificació neta(m²s/m²s)		
Espais de cessió	Vial	Verd i equipament
	8.556 (15%)	8.556 (15%)

Condicions:
El viari i les cessions assenyalades en el plànol són obligatòries.
La resta de cessions indicades en el quadre, es definiran en el pla especial.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.
Les cessions de verd es concentraran preferentment al costat de la carretera.

- Pla especial de millora urbana E.12.

Zona		VI	
Superfície (m²)		19.083	
Sostre edificable (m²)		7.320	
Espais de cessió	Vial	Verd	Equipament
	4.042 (21%)		10.058 (53%)

Condicions:
Els espais d'equipament, són els assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.
Les alineacions assenyalades són indicatives i seran precisades pel PE.

Article 213. Fitxes Unitats d'Actuació.

- Unitat d'Actuació UA1.

Zona		VII(b)	
Superfície (m²)		3.480	
Edificació neta (m²s/m²s)			
Espais de cessió	Vial	Verd	Equipament
	690 (20%)		

Condicions:
La localització dels espais de verd i equipament i, el traçat viari, són els assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Unitat d'Actuació UA2.

Zona		V	
Superfície (m²)		5.800	
Edificació neta (m²s/m²s)		0,6	
Espais de cessió	Vial	Verd	Equipament
	667 (11%)	80 (1,4%)	580 (10%)

Condicions:
1. L'àrea ratllada en al fitxa es deixà lliure d'edificació. El seu límit s'adaptarà a la topografia.
2. En les voreres de la urbanització es plantarà almenys una filera d'arbres.
3. La localització dels espais de verd i equipament i, el traçat viari, són els assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Unitats d'Actuació UA3.

Zona	I	III	
Superfície (m²)	3.540		
Edificació neta (m²s/m²s)		1,5	
Espais de cessió	Vial	Verd	Equipament
		1.623 (46%)	338 (9%)

Condicions:

La localització dels espais de verd i equipament i, el traçat viari, són els assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades, són orientatives i en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

- Unitat d'Actuació UA5.

Zona		II	
Superfície (m²)		44.794	
Edificació neta (m²s/m²s)		1,2	
Espais de cessió	Vial	Verd	Equipament
	11.199 (25%)	450 (1%)	11.294 (25%)

Condicions.
La localització dels espais de verd i equipament i, el traçat viari, són els assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades, són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.
En la solució de la UA es definirà el repartiment de l'edificabilitat neta de les illes.
En tot cas mai no es superarà l'alçària màxima PB+2PP.

- Unitat d'Actuació UA7.

Zona		VII (b)	
Superfície (m²)		37.542	
Edificació neta (m²s/m²s)			
Espais de Cessió	Vial	Verd	Equipament
	6.716 (18%)	8.688 (23%)	1.490 (4%)

Condicions:
La localització dels espais de verd i equipament i, el traçat viari, són assenyalats en el plànol.
Les superfícies donades són orientatives i, en cas de petits desajustos prevaldran les indicacions del plànol.

TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE.

PRIMERA PART: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 214. Sòl urbanitzable programat.

1. El Pla general qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es fa en els plànols normatius, sèrie 3, escala 1/5.000.
2. El Pla en el sòl urbanitzable programat determina:
a) Els sistemes de xarxa viària, equipaments comunitaris i parcs urbans.
b) La delimitació dels sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat a través de Plans parcials.

c) Densitat i edificabilitat màximes admeses en habitatges per hectàrea en funció de la posició urbana, previsions d'equipament i idoneïtat de cada lloc.
d) Assignació d'usos globals admesos.
e) Reserves de sòl per dotacions i jardins.
f) L'aprofitament mitjà de cada sector.
3. D'acord amb el previst a l'article 19 d'aquestes Normes, per tal de facilitar el desplegament dels sectors urbanitzables, es podrà ajustar la delimitació dels Sectors en el moment de la formulació del corresponent Pla parcial per raó de l'estructura de la propietat o dels límits naturals.
4. Els documents de planejament parcial que despleguin els àmbits de sòl urbanitzable hauran de respectar necessàriament l'edificabilitat, la densitat i l'estructura viària general prevista en el document de planejament restant les demés determinacions con a indicatives a fi de no restar competències al planejament derivat i flexibilitzar la seva gestió.

Article 215. Edificabilitat dels sectors.

Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb els noms d': índex d'edificabilitat sectorial i superfície de sostre edificable són els que s'han definit en l'article 48 d'aquestes Normes.

Article 216. Distribució del sòl en l'ordenació.

En l'ordenació del sector de Pla parcial els sòls s'afectaran a un dels següents destins:
a) Carrers, places públiques i espais d'estacionament.
b) Espais lliures destinats a parcs, jardins urbans i places.
c) Equipament i dotacions comunitàries.
d) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
e) Sòls susceptibles d'edificació privada pels usos admesos en les Normes segons els detalli i particularitzi el Pla parcial o que de titularitat privada romanguin lliures d'edificació.

Article 217. Aprofitament mitjà.

1. De conformitat amb el que disposa l'article 121 del Text refós, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector a través de la seva edificabilitat sectorial.
2. Les cessions de sòl edificable que materialitzen la cessió del 10% d'aprofitament mitjà es destinaran a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals que siguin objecte d'actuació fora de l'àmbit d'un sector. Aquestes cessions tenen el caràcter de contribució a les despeses generals de la ciutat derivades de la urbanització d'un sector.

Article 218. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat.

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran, en extensió, les que s'indiquen en els plànols d'aquest Pla parcial i en tot cas, com a mínim, aquelles que

acompleixin les quanties fixades per a cada tipus de zona o sector i pels destins següents:
a) El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
b) El sòl destinat a jardins públics i espais d'esbarjo.
c) El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i per altres serveis públics que el Pla parcial determini.
d) El sòl que en sostre edificable materialitzi el 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
2. En els casos expressament previstos per aquest Pla quan, les cessions superin els percentatges previstos en la regulació de les zones, es podrà incrementar l'edificabilitat proporcionalment a aquest augment. Aquesta possibilitat es concreta en la regulació dels sectors.

Article 219. Conservació.

Els Plans parcials que es redactin per desenvolupar les determinacions del Pla general en sòl urbanitzable programat hauran de preveure la constitució d'una Entitat de Conservació per a la totalitat de les àrees urbanitzables.

Article 220. Obres.

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals previstos per aquest pla o algun dels seus elements. Per a la urbanització són indispensables el Pla parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'urbanització. Les adequacions d'urbanització aïllades del procés de planejament constituiran infracció urbanística greu.

Article 221. Zones.

Aquest Pla delimita en sòl urbanitzable els següents tipus de Zones:
Zona residencial A.
Zona residencial B.
Zona residencial C.
Zona residencial D.
Zona de desenvolupament industrial I.

CAPÍTOL SEGON. ZONA RESIDENCIAL A.

Article 222. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions en filera d'ús residencial de densitat mitjana.

Article 223. Condicions d' urbanització.

1. Paràmetres.
a) Edificabilitat bruta màxima.
L' edificabilitat bruta és de 0,55 m²s/m²s.

Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a l'ús industrial i a d'altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l' ús residencial no pot superar el 0,50 m²s/m²s i l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles, no pot superar el 0,15 m²s/m²s. Quan la regulació del sector permeti la continuïtat d'usos existents es podrà superar aquest índex d'edificabilitat dels usos compatibles, mantenint l'índex d'edificabilitat global.
b) Densitat.
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 habitatges per hectàrea.
c) Distribució del sòl.
La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.
Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla general per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació, a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls.
d) Intensitat d' edificació.
La intensitat d'edificació en cada illa ha de fluctuar entre un màxim d'1,2 m²s/m²s i un mínim de 0,50 m²s/m²s.
2. Vialitat i comunicacions.
a) Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
- Carrers de relació intersectorial: 12 metres.
- Carrers secundaris: 10 metres.
Excepcionalment, quan no sigui possible aquesta amplada per l'existència d'un edifici o per dificultats topogràfiques, l'amplada pot ser de 8 metres.
b) Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers, formes d'ocupació basades en el clos públic. Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal, que s'hi pugui inscriure un cercle de 35 m de diàmetre.
3. Dimensió de les illes.
La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.
Aquesta profunditat serà com a mínim de 45 m quan es disposin dos rengles d'edificació en una mateixa illa.
Quan en una illa es disposi un únic rengle d'edificació, la profunditat mínima serà de 25 m.
4. Parcel·la i amplada mínima.
La parcel·la mínima serà de 135 m² i l'amplada mínima de 6 m.

