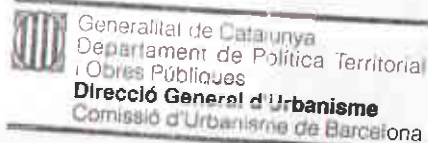


# NN.SS. L'Estany

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de l'Estany.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol Núñez



## NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE L'ESTANY

### Normes Urbanístiques

Aprovat per l'Ajuntament  
en sessió del PLU de 9/03/05  
El Secretari,



Text Refós  
Març 2005

Josep Cullell/Sebastià Jornet/ Carles Llop/ Joan E. Pastor  
Equip redactor



- Art. 30. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable
- Art. 31. Cessions obligatòries i gratuïtes
- Art. 32. Abast de les cessions de sòl
- Art. 33. Sistema d'expropiació forçosa
- Art. 34. Expropiació de les zones laterals
- Art. 35. Gestió dels Equipaments públics

Capítol Quart. Intervenció en edificació i ús del sòl

17

- Art. 36. Disposicions Generals
- Art. 37. Actes subjectes a llicència
- Art. 38. Actes promoguts per altres administracions públiques
- Art. 39. Inexistència d'atorgament presumpte
- Art. 40. Caducitat de les llicències
- Art. 41. Contingut de les llicències
- Art. 42. Regles comunes de les sol·licituds de llicències
- Art. 43. Llicència de parcel·lació
- Art. 44. Llicència d'obres d'urbanització
- Art. 45. Llicència d'obres de nova construcció
- Art. 46. Llicència de modificacions d'ús
- Art. 47. Llicència d'ocupació
- Art. 48. Condicions mínimes d'urbanització
- Art. 49. Edificació i urbanització
- Art. 50. Obres i instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació
- Art. 51. Usos disconformes
- Art. 52. Certificats sobre aprofitament urbanístic
- Art. 53. De les llicències en Sòl Apte per ser Urbanitzat
- Art. 54. De les llicències en Sòl No Urbanitzable
- Art. 55. Actes exempts de llicència municipal
- Art. 56. Llicència i parcel·la mínima
- Art. 57. Llicències d'edificació i finca indivisible

**Títol Segon. Règim Urbanístic del Sòl**

Capítol Primer. Disposicions comunes

27

- Art. 58. Règim urbanístic del sòl
- Art. 59. Classificació del sòl
- Art. 60. Classificació del Sòl Urbà
- Art. 61. Classificació del Sòl Apte per ser Urbanitzat
- Art. 62. Classificació del Sòl No Urbanitzable
- Art. 63. Qualificació urbanística del sòl segons tipus. Sistemes i zones
- Art. 64. Sistemes generals i sistemes locals
- Art. 65. Qualificació urbanística del sòl en zones

Capítol Segon. Tipus d'Ordenació	31
Art. 66. Definició i classificació	
Art. 67. Paràmetres de l'ordenació, Unitat d'àrea de repartiment	
Art. 68. Paràmetres tècnics de l'ordenació. Definició	
Capítol Tercer. Paràmetres de l'ordenació segons alineació de vial	33
Art. 69. Definició de parcel·la i solar	
Art. 70. Ocupació màxima de parcel·la	
Art. 71. Planta baixa	
Art. 72. Planta soterrani	
Art. 73. Planta pis	
Art. 74. Elements tècnics de les instal·lacions	
Art. 75. Cossos sortints	
Art. 76. Patis de parcel·la	
Art. 77. Ventilació i il·luminació	
Art. 78. Alineació de vial	
Art. 79. Façana mínima	
Art. 80. Amplada de vial	
Art. 81. Alçària i nombre màxim de plantes	
Art. 82. Profunditat edificable	
Capítol Quart. Paràmetres segons tipus d'ordenació aïllada	37
Art. 83. Desenvolupament del volum edificable	
Art. 84. Definició de parcel·la i solar	
Art. 85. Ocupació màxima de parcel·la	
Art. 86. Alçada màxima i nombre de plantes	
Art. 87. Separacions mínimes	
Art. 88. Sòl lliure d'edificació	
Art. 89. Adaptació topogràfica i moviment de terres	
Art. 90. Construccions auxiliars	
Art. 91. Tanques	
Art. 92. Paràmetres comuns al tipus d'ordenació a alineació del vial	
Capítol Cinquè. Regulació dels usos	41
Art. 93. Regulació dels usos	
Art. 94. Desenvolupament normatiu	
Art. 95. Classificació dels usos	
Art. 96. Classificació dels usos segons la seva funció	
Art. 97. Classificació per la seva naturalesa	
Art. 98. Usos provisionals	
Art. 99. Usos fora d'ordenació	



NN.SS. L'Estany

**Títol Tercer. Regulació de Sistemes**

Capítol Primer. Disposicions Generals 44

- Art. 100. Concepte i definició de Sistema
- Art. 101. Tipus de Sistemes. Sistemes generals i locals
- Art. 102. Titularitat i gestió dels Sistemes
- Art. 103. Afectació del sòl destinat a Sistemes
- Art. 104. Contribucions especials en l'execució dels Sistemes

Capítol Segon. Sistema de xarxa viària i carrers (C) 46

- Art. 105. Definició del Sistema
- Art. 106. Tipus de vies
- Art. 107. Identificació i localització del sistema viari
- Art. 108. Protecció de les vies
- Art. 109. Desenvolupament de la xarxa viària
- Art. 110. Necessitat de llicència
- Art. 111. Publicitat
- Art. 112. Carrers de vianants

Capítol Tercer. Sistema d'Espais lliures (V) 49

- Art. 113. Definició del Sistema
- Art. 114. Identificació i localització del Sistema d'Espais lliures
- Art. 115. Desenvolupament del Sistema d'Espais lliures
- Art. 116. Condicions de l'ordenació

Capítol Quart. Sistema d'Equipament (E) 50

- Art. 117. Definició del Sistema
- Art. 118. Identificació i localització del Sistema d'Equipaments
- Art. 119. Règim del Sistema d'Equipaments
- Art. 120. Condicions de l'ordenació

Capítol Cinquè. Sistema d'Infraestructures (I) 52

- Art. 121. Definició del Sistema
- Art. 122. Identificació i localització del Sistema d'Infraestructures
- Art. 123. Classificació de les infraestructures
- Art. 124. Condicions de l'ordenació

Capítol Sisè. Sistema Hidrogràfic (H) 54

- Art. 125. Definició del Sistema
- Art. 126. Identificació i localització del Sistema Hidrogràfic
- Art. 127. Delimitació i règim
- Art. 128. Condicions de l'ordenació

**Títol Quart. Regulació del Sòl Urbà**

Capítol Primer. Disposicions Comunes	56
Art. 129. Definició	
Capítol Segon. Zona del nucli antic entorn del Monestir	57
Art. 130. Definició, identificació i objectius	
Art. 131. Sistema d'ordenació	
Art. 132. Condicions de l'edificació	
Art. 133. Condicions d'ús	
Art. 134. Condicions estètiques de l'edificació	
Capítol Tercer. Zona de Fronts de carrer	61
Art. 135. Definició, identificació i objectius	
Art. 136. Definició de subzones	
Art. 137. Sistema d'alineació	
Art. 138. Condicions generals de l'edificació	
Art. 139. Condicions d'ús	
Art. 140. Condicions particulars de la subzona de fronts de carrers històrics	
Art. 141. Condicions particulars de la subzona de fileres	
Capítol Quart. Zona de xalets	66
Art. 142. Definició, identificació i objectius	
Art. 143. Subzones	
Art. 144. Sistema d'ordenació	
Art. 145. Condicions generals de l'edificació de les zones 3a, 3b i 3c	
Art. 146. Condicions particulars de la subzona de xalets de Parcel·lació singular clau 3d	
Art. 147. Condicions d'ús	
Art. 148. Condicions paisatgístiques de l'edificació	
Capítol Cinquè. Zona de transformació d'ús	71
Art. 149. Definició, identificació i objectius	
Art. 150. Condicions generals de l'edificació existent	
Art. 151. Condicions generals i d'ús de l'edificació futura	

**Títol Cinquè. Regulació del Sòl Apte per ser Urbanitzat**

Capítol Primer. Disposicions Generals

72

- Art. 152. Determinacions fonamentals
- Art. 153. Qualificació urbanística de Sòl Apte per ser Urbanitzat
- Art. 154. Aprofitament mitjà
- Art. 155. Cessions gratuïtes de Sòl
- Art. 156. Desenvolupament de Sòl Apte per ser Urbanitzat

Capítol Segon. Zona de desenvolupament industrial

74

- Art. 157. Definició, identificació i objectius
- Art. 158. Opcions de l'ordenació
- Art. 159. Estàndards urbanístics
- Art. 160. Edificabilitat zonal
- Art. 161. Tipus d'ordenació
- Art. 162. Condicions de l'edificació nova
- Art. 163. Condicions de l'edificació existent
- Art. 164. Condicions d'ús