Article 224. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions sota les quals s'hauran de desenvolupar els Plans parcials.
1. Ordenació de l'edificació.
1.1 En aquesta zona el tipus d'edificació és el de cases en renglera unifamiliars i en conseqüència es regula pel tipus d'ordenació segons alineació de vial definit per al sòl urbà.
El Pla parcial fixarà les alineacions anterior i posterior i l'alçària reguladora.
1.2 No obstant, puntualment, el Pla parcial podrà optar per l'edificació en bloc de baixa alçària plurifamiliar contínua no vinculada a l'alineació de vial, quan així ho aconsellin les consideracions topogràfiques, d'estructura de la vialitat, o d'integració en teixits preexistents o àrees d'equipament.
En aquesta opció, l'ordenació de l'edificació es realitza mitjançant la definició d'un perímetre regulador i valdrà allò que es preveu a l'article 139 d'aquestes Normes.
2. Situació de l'edifici a la parcel·la.
La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'alineació anterior i posterior, que tindran caràcter obligatori.
2.1. Alineació anterior.
L'alineació anterior podrà ser elegida pel Pla parcial entre les següents modalitats:
a) Alineació anterior de l'edificació principal, coincident amb l'alineació de vial o de l'espai públic corresponent.
b) Alineació anterior separada un mínim de 3 m de l'alineació de vial o espai públic corresponent.
Aquesta modalitat presenta dues variants:
- alineació anterior que obliga a l'edifici principal i auxiliars;
- alineació anterior que obliga només a l'edifici principal. L'únic cos auxiliar que s'admet per davant d'aquesta alineació és el de garatge, el qual s'arrengla a l'alineació de vial.
2.2 Alineació posterior.
En les parcel·lacions fins a 8 m d'amplada l'alineació posterior serà obligatòria per l'edificació principal.
En les parcel·lacions de més de 8 m d'amplada serà obligatòria per les plantes de l'edificació per sobre de la planta baixa. Aquesta planta baixa podrà estendre's en un terç de l'amplada de la parcel·la fins a 3 m més enllà de l'alineació posterior, amb una alçària màxima de 3 m, coberta inclosa.
2.3. Profunditat edificable.
La separació màxima entre les alineacions anterior i posterior o profunditat edificable no superarà els 14 m.
2.4. Separació al partió de fons.
La separació mínima de l'alineació posterior a cada partió de fons de parcel·la no serà inferior a 5 metres.
En l'opció per l'edificació plurifamiliar no vinculada a l'alineació de vial, la separació respecte el fons de parcel·la no serà inferior a 14 metres i les separacions respecte a d'altres edificacions serà com a mínim igual a l'alçària reguladora màxima.
3. Alçària reguladora màxima i nombre de plantes.
El Pla parcial fixarà l'alçària reguladora de l'edificació, i les línies de continuïtat de cornises per a tots els fronts de façana.

L'alçària màxima és de 9,50 m corresponents a PB + 2 plantes.
Pel que fa referència al tipus de coberta i possibles construccions per damunt de l'alçària reguladora valdrà allò que es preveu en l'article 17 d'aquestes Normes.
Quan el Pla parcial opti puntualment per l'edificació plurifamiliar continua no vinculada a l'alineació de vial, l'alçària màxima serà de 12,75 m, corresponent a PB + 3 plantes.
Es permetran les golfes habitades en un 50% de la superfície de coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de la planta segona. En el cas d'edificació plurifamiliar només serà possible quan aquestes golfes formin una unitat d'habitatge amb el pis inferior.

Article 225. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i Restaurants.
4. Comercial. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa. Només s'admet aquest ús en altres plantes pis del edifici si tot ell és destinat a ús comercial.
5. Oficina.
6. Magatzem S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa.
7. Industrial. S'admet limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre 1 per les zones I i II del sòl urbà (article 68).
8. Sanitarioassistencial.
9. Educatiu.
10. Cultural.
11. Religiós.
12. Lleure.
13. Esportiu.
14. Administratiu.
15. Aparcament.

CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL B.

Article 226. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions en filera d'ús residencial de densitat mitjana.

Article 227. Condicions d' urbanització.

1- Paràmetres:
a) Edificabilitat bruta màxima.
L' edificabilitat bruta és de 0,45 m²s/m²s.
Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a l'ús industrial i a d'altres usos compatibles. En tot cas,

l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial no pot superar el 0,35 m²st/m²s i l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,10 m²st/m²s. Quan la regulació del sector permeti la continuïtat d'usos existents es podrà superar aquest índex d'edificabilitat dels usos compatibles, mantenint l'índex d'edificabilitat global.
b) Densitat.
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 25 habitatges per hectàrea.
c) Distribució del sòl.
La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.
Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla general per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació, a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls.
d) Intensitat d' edificació.
La intensitat d'edificació total en cada illa ha de fluctuar entre un màxim d'1,2 m²s/m²s i un mínim de 0,50 m²s/m²s.
2- Vialitat i comunicacions:
1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
Carrers de relació intersectorial: 12 metres.
Carrers secundaris: 10 metres.
Excepcionalment, quan no sigui possible aquesta amplada per l'existència d'un edifici o per dificultats topogràfiques, l'amplada pot ser de 8 metres.
2. Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers, formes d'ocupació basades en el clos públic. Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal, que s'hi pugui inscriure un cercle de 35 m de diàmetre.
3- Dimensió de les illes:
La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.
Aquesta profunditat serà com a mínim de 45 m quan es disposin dos rengles d'edificació en una mateixa illa.
Quan en una illa es disposi un únic rengle d'edificació, la profunditat mínima serà de 25 m. Excepte quan el pendent exigeixi la disminució d'aquesta profunditat.
4. Parcel·la i amplada mínima.
La parcel·la mínima serà de 180 m², i l'amplada mínima de 6 m.

Article 228. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions sota les quals s'hauran de desenvolupar els Plans parcials.

1- Ordenació de l'edificació:
1. En aquesta zona el tipus d'edificació és el de cases en renglera unifamiliars i en conseqüència es regula pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.
El Pla parcial fixarà les alineacions anterior i posterior i l'alçària reguladora.
2. No obstant, puntualment, el Pla parcial podrà optar per l'edificació en bloc de baixa alçària plurifamiliar contínua no vinculada a l'alineació de vial; quan així ho aconsellin les consideracions topogràfiques d'estructura de la vialitat, o d'integració en teixits preexistents o àrees d'equipament.
En aquesta opció, l'ordenació de l'edificació es realitza mitjançant la definició d'un perímetre regulador i valdrà allò que es preveu a l'article 139 d'aquestes Normes.
2- Situació de l'edifici a la parcel·la:
La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'alineació anterior i posterior, que tindran caràcter obligatori.
2.1. Alineació anterior.
L'alineació anterior podrà ser elegida pel Pla parcial entre les següents modalitats:
a) Alineació anterior de l'edificació principal coincident amb l'alineació de vial o de l'espai públic corresponent.
b) Alineació anterior separada un mínim de 4 m de l'alineació de vial o espai públic corresponent.
Aquesta modalitat presenta dues variants:
- alineació anterior que obliga a l'edifici principal i auxiliars;
- alineació anterior que obliga només a l'edifici principal. L'únic cos auxiliar que s'admet per davant d'aquesta alineació és el de garatge, el qual s'arrengla a l'alineació de vial.
2.2. Alineació posterior.
En les parcel·lacions fins a 8 m d'amplada l'alineació posterior serà obligatòria per l'edificació principal.
En les parcel·lacions de més de 8 m d'amplada serà obligatòria per les plantes de l'edificació per sobre de la planta baixa. Aquesta planta baixa podrà estendre's en un terç de l'amplada de la parcel·la fins a 3 m més enllà de l'alineació posterior amb una alçària màxima de 3 m, coberta inclosa.
2.3. Profunditat edificable.
La separació màxima entre les alineacions anterior i posterior o profunditat edificable no superarà els 14 m.
2.4. Separació al partió de fons.
La separació mínima de l'alineació posterior a cada partió de fons de parcel·la no serà inferior a 5 metres.
En l'opció per l'edificació plurifamiliar continua no vinculada a l'alineació de vial, la separació respecte el fons de parcel·la no serà inferior a 14 metres i les separacions respecte d'altres edificacions seran, com a mínim, igual a l'alçària reguladora màxima.
3- Alçària reguladora màxima i nombre de plantes:
El Pla parcial fixarà l'alçària reguladora de l'edificació, i les línies de continuïtat de cornises per a tots els fronts de façana.
L'alçària màxima és de 9,50 m corresponents a PB + 2 plantes.