**Títol Sisè. Regulació del Sòl No Urbanitzable**

Capítol Primer. Disposicions Comunes

78

- Art. 165. Definició i finalitats
- Art. 166. Qualificació urbanística del Sòl No Urbanitzable
- Art. 167. Desenvolupament de les Normes en Sòl No Urbanitzable
- Art. 168. Elements del territori del Sòl No Urbanitzable
- Art. 169. Divisió de la propietat del Sòl. Reparcel·lacions
- Art. 170. Edificacions existents i nucli de població
- Art. 171. La xarxa viària i els camins rurals
- Art. 172. La xarxa hidrogràfica. Torrents i rieres
- Art. 173. Les masses arbrades
- Art. 174. Els elements naturals de la topografia. Carenes i turons
- Art. 175. Condicions generals de l'edificació destinada a ús residencial - agrícola
- Art. 176. Condicions generals de l'edificació destinada a usos agrícoles, ramaders i forestals
- Art. 177. Condicions generals de l'edificació de les instal·lacions d'utilitat pública
- Art. 178. Condicions de procediment per la concessió de llicències



Capítol Segon. Zona de Sòl Rústec-Agrícola	86
Art. 179. Definició, identificació i objectius	
Art. 180. Sistema d'ordenació	
Art. 181. Condicions de l'edificació	
Art. 182. Condicions d'ús	
Capítol Tercer. Zona d'especial protecció agrícola	88
Art. 183. Definició, identificació i objectius	
Art. 184. Condicions de l'edificació	
Art. 185. Condicions d'ús	
Capítol Quart. Zona de protecció forestal	89
Art. 186. Definició, identificació i objectius	
Art. 187. Sistema d'ordenació	
Art. 188. Condicions de l'edificació i d'ús	
Capítol Cinquè. Zona de protecció de l'edificació rústega	90
Art. 189. Definició, identificació i objectius	
Art. 190. Condicions d'edificació i ús	
Capítol Sisè. Zona de protecció i servituds	91
Art. 191. Definició, identificació i objectius	
Art. 192. Proteccions de viari (Pv)	
Art. 193. Proteccions de camins (Pc)	
Art. 194. Protecció de cursos d'aigua (Pa)	
Art. 195. Protecció d'infraestructures tècniques (Pi)	
Art. 196. Protecció del cementiri (Pe)	
Art. 197. Protecció de carenes i turons	
Capítol Setè. Zona de protecció del Pla de l'Estany	93
Art. 198. Definició, identificació i objectius	
Annex 1	
Normes Subsidiàries de l'Estany	
Solucions Compositives de façanes	



## NORMES URBANÍSTIQUES

### TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Capítol Primer. Naturalesa, àmbit i vigència

##### Art. 1. Objecte i àmbit territorial de les Normes Subsidiàries.

Les Normes Subsidiàries de L'Estany de les que formen part aquestes Normes Urbanístiques, tenen per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del seu terme municipal.

##### Art. 2. Marc legal.

1. Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl, al Reglament de Planejament i al Text Refós Català han d'entendre's fetes, respectivament al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril, al Reglament de Planejament aprovat per reial Decret 2159/1978 de 23 de juny i al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística aprovat per Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. Les demés disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa. D'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 8/1990 de 25 de juliol, sobre la Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl, aquesta llei no es d'aplicació general en el municipi de L'Estany donat que la seva població no supera els 25.000 habitants i que l'Administració Autònoma tampoc ha senyalat la seva inclusió dintre el tractament de caràcter general establert en la pròpia Llei. No obstant això, regiran les disposicions específiques contingudes en la pròpia llei sobre adquisició gradual de facultats urbanístiques i valoracions, tal com assenyalava el punt 3 de la disposició addicional primera de la Llei.

##### Art. 3. contingut i documentació.

Les Normes Subsidiàries estan integrades pels documents següents:

1. Memòria de la informació urbanística.
2. Plànols d'informació numerats de l'1 al 9 a escala 1/10.000 i 1/2.000
3. Plànols d'ordenació numerats de l'1 al 5 a escala 1/10.000 i 1/1.000
4. Normes urbanístiques.

**Art. 4. Vigència, publicitat i obligatorietat.**

1. La vigència d'aquestes Normes Subsidiàries s'inicia en el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Butlletí Oficial.
2. Les Normes Subsidiàries produiran des de la seva entrada en vigor els efectes establerts en la Llei del Sòl i la vigent Llei del Text Refós Català 1/1990.
3. Aquestes Normes Subsidiàries, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document són públics i qualsevol altre persona pot consultar-los i exigir-ne certificació a l'Ajuntament amb independència del dret a tal consulta i certificació davant qualsevol altre organisme urbanístic. Són també públics els Plans, Estudis o documents urbanístics que s'aprovin en execució de les presents Normes Subsidiàries.
4. Les determinacions contingudes en aquestes Normes, incloses llurs disposicions transitòries obliguen per igual als particulars i a l'Administració Pública en qualsevol de les seves personificacions. No limiten, tanmateix, les facultats que corresponen als diferents departaments ministerials o de la Generalitat de Catalunya, per a l'exercici d'acord amb les NN.SS. de les seves competències institucionals.