Quan el Pla parcial opti puntualment per l'edificació plurifamiliar continua no vinculada a l'alineació de vial, l'alçària màxima serà de 12,75 m, corresponent a PB + 3 plantes.
Es permetran les golfes habitades en un 50% de la superfície de coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de la planta segona. En el cas d'edificació plurifamiliar només serà possible quan aquestes golfes formin una unitat d'habitatge amb el pis inferior.

Article 229. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i Restaurants.
4. Comercial. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa. Només s'admet aquest ús en altres plantes pis del edifici si tot ell és destinat a ús comercial.
5. Oficina.
6. Magatzem. S'admet en planta baixa i primera; aquesta relacionada directa i exclusivament amb la baixa.
7. Industrial. S'admet limitat per les Disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre 1 per a les zones I i II del sòl urbà.
8. Sanitariossistencial.
9. Educatiu.
10. Cultural.
11. Religiós.
12. Lleure.
13. Esportiu.
14. Administratiu.
15. Aparcament.

CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL C.

Article 230. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades d'ús residencial.

Article 231. Condicions d'urbanització.

1- Paràmetres:
a) Edificabilitat bruta màxima.
L' edificabilitat bruta és de 0,45 m²s/m²s.
Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o d'altres usos compatibles. L'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.
b) Densitat.
La densitat màxima de habitatges es fixa en 15 habitatges per ha.
c) Distribució del sòl.

La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.
Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla general per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació, a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls.
2- Vialitat i comunicacions:
1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
Carrers de relació intersectorial: 12 metres.
Carrers secundaris: 10 metres.
Excepcionalment, quan no sigui possible aquesta amplada per l'existència d'un edifici o per dificultats topogràfiques, l'amplada pot ser de 8 metres.
2. Els Plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers, formes d'ocupació basades en el clos públic. Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 35 m de diàmetre.
3- Dimensió de les illes:
La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.
Aquesta profunditat serà, com a mínim, de 50 metres quan es disposin dues franges d'edificació en una mateixa illa i de 30 metres quan es disposi una única franja.
4- Parcel·la i amplada mínima:
La parcel·la mínima serà de 400 m² i l'amplada mínima de 15 m.

Article 232. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla parcial.
1- Ordenació de l'edificació:
En aquesta zona el tipus d'edificació és el d'habitatges unifamiliars aïllades i en conseqüència es regula pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats en les condicions establertes a l'apartat 2.2 d'aquest article.
2- Situació de l'edifici a la parcel·la i definició dels espais lliures privats:
La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'ocupació màxima i les separacions als partions veïns.
2.1. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 40%.
La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.
2.2. Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels llindars les següents distàncies mínimes:
- Façana: 5 metres.
- Laterals: 3 metres.
- Fons: 3 metres.
No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats, localitzadament o en situació genèrica. En aquests casos, la condició d'aparellament serà per unitats de dues parcel·les, essent la separació mínima a l'altre partió lateral de 6 metres.
El Pla parcial podrà fixar també separacions obligatòries de façana, per tot un front d'illa, igual o superior a les mínimes, així com coronaments obligatoris, pels fronts d'illa.
4- Alçària màxima i nombre de plantes:
L'alçària màxima admesa serà de 6,5 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
Es permetran golfes habitables en un 50% de la superfície de coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de l'última planta.

Article 233. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial. S'admet en sostre inferior a 100 m² i situat en la planta baixa.
5. Oficina.
6. Magatzem S'admet en planta baixa.
7. Sanitarioassistencial. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.
8. Educatiu.
9. Cultural.
10. Religiós.
11. Esportiu.
12. Administratiu.
13. Aparcament. Només s'admet aparcament públic en superfície, convenientment arbrat i enjardinat.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA RESIDENCIAL D.

Article 234. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades d'ús residencial.

Article 235. Condicions d'urbanització.

1- Paràmetres:
a) Edificabilitat bruta màxima.
L' edificabilitat bruta és de 0,35 m²s/m²s.

Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o d'altres usos compatibles. L'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.
b) Densitat.
La densitat màxima de habitatges es fixa en 8 habitatges per ha.
c) Distribució del sòl.
La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.
Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla general per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls.
2- Vialitat i comunicacions:
1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
Carrers de relació intersectorial: 12 metres.
Carrers secundaris: 10 metres.
Excepcionalment, quan no sigui possible aquesta amplada per l'existència d'un edifici o per dificultats topogràfiques l'amplada pot ser de 8 metres.
2. Els Plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers formes d'ocupació basades en el clos públic. Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 35 m de diàmetre.
3- Dimensió de les illes:
La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.
Aquesta profunditat serà com a mínim de 50 metres quan es disposin dues franges d'edificació en una mateixa illa i, de 30 metres quan es disposi una única franja.
4- Parcel·la i amplada mínima:
La parcel·la mínima serà de 800 m², i l'amplada mínima de 20 m.

Article 236. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla parcial.
1- Ordenació de l'edificació:
1 En aquesta zona el tipus d'edificació és el de habitatges unifamiliars aïllades i en conseqüència es regula pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
2. No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats en les condicions establertes a l'apartat 2.2 d'aquest article.
2- Situació de l'edifici a la parcel·la i definició dels espais lliures privats:

La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'ocupació màxima i les separacions als partions veïns.
2.1. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.
La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.
2.2. Separacions.
L'edificació haurà de separar-se dels llindars les següents distàncies mínimes:
- Façana: 5 metres.
- Laterals: 5 metres.
- Fons: 5 metres.
No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats, localitzadament o en situació genèrica. En aquests casos, la condició d'aparellament serà per unitats de dues parcel·les essent la separació mínima a l'altre partió lateral de 10 metres.
El Pla parcial podrà fixar també separacions obligatòries de façana, per tot un front d'illa, igual o superior a les mínimes, així com coronaments obligatoris, pels fronts d'illa.
4- Alçària màxima i nombre de plantes.
L'alçària màxima admesa serà de 6,5 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis. Es permetran golfes habitables en un 50% de la superfície de coberta inclosa en el volum de teulada per sobre de l'última planta.

Article 237. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial. S'admet en sostre inferior a 100 m² i situat en la planta baixa.
5. Oficina.
6. Magatzem S'admet en planta baixa.
7. Sanitarioassistencial. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.
8. Educatiu.
9. Cultural.
10. Religiós.
11. Esportiu.
12. Administratiu.
13. Aparcament. Només s'admet aparcament públic en superfície, convenientment arbrat i enjardinat.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL.

Article 238. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús industrial o similars.

Article 239. Condicions d'urbanització.

1- Paràmetres:
a) Edificabilitat bruta màxima.
L'edificabilitat bruta és de 0,70 m²s/m²s i, en volum, de 3 m³/ m².
b) Distribució del sòl.
La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.
Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla general per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls. Quan la càrrega de parc urbà assenyalada ultrapassi el 30%, s'acceptarà degudament justificat per raó de la impossibilitat d'ordenar l'edificació sense grans alçàries, reduir les previsions per centres culturals i docents fins a un 3% a emplaçar annexes a l'espai de parc.
2- Vialitat i comunicacions:
Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
Carrers de relació intersectorial : 20 metres.
Carrers secundaris: 15 metres.
3- Dimensió i forma de les illes.
El Pla parcial determinarà la configuració i la mida de les illes edificables tenint en compte els diversos tipus i modalitats establerts en el següent article i l'estructura de la vialitat i la topografia exceptuant aquelles que ja han configurat els vials i edificacions preexistents.

Article 240. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades pel corresponent Pla parcial.
1- Ordenació de l'edificació:
El Pla parcial podrà optar, entre els tipus següents.
I. Edificis en renglera.
II. Edificis aïllats.
2- Parcel·la mínima:
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla parcial no podran tenir una superfície inferior, llevat de les preexistents, a:
Tipus I: 600 m²
Tipus II: 2.000 m²
3- Situació de l'edificació en la parcel·la i definició dels espais lliures privats.
La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'ocupació màxima i les separacions a les partions veïnes.
3.1. Ocupació màxima:

Tipus I: 65%.
Tipus II: 60%.
3.2. Separacions.
L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:
Tipus I: Fins a la via pública: 6 metres.
Fins al llindar posterior: 3 metres.
Tipus II: Fins a la via pública: 6 metres.
Fins als llindars laterals: 3 metres.
Fins al llindar posterior: 3 metres.
En el Tipus I, quan a l'illa es defineixi una sola filera d'edificació, caldrà distribuir els espais lliures respectant les separacions anteriors (fins a la via pública) i posterior definides. Quan es defineixin dues fileres d'edificis es podrà suprimir la separació posterior. En aquest Tipus, les separacions sempre seran regulars i hauran de definir-se homogèniament en el Pla parcial.
4- Alçària màxima i nombre de plantes.
L'alçària màxima admesa és la següent:
Tipus I: 8,25 metres.
Tipus II: 15,00 metres.

Article 241. Regles complementàries d'edificació.

1. En el còmput de l'alçària reguladora màxima no hi és inclòs el de les alçàries de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no suposin edificabilitat.
2. Quan la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'ha d'aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que les establertes en l'article anterior, fixades per reglamentacions particulars, hom les exigirà per garantir objectius de seguretat.
3. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no suposin obres permanents d'edificació.

Article 242. Condicions d'ús.

1. Ús industrial condicionat a les determinacions de les Disposicions comunes i de l'Ordenança municipal per a la regulació dels sorolls i les vibracions.
2. Ús d'habitatge. Només s'admet un habitatge per indústria implantada per a ús del guarda o vigilant de la mateixa.
3. Ús de magatzem.
4. Proveïment.
5. Discoteca i similars. No s'admet dintre del sector B ni del sector Y.
6. Ús de bars i restaurants.
7. Ús Comercial.
8. Ús d'oficina.
9. Ús de magatzem.
10. Ús esportiu.

11. Ús de lleure.
12. Ús administratiu.
13. Ús d'aparcament.
14. Ús de gasolinera i serveis de carretera. No s'admet dins del sector B ni del sector Y.
15. Ús d'escorxador.

- Ordenances particulars per els Subsector F1, Subsector F2 i Subsector F3 dins de la zona de desenvolupament industrial.

1. Definició.
Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús industrial o similars.
2. Condicions d'urbanització.
A. Paràmetres.
a) Edificabilitat neta màxima.
L' edificabilitat neta és de 1,08 m²s/m²s.
b) Distribució del sòl.
La distribució del sòl en relació a l'aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè i que tant per el sector F(SUD) com per el sector T(SUND) són del 65% per l'aprofitament privat i per a les cessions són del 20% per a vialitat i estacionament, del 5% per a equipaments i del 10% per a espais lliures per a parcs i jardins públics.
c) Vialitat i comunicacions.
Excepte en els casos indicats expressament en els plànols i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:
Carrers de relació intersectorial: 20 metres.
Carrers secundaris: 15 metres.
d) Dimensió i forma de les illes.
El Pla parcial determinarà la configuració i la mida de les illes edificables tenint en compte els diversos tipus i modalitats establerts en el següent article i l'estructura de la vialitat i la topografia, exceptuant aquelles que ja han configurat els vials i edificacions preexistents.
3. Condicions d'edificació.
Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades pel corresponent Pla parcial.
a. Ordenació de l'edificació:
El Pla parcial podrà optar entre els tipus següents.
I. Edificis en renglera.
II. Edificis aïllats.
b. Parcel·la mínima:
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla parcial no podran tenir una superfície inferior, llevat de les preexistents a:
Tipus I: 600 m².
Tipus II: 2.000 m².
c. Situació de l'edificació en la parcel·la i definició dels espais lliures privats:

La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'ocupació màxima i les separacions a les partions veïnes.
c.1. Ocupació màxima:
Tipus I: 75%.
Tipus II: 75%.
c.2. Separacions.
L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:
Tipus I: Fins a la via pública: 5 metres. Fins al llindar posterior: 4 metres.
Tipus II: Fins a la via pública: 5 metres. Fins als llindars laterals: 4 metres. Fins al llindar posterior: 4 metres.
En el Tipus I, quan a l'illa es defineixi una sola filera d'edificació, caldrà distribuir els espais lliures respectant les separacions anteriors (fins a la via pública) i posterior definides. Quan es defineixin dues fileres d'edificis es podrà suprimir la separació posterior. En aquest tipus, les separacions sempre seran regulars i hauran de definir-se homogèniament en el Pla parcial.
d. Alçària màxima i nombre de plantes:
L'alçària màxima admesa és la següent:
Tipus I: 12 metres i 2 plantes.
Tipus II: 15 metres i 2 plantes.
4. Regles complementàries d'edificació.
1. En el còmput de l'alçària reguladora màxima no hi és inclòs el de les alçàries de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no suposin edificabilitat.
2. Quan la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'ha d'aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que les establertes en l'article anterior, fixades per reglamentacions particulars, hom les exigirà per garantir objectius de seguretat.
3. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no suposin obres permanents d'edificació.
5. Condicions d'ús.
1. Ús industrial condicionat a les determinacions de les Disposicions comunes i de l'Ordenança municipal per a la regulació dels sorolls i les vibracions.
2. Ús d'habitatge. Només s'admet un habitatge per indústria implantada per a ús del guarda o vigilant de la mateixa.
3. Ús de magatzem.
4. Proveïment.
5. Discoteca i similars.
6. Ús de bars i restaurants.
7. Ús Comercial.
8. Ús d'oficina.
9. Ús de magatzem.
10. Ús esportiu.
11 Ús de lleure.
12. Ús administratiu.
13. Ús d'aparcament.

14. Ús de gasolinera i serveis de carretera.
15. Ús d'escorxador.

CAPÍTOL SETÈ. ORDENACIÓ DELS SECTORS.

Article 243. Fitxes dels sectors.

Per a cada sector s'ha elaborat una fitxa que inclou:
Plànol de situació que inclou indicacions que no estan en els plànols d'ordenació com límits de zona en sectors amb diferents zonificacions o àrees amb condicions d'ús especials, etc.
Superfície.
Zonificació.
Distribució del sòl.
Localització en els plànols d'ordenació.
Condicions d'estructura.
Condicions d'edificació i ús.
Condicions de gestió.

- Sector: A.

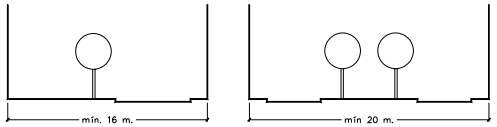
Superfície (m²)	A-1		19.194		A-2		19.103				
Zonificació	Residencial a										
Localització als plànols	3.4										
Aprofitament privat (%)	A-1		45		A-2		55				
Aprofitament públic (%)											
Vialitat i estacionament			Equipaments				Espais verds				
A-1	25	A-2	25	A-1	10	A-2	10	A-1	14	A-2	10

Condicions d'estructura:
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
L'amplada de la carretera dels Banys serà de 18 m.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Les cessions de verd i equipament es concentraran preferentment a l'entorn de la carretera dels Banys.
Condicions d'edificació i ús:
El Pla parcial concretarà i desenvoluparà les condicions d'edificació i ús per tal de fer possible la continuïtat dels usos industrials existents i llur compatibilitat amb l'ús residencial.
c) Edificabilitat bruta (A-1 i A-2): 0,55 m²/m²
d) Densitat (A-1 i A-2): 35 hab/ha.
e) Sistema d'actuació:
El sistema d'actuació previst per executar el Pla parcial sector A-1 i sector A-2, és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

- Sector: B.

Superfície (m²)	205.000	
Zonificació	Residencial a I desenvolupament ind. I	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	55	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
25	10	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Es respectaran els habitatges existents.
S'assegurarà la comunicació entre el carrer Moragas i la carretera dels Banys a través d'una sèrie de carrers transversals dels quals, almenys un, es projectarà amb una secció tipus passeig similar a les que s'indiquen en el gràfic següent:



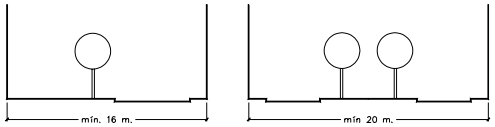
S'assegurarà la connectivitat amb el Sector C.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Les cessions de verd es concentraran en l'àrea propera a la zona de desenvolupament industrial i al voltant del Mas Moner per tal de que actuï de separador entre l'àrea d'ús industrial i la d'ús residencial.
Les cessions d'equipament es concentraran preferentment a l'entorn de la prolongació del carrer Moragas.
- Condicions d'edificació i ús.
És possible concentrar l'edificació a l'entorn de la prolongació del carrer Moragas.
En el plànol-fitxa adjunt s'assenyalen les àrees que corresponen a la zona residencial A (sense ratllar) i a la de desenvolupament industrial I (àrea ratllada).
- Condicions de gestió.
Es desenvoluparà, almenys, en els subsectors assenyalats en el plànol i quantificats en aquesta fitxa.
Superfície: Subsector B1: 35.500 m²; subsector B2: 169.500 m².

- Sector: C.

Superfície (m²)	116.000
Zonificació	Residencial a
Localització als plànols	3.4
Aprofitament privat (%)	55

Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
25	8	12

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
S'assegurarà la comunicació entre el carrer Moragas i la carretera dels Banys a través d'una sèrie de carrers transversals dels quals, almenys un, es projectarà amb una secció tipus passeig similar a les que s'indiquen en el gràfic següent:



L'amplada de la carretera dels Banys serà de 18 m.
S'assegurarà la connectivitat amb el Sector B.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Les cessions per equipament es localitzaran preferentment a la Carretera dels Banys.
Les cessions de verd es concentraran preferentment a l'entorn de la Carretera dels Banys i dels carrers transversals.
- Condicions d'edificació i ús.
El Pla parcial concretarà i desenvoluparà les condicions d'edificació i ús per tal de fer possible la continuïtat dels usos industrials existents i llur compatibilitat amb l'ús residencial.

- Sector: D.

Superfície (m²)	67.000	
Zonificació	Residencial a	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	55	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20		15

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol. Es respectaran les edificacions existents.
Es preveuran almenys dos carrers transversals, un dels quals serà prolongació del nou accés al Balneari.
L'amplada de la carretera dels Banys serà de 18 m
b) Localització de l'espai verd.

Les cessions per espai verd es concentraran en l'àrea situada sota la Carretera dels Banys tal com s'indica en el plànol.

- Sector: E.

Superfície (m²)	159.000	
Zonificació	Residencial c	
Localització als plànols	3.4 i 3.2	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	7	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol assegurant la continuïtat de la trama viària de la zona urbana adjacent.
b) Localització d'equipaments i espais verds.
Les cessions d'espai verd es concentraran preferentment al costat de l 'àrea d'equipament.

- Sector: F.

Superfície (m²)	602.500	
Zonificació	Desenvolupament industrial I	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	65	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais Verds
20	5	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
En la Carretera de Sils es projectarà un carril lateral en cada sentit de circulació amb separació de protecció enjardinada.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Les cessions per a espais verds es localitzaran en les àrees properes a zones residencials i a l'entorn de la carretera de Sils.
En el plànol s'indica la localització de part d'aquests sòls destinats a espai verd.
- Condicions d'edificació i ús.
En les parcel·les amb façana a la Carretera de Sils s'incentivarà l'ús d'indústria aparador.
Es preveurà una àrea per aparcament de camions i autobusos a l'interior del Polígon.
- Condicions de gestió.
Es desenvoluparà almenys en els subsectors assenyalats en el plànol i quantificats en aquesta fitxa.
Superfície total: 602.500 m².

- Sector: G.

Superfície (m²)	94.500	
Zonificació	Residencial c	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vitalitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	7	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Les cessions d'espai verd es localitzaran preferentment en l'àrea contínua als sectors T i F de desenvolupament industrial.

- Sector: H.

Superfície (m²)	158.875	
Zonificació	Residencial c I Residencial d	
Localització als plànols	3.4 i 3.2	
Aprofitament privat (%)	60	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais Verds
20	5	15

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Per motius de dificultats topogràfiques els carrers podran ser d'amplada inferior a la mínima.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
La localització dels espais verds es farà preferentment en la part alta del turó, deixant lliure de noves edificacions la línia de carena.
- Condicions d'edificació i ús.
En el plànol-fitxa adjunt s'assenyala l'àrea de Zona Residencial C (ratllada) i la de Zona Residencial D (sense ratllar).

- Sector: K.

Superfície (m²)	43.100	
Zonificació	Residencial c	
Localització als plànols	3.1	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	7	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Per motius de dificultats topogràfiques els carrers podran tenir una amplada inferior a la mínima.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
La localització dels equipaments i espais verds es farà preferentment en la part alta del turó (protecció de la línia de carena) i al voltant del Geriàtric.

- Sector: L.

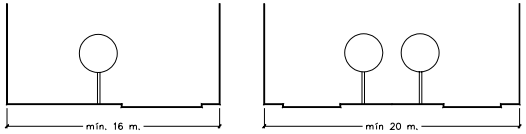
Superfície (m²)	33.316	
Zonificació	Residencial c I Residencial b	
Localització als plànols	3.1 i 3.3	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	7	10

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial precisarà el traçat de l'estructura viària.
En la Carretera de St. Hilari hi preveurà una via lateral de servei amb separació de protecció enjardinada.
- Condicions d'edificació i ús.
En el plànol-fitxa adjunt s'indiquen l'àrea de Zona Residencial C (sense ratllar) i l'àrea de Zona residencial B (ratllada).

- Sector: M.

Superfície (m²)	65.915	
Zonificació	Segons ordenació a PP	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	47,63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
21,25	20,01	11,14

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
El carrer indicat en el plànol, que uneix la rotonda del Institut i el parc de la Riera, es projectarà amb una secció tipus passeig similar a les que s'indiquen en el gràfic següent:



b) Localització d'equipaments i espai verd.
Es concentraran els sòls destinats a equipament a l'entorn del Institut.
c) Edificabilitat bruta: 0,45 m²/m².
d) Densitat: 25 hab/ha.
e) Sistema d'actuació:
El sistema d'actuació previst per executar el Pla parcial sector M, és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

SEGONA PART: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 244. Definició.

Aquest Pla general qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posta en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis. La delimitació del sòl urbanitzable no programat es fa en els plànols normatius, sèrie 3, escala 1/5.000.

Article 245. Desenvolupament del Pla.

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió de l'article 7 d'aquestes Normes sobre revisió del programa d'Actuació del Pla general, s'efectuarà mitjançant:
a) Programa d'Actuació urbanística amb les determinacions previstes en aquest Capítol I, en general, amb les que estableix el Text refós i disposicions concordants.
b) Pla parcial.
c) Projecte d'urbanització.
d) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades, havent-ne de seleccionar en aquest últim cas, mitjançant un concurs, les propostes presentades d'acord amb allò que disposa l'article 217 del Reglament de gestió urbanística.

Article 246. Contingut de les Bases.

1. Les Bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat, caldrà que s'acomodin al que preveu l'article 219 del Reglament de Gestió urbanística i a aquestes determinacions. Tanmateix, es podran adoptar d'aquestes últimes, amb la finalitat d'excloure'n altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris i, redistribuir els espais per a sistemes, sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal·lacions esportives públiques.
2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat s'han de respectar al màxim les condicions naturals del territori sense que es puguin aprovar Programes d'Actuació urbanística que, objectivament, es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials o, que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori, havent-ne de regular l'alçària màxima en funció d'aquests valors, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

Article 247. Règim urbanístic transitori.

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació urbanística, així com els successius Plans parcials i Projectes d'urbanització que els desenvolupin, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 127 del Text refós i al règim previst a l'article 250 i següents d'aquestes Normes per al sòl no urbanitzable.

Article 248. Classificació.

Al sòl urbanitzable no programat s'apliquen les zones i usos globals previstos per al sòl urbanitzable programat amb les previsions específiques contingudes a la regulació de cada sector.

CAPÍTOL SEGON. ORDENACIÓ DELS SECTORS.

Article 249. Fitxes dels sectors.

- Sector: T.

Superfície (m²)	211.600	
Zonificació	Desenvolupament industrial I	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	65	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	5	10

Condicions d'estructura.
a) Viària.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.

S'assegurarà la connectivitat i continuïtat de la trama viària amb el sector F.
b) Localització d'equipaments i espais verds.
La localització de part dels espais verds i d'equipament és la indicada en el plànol.

- Sector: U.

Superfície (m²)	63.500	
Zonificació	Residencial d	
Localització als plànols	3.1	
Aprofitament privat (%)	65	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20		15

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Es projectarà un carril lateral a la Carretera d'Anglès.
b) Localització d'equipaments i espais verds.
La localització de part dels espais verds és la indicada en el plànol.

- Sector: V.

Superfície (m²)	59.000	
Zonificació	Residencial c	
Localització als plànols	3.1 i 3.2	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	7	10

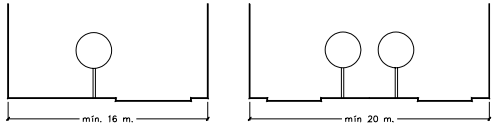
Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Es projectarà un carril lateral a la Carretera d'Anglès.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
La localització de part dels espais verds és la indicada en el plànol.

- Sector: W.

Superfície (m²)	224.000	
Zonificació	Residencial c	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	63	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais Verds
20	7	10

Condicions d'estructura.

a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
S'assegurarà la connectivitat amb els sectors X i Z, i sobretot la comunicació de la prolongació del carrer Moragas i l'antic camí de Riudarenes a través d'una sèrie de carrers transversals dels quals, almenys un, es projectarà amb una secció tipus passeig similar a les que s'indiquen en el gràfic següent:



b) Localització d'equipaments i espai verd.
Es concentraran els sòls destinats a equipament i espai verd a l'entorn dels antics masos, en l'àrea límit amb el polígon industrial (sector F) i al llarg del carrer-passeig transversal.

- Sector: X.

Superfície (m²)	138.000	
Zonificació	Residencial b	
Localització als plànols	3.4 i 3.2	
Aprofitament privant (%)	60	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
25	8	12

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
S'assegurarà la connectivitat amb els sectors B, C, D i W.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Es concentraran els sòls destinats a equipament i espai verd a l'entorn de la prolongació del Carrer Moragas i en l'àrea límit amb el polígon industrial (sector F).
Condicions d'edificació i ús.
És possible concentrar l'edificació a l'entorn de la prolongació del Carrer Moragas.

- Sector: Y.

Superfície (m²)	36.750

Zonificació	Desenvolupament industrial I	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	60	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20	5	15

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial precisarà el traçat de l'estructura viària.
b) Localització d'equipaments i espai verd.
Es concentraran a la vora de la Riera Major i de la carretera dels Banys.
Condicions d'edificació i ús.
El tipus i localització dels edificis han de permetre la permeabilitat visual des de la Carretera dels Banys cap al parc de la Riera.

- Sector: Z.

Superfície (m²)	96.500	
Zonificació	Residencial d	
Localització als plànols	3.4	
Aprofitament privat (%)	65	
Aprofitament públic (%)		
Vialitat i estacionament	Equipaments	Espais verds
20		15

Condicions d'estructura.
a) Vialitat.
El Pla parcial completarà i precisarà el traçat de l'estructura viària assenyalada en el plànol.
Es preveuran almenys tres carrers transversals.
b) Localització d'espais verds.
Es localitzaran preferentment al llarg de la prolongació de la carretera dels Banys o Camí de Riudarenes.
L'amplada de la carretera del Banys serà de 18 m.

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES.

Article 250. Definició i finalitat.

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla general com a àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'usos actuals i la preservació dels valors paisatgístics.
2. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:
a) Protegir la terra o sòl agrari, recurs limitat i no reproduïble, sense el qual és impossible qualsevol producció agrícola. Protecció que ha d'incloure tant la limitació dels desenvolupaments urbans, com tots els factors que intervenen en llur constitució i particularment els corrents d'aigua superficial

o subterrània i les infraestructures de vialitat i de subministrament d'energia i d'evacuació de residus que permeten el bon funcionament dels teixits agrícoles.
b) Protegir i potenciar la unitat de producció en què, tradicionalment, s'ha basat l'explotació agrària.
c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
d) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
e) Limitar la localització de les activitats relacionades amb el lleure i la segona residència als llocs i condicions que les facin compatibles amb l'explotació agrícola i ramadera o, la conservació de les característiques del territori natural.
f) Establir els criteris sobre les característiques i localització adient de les instal·lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

Article 251. Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials que podran contemplar els objectius següents:
a) El foment de conreus i espais forestals.
b) La millora del medi i l'habitatge rural.
c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals situats en el medi rural.
d) La protecció i millora de la vialitat rural.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla general.
3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes al número 2 de l'article 14 d'aquestes Normes.
4. Els Plans especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla general.

Article 252. Camins rurals.

1. No es podrà obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquest Pla general o en els Plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc no podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i particularment l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.

Article 253. Classificació dels camins.

Es distingeixen tres categories de camins:

Els de pas, que tindran una amplada de 10 m.
Els d'accés, que tindran una amplada de 6 m.
Els interiors o particulars no tindran regulació específica.

Article 254. Tanques.

1. En general es prohibeixen els tancaments amb material d'obra, d'alçària superior a 1,00 m en terreny pla i de 0,50 m en terrenys pendents. En els llindars amb vies de circulació ràpida es permet una alçària de 2 m.
Les tanques calades s'admetran en tot cas i alçària.
Es prohibeixen els tancaments construïts amb materials aliens a la construcció: ferralla, trastos vells, andròmines, etc.
2. Les tanques que limitin a camins es situaran a: 6 m de l'eix dels camins de pas i a 4 m de l'eix dels camins d'accés.
Quan el camí limiti a un costat amb un barranc, riera o torrent, la separació es mesurarà des de la franja d'influència d'aquest i serà de 12 m en els camins de pas i de 8 m en els camins d'accés.
3. Quan hi hagi desnivell entre el camí i el terreny on se situa la tanca, aquesta s'haurà de separar una distància addicional igual a la projecció en planta del talús natural del terreny.
4. Les regles anteriors també s'apliquen a la situació de torres i pals d'electricitat i telèfon.

Article 255. Torrents i rieres.

Es determina una franja de protecció de 15 m des del marge de la riera grafiada al plànol d'ordenació sèrie 1. Per la seva especial importància, la franja de protecció de les rieres Major i dels Frares es grafia en els plànols sèrie 1. Aquesta protecció s'entendrà també com a límit de tancament.
Quan dintre la franja de protecció se situï un marge grafiat al plànol d'ordenació, la protecció s'haurà de mesurar des d'aquest.
Quan existeixin masses de vegetació tangents al curs de la riera, grafiades o no en el plànol d'ordenació, la protecció també es mesurarà des del seu límit.

Article 256. Parcel·lacions i segregacions.

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:
a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla general i en els documents urbanístics que el desenvolupen o, a les establertes per activitats agràries per la legislació corresponent.
b) Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que origini finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a l'apartat anterior. En cap cas s'admeten més de cinc fraccionaments d'una finca si les resultants no tenen una superfície superior a cinc hectàrees, que tindrà la condició de finca indivisible.
c) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins d'accés i a la vialitat de domini públic en general.

La condició establerta a la lletra b) podrà ésser excepcional mitjançant els Plans especials que desenvolupin el Pla general.
2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:
a) Es tindran en compte les determinacions sobre vialitat reflectides en els plànols de la sèrie 1.
b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Article 257. Saions.

Es permetrà l'organització d'horts familiars, en l'àrea de Saions, previ un Pla especial en el qual es determinin:
a) L'estructura de parcel·lació i accessos.
b) La forma de les separacions i de les edificacions auxiliars, de superfície inferior a 5 m² necessàries per a guardar eines.
c) La xarxa d'aigua i els serveis necessaris per al funcionament.
d) La integració del conjunt en el paisatge: integració de fileres d'arbres existents, marges, camins, etc.

Article 258. Nucli de població.

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93.1 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 80 m, a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.
2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial o camí. Tampoc, quan es tracti de l'ampliació de l'habitatge existent sempre que es conformi una única edificació o en tot cas la separació no sigui inferior a 10 m, respectant la densitat màxima d'un habitatge per 2 ha.

Article 259. Condicions de procediment.

1. El municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-ne l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris contigus. A tals efectes, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.
3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca matriu.
4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tecnicoconstructives, dictades per les diverses Administracions competents.

A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic, exigida amb caràcter general per a realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:
a) Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.
b) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per a assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
c) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc., així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi, s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
d) En el cas concret de vaqueries, granges porcines i agrícoles, així com de les activitats de cunicultura, subjectes al Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, de 30 de novembre de 1961, caldrà seguir amb caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament.
S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades, responent a cadascun dels articles als quals fa referència el Reglament i, en especial, la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de llicències.
S'hauran d'especificar mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purins i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en un àrea de 100 m de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte a tots els canals, sèquies, clamors i ramals de rec a una distància inferior de 150 m o en el seu defecte, el més proper.
S'haurà d'especificar mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purins i fossar de cadàvers, per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, el tractament, si n'hi hagués i, el destí final.

Article 259 bis. Protecció de roques i boles de granit.

El Pla general protegeix les roques i pedres anomenades Boles de Granit, les quals no poden ser malmeses ni traslladades del seu emplaçament actual. Aquesta protecció serà desenvolupada pel Pla Geològic-Morfològic de Santa Coloma, que es redactarà més endavant.

CAPÍTOL SEGON. ZONA RURAL.

Article 260. Definició.

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que no són objecte d'especial protecció.

Article 261. Usos.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:
- Habitatge familiar aïllat.
- Agrícola: granges, hivernacles, sitges, edificis per tancament de maquinària agrícola o forestal, emmagatzematge i serradora de fustes i altres usos similars.
- Industrial: Només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús i figuren assenyalats en els plànols d'ordenació 1:5000 (sòl urbanitzable).
- Extractiu: Respectant les limitacions establertes en aquest Pla general pel sistema hidrogràfic i d'acord amb les condicions fixades per a la Zona Extractiva.
- Esportiu.
- Educatiu.
- Sanitarioassistencial.
- Cultural.
- Càmping.
- Gestió de residus.

Article 261 bis. Protecció de les masses forestals.

En aquesta zona, els àmbits que tinguin la condició de massa forestal als efectes de la Llei 6/1988 de 30 de març forestal de Catalunya, es regularan d'acord amb les seves prescripcions.

Article 262. Residència familiar aïllada.

Les condicions d'edificació per a l'ús de residència familiar aïllada són les següents:
1. Es permet construir un habitatge cada 5 ha.
2. La superfície de l'edifici d'habitatge no superarà els 250 m² construïts. Excepcionalment podrà arribar als 400 m².
En cadascun d'aquests casos es situaran d'acord amb les condicions següents:
1. L'edifici sempre se separarà més de 15 m de les propietats veïnes.
2. L'alçària màxima de coberta serà de 8 m.
3 El nombre màxim de plantes serà: planta baixa i un pis.
4. En el cas de la reutilització d'edificis construïts abans de l'aprovació del Pla general es permetrà l'ampliació de la superfície construïda actual fins als límits esmentats.

Article 263. Instal·lacions agrícoles.

Les condicions d'edificació de les instal·lacions a que es refereix l'article 261 anterior seran:

1. La finca mínima serà de 10.000 m², inclosos tots els terrenys de l'explotació.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la o finca on s'assenti la instal·lació serà com a màxim d'un 10%, sense superar els següents Standard.
- 1.000 m² per a les granges. En les granges existents el dia 20 de juliol de 1998, la superfície edificable serà de 2.000 m².
- 2.000 m² per a les instal·lacions forestals.
- 300 m² per a la resta d'usos agrícoles.
3. La distància entre les granges no podrà ser inferior als 1.000 m lineals. (Veure plànol de la pàgina 214-bis).
4. En tot cas les granges hauran d'estar situades a una distància superior als 1500 metres, en línia recta, de zones habitades, paratges on es celebrin esdeveniments culturals, recreatius o aplecs, monuments historicoartístics, ermites o altres anàlogues. (Veure plànol de la pàgina 214-bis).
5. La situació de la instal·lació en la parcel·la afectarà el mínim possible els marges existents, no tallarà mai cap camí, ni afectarà masses ni fileres d'arbres grafiades al plànol.
El terrabuit i terraplè màxim serà de 3,5 metres i s'adaptarà a l'estructura i forma dels marges, si aquests existeixen.
6. L'alçària màxima serà de 6 metres. En cas de sitges es permet superar aquesta alçària màxima.
7. Si la instal·lació és annexa a un edifici d'habitatges, es separarà dels edificis i finques veïnes complint les condicions assenyalades l'article anterior.
8. La separació mínima a les partions serà de 15 m.
9. En qualsevol cas, s'hauran de complir les condicions higienicosanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.
També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració de l'Agricultura.
Quan aquestes determinacions es superposin a les establertes en Pla general, es seguirà la Normativa més restrictiva.

Article 264. Indústries existents.

En els edificis i instal·lacions industrials, construïts amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i degudament legalitzats, s'hi podrà realitzar una sola obra d'ampliació fins al 50% de la superfície construïda, amb separacions de 8 metres a camins i carreteres d'accés, a comptar des dels límits de les respectives zones de protecció. Les separacions a les altres partions seran de 6 metres. Es considera superfície construïda quan les construccions existents tinguin tancaments laterals en tot el perímetre.
En aquests edificis s'exigeix l'adaptació a l'entorn i l'enjardinament de l'espai exterior.
També hauran de complir les limitacions sobre fums, sorolls, olors, pols i incendi, que preveu l'article 68 per a l'ús industrial (quadre 1, Polígon Industrial)

Article 265. Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adscrits als usos permesos en sòl no urbanitzable.
3. Les instal·lacions destinades a la gestió de residus tindran la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública i els serà d'aplicació la regulació establerta en aquest precepte.
4. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública s'haurà d'observar el següent:
a) El procediment, és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió urbanística.
b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el propi municipi el que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest sol efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.
c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Article 266. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'article 127 del Text refós, es poden autoritzar construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, s'hauran d'observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. Tanmateix, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:
a) No existeix limitació de volum màxim.
b) La densitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²st/m²s.
c) L'autorització provisional haurà d'ésser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran ésser concedides més de tres renovacions.
d) A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors naturals abans esmentats.
3. L'eficàcia de les autoritzacions a què es refereix aquest article està condicionada a l'oferiment de garanties suficients en ordre a la restauració i, si és el cas, millora dels terrenys afectats en finalitzar l'ocupació.

Article 266 bis. Càmpings.

Es permet la construcció de càmpings, sempre que es reservi com a lliure forestal una superfície superior al 50% de l'àrea de la instal·lació.
En aquest cas, s'haurà d'assegurar el compliment de les normes sobre sanejament i depuració de les aigües negres.

També s'haurà de justificar el impacte visual i ecològic de les instal·lacions en el medi.
No es permet el caravàning.

CAPÍTOL TERCER. ZONA FORESTAL.

Article 267. Definició.

Comprèn aquells sòls classificats com a no urbanitzables als quals aquest Pla atorga una especial protecció per preservar les seves característiques destacables des de la perspectiva de conservació forestal i del paisatge.

Article 268. Règim general.

Els sòls delimitats per el Pla podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals, sempre que es respectin les prescripcions de la Llei 6/1988 de 30 de març forestal de Catalunya, especialment les contingudes en el seu Títol III. No obstant, no s'hi autoritzarà cap tipus d'edificació.

CAPÍTOL QUART. ZONA EXTRACTIVA.

Article 269. Definició.

1. Es considera zona extractiva aquells sòls que aquest Pla, d'acord amb les determinacions del Pla Geològic-Morfològic de Santa Coloma, destinarà específicament a les activitats d'extracció de sorra i elaboració de grava o, moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional i estan limitades per les normes reguladores de la concessió administrativa corresponent.

Article 270. Condicions de la llicència.

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització de la Direcció General de l'Energia del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, amb informe favorable del Departament de Medi Ambient, en el qual s'estableixi l'àrea d'afecció i la fiança garantint la restauració, d'acord amb el previst a la Llei 12/81, per la qual s'estableixen Normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no es podrà atorgar quan no es compleixin les condicions regulades en aquest Capítol I, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

Article 271. Documentació de la sol·licitud de la llicència.

La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts:
a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
c) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-ne a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeologia local.
e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
f) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure'n.

Article 272. Altres requisits.

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives puguin afectar negativament la morfologia, el paisatge i l'ambient.
2. Abans d'atorgar la llicència l'Ajuntament comunicarà la sol·licitud als propietaris confrontats, a fi que es puguin personar a l'expedient.
3. L'Ajuntament, en el cas que l'activitat extractiva es realitzi sense efectuar cap tipus d'acció restauradora, podrà suspendre l'efectivitat de la llicència per incompliment de les condicions de la mateixa, al mateix temps que es podrà dirigir a l'Administració competent en sol·licitud de l'estricte compliment dels articles 9 i 10 de la Llei esmentada i del Decret que la desenvolupa.

Article 273. Indústries existents.

Els usos industrials relacionats amb l'aprofitament dels productes d'extracció i les seves corresponents construccions, admesos són els següents:
- Fabricació de productes ceràmics no refractaris excepte els destinats a la construcció; fabricació de productes ceràmics refractaris.
Fabricació d'articles ceràmics d'ús domèstic i ornamental.
Fabricació d'aparells sanitaris ceràmics.
Fabricació d'aïlladors i peces aïllants de material ceràmic.
Fabricació d'altres productes ceràmics d'ús tècnic.
Fabricació d'altres productes ceràmics.

Fabricació de productes ceràmics refractaris.
- Fabricació de rajoles i cairons (rajoles) de ceràmica.
Fabricació de rajoles i cairons (rajoles) de ceràmica.
- Fabricació de maons, teules i productes de terres cuites per a la construcció.
Fabricació de maons, teules i productes de terres cuites per a la construcció.
- Fabricació d'elements de formigó i ciment
- Fabricació d'elements de formigó per a la construcció.
El sostre total admès a la zona assenyalada, serà com a màxim de 12.800 m², que representa una ampliació màxima de 3.500 m² sobre el sostre existent a juny de 1995 que és de 9.300 m².
Aquest creixement podrà portar-se a terme per etapes.
Les separacions de les edificacions, serà de 8 metres a camins i carreteres d'accés, a comptar des dels límits de les respectives zones de protecció, les separacions a les altres partions seran de 6 metres.
En aquests edificis s'exigeix l'adaptació a l'entorn i l'enjardinament de l'espai exterior.
També hauran de complir les limitacions sobre fums, sorolls, olors, pols i incendi, que preveu l'article 68 per a l'ús industrial (quadre 1, Polígon Industrial)

ANNEX 1

Relació de conjunts edificats i elements naturals que preceptivament s'hauran d'incloure en el Catàleg que ha de formar-se segons el que disposa l'article 20 d'aquestes Normes:
- Ermites: Santa Victòria de Sauleda, Sant Pere Cercada, Farners, Sant Miquel de Cladells, Sant Andreu de Castanyet i Sant Marçal.
- Llocs de lleure: Tot el conjunt de Farners: Ermita, Castell, Turó del Vent i turons diversos que configuren el paisatge de la zona; La Creu; Sant Pere Petit ;Roca Beiera; Turó del Gall; Roca Guillera; Pedra dels Evangelis; La Trona; (Camí de Can Patrinxo - Dalt de la Serra del Corb); Sant Salvi; Les Fosses; La Gorga d'en Vilà; El Furn del Vidre (Sant Pere Cercada); El Pou de Glaç de Can Cuca; El Pou de Glaç del Pont de l'Albó; Castell d'en Lilu o Sant Esperit.
- Masies. Es protegiran les masies en condicions de ser habitades i es definirà una àrea de protecció al voltant.
- Fonts i deus d'aigua.
- Roques i boles de granit.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

- Primera: Les edificacions existents que no disposin de la corresponent llicència municipal o que s'hagin executat sense subjectar-ne a la concedida i que puguin ésser objecte de revisió, sanció o enderrocament pel fet d'infringir la legalitat urbanística, no seran considerades, en cap cas, com a preexistents en els termes establerts a l'article 46 i, per tant, no gaudiran del dret a ser reconegudes i mantingudes en tant que no siguin legalitzades, de ser això possible.

- Segona: En aquells usos o activitats que, pel seu grau de molèstia o perillositat, no siguin admissibles, el titular queda obligat a prendre les mesures correctores necessàries per a acomodar-los a les prescripcions d'aquest Pla, en un termini màxim d'un any. En cas d'impossibilitat o d'incompliment, l'Alcaldia, ateses les circumstàncies, fixarà el termini per a la seva eradicació i trasllat a un altre emplaçament més convenient. El termini es graduarà d'acord amb el grau d'inadequació present o futur de l'activitat o ús, a comptar des de la data de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest Pla general.
Si els titulars de l'activitat en qüestió estimessin l'existència de circumstàncies que impossibilitin la reducció en el termini assenyalat, hauran de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament, per escrit i adjuntant la documentació justificativa, almenys en sis mesos d'antelació a la data d'acabament del termini d'adaptació. En atenció a les justificacions presentades i previ informe tècnic, l'Alcaldia podrà atorgar un termini de pròrroga per a l'adaptació o trasllat, el qual no serà mai superior a un any més, sent improrrogable sota qualsevol concepte.
En cas d'incompliment de la reducció o eradicació en el termini previst, sense haver obtingut la pròrroga esmentada o bé, transcorreguda la mateixa, s'aplicaran les sancions previstes al Reglament de Disciplina urbanística.

EDICTE

de 31 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi d'Ulldecona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 6 de març de 2006, va adoptar, l'acord següent:

Exp.: 2006/021112/E
Modificació puntual NSP, delimitació de UA-9, al terme municipal d'Ulldecona

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, delimitació de la UA-), d'Ulldecona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents, al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del Vall, 10-12, de Tortosa.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, 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.

Tortosa, 31 de maig de 2006

Josep Pagès i Massó
Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual NSP, delimitació de UA-9, d'Ulldecona

Annex:
Normes urbanístiques de modificació puntual NSP, delimitació de UA-9, d'Ulldecona.

		PROPOSTA	
Superfície total		36.456,04 m^2	
Superfície de vials		10.605,07 m^2	
Superfície computable		22.399,94 m^2	
Altres		Cessió de 3.451,03 m^2 de zona verda, que equival al **15,40 %** de la superfície computable.	

1

(06.150.193)