**Art. 5. Revisió de les Normes Subsidiàries.**

1. Les Normes Subsidiàries tenen vigència indefinida d'acord amb el que preveu l'art. 45 de la Llei del Sòl i 72 del Text Refós Català, sense que se'n exclouï la revisió d'acord amb el que preveu el paràgraf següent.
2. La revisió de les normes Subsidiàries s'escurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
  - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
  - b) En els supòsits previstos en els arts. 12.1.e) i 47.2. de la Llei del Sòl.
  - c) Quan el terme municipal resulti afectat per les determinacions establertes en un Pla Director Territorial de Coordinació. El termini per promoure la revisió serà d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest darrer.
  - d) Alteració substancial de les previsions sobre creixement urbanístic del municipi a que es refereixen els documents de les NN.SS.
  - e) Majors exigències d'espais públics, derivades de la mateixa evolució social de les disposicions de categoria superior.
  - f) Qualsevol altra circumstància que plantegi nous criteris respecte l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per esgotament de la capacitat de les NN.SS.



#### **Art. 6. Modificació de les Normes Subsidiàries**

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposa l'art. 49 de la Llei del Sòl i l'art. 75 del Text Refós Català i disposicions legals concordants i en allò que no preveu, pel que es disposa en aquestes Normes.
2. No es consideraran modificacions de les NN.SS. aquelles variacions que impliquin una alteració substancial de les previsions de les NN.SS. que s'hauran de tramitar com a revisió de les NN.SS., d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística. A aquests efectes caldria tenir en compte el que es preveu en l'art. 154 del Reglament.
3. El projecte de modificació de les NN.SS. haurà de tenir el grau de previsió propi de les NN.SS. i comprendrà l'estudi escaient que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions de les actuals NN.SS. i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

#### **Art. 7. Interpretació normativa**

1. Les determinacions d'aquestes Normes Urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb llur contingut i amb les finalitats i objectius de les Normes Subsidiàries i en cas de dubte respecte determinacions contradictòries de les Normes Subsidiàries preval la solució més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu.
2. Les determinacions de les Normes Subsidiàries que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives.

#### **Art. 8. Lectura de l'ordenació.**

En els documents gràfics, figura detallada l'ordenació urbanística, que es llegirà en funció de les següents claus d'identificació, que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i les zones, independentment de llur règim urbanístic.

NN.SS. L'Estany. Disposicions Generals

ZONES

Clau	Denominació
1	Nucli antic entorn del Monestir
2a	Fronts de carrers històrics
2b	Fileres
2c	Ravals
3a	Xalets de parcel·la petita
3b	Xalets de parcel·la mitjana
3c	Xalets de parcel·la gran
3d	Xalets de parcel·la singular
4	Zona de transformació d'ús
5a	Indústria petita, tallers i magatzems
5b	Indústria mitjana i gran
6	Sòl rústec - agrícola
7	Zona de protecció agrícola
8	Zona de protecció forestal
9	Zona de protecció de l'edificació rústega
P	Zona de protecció i servituds

SISTEMES

C	Sistema de xarxa viària
V	Sistema d'espais lliures
E	Sistema d'equipaments
I	Sistema d'infraestructures
H	Sistema hidrològic

## Capítol Segon. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

### Art. 9. Competència administrativa.

1. Correspon a la Corporació Municipal de L'Estany les competències per al desenvolupament d'aquestes NN.SS. Així mateix, els particulars podran redactar plans amb idèntics objectius, sense que la col·laboració que a aquest efecte faciliti el Municipi minvés les seves atribucions per a la tramitació i aprovació de les NN.SS.
2. El Municipi en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
3. Les administracions públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes que es refereixin a matèria de llur competència.

### Art. 10. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. Per el desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries es formaran Plans Parcials, Especials i Estudis de Detall, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i amb les determinacions assenyalades per la legislació vigent.
2. Es podrà acudir en tot cas, a la formació de Plans especials per qualsevol objectiu a que fan referència els articles 17 i següents de la Llei del Sòl i els articles 29 i següents del Text Refós Català.
3. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

### Art. 11. Jerarquia de les Normes Subsidiàries.

1. Els Plans Parcials o Especials, els Estudis de Detall i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, no podran contenir determinacions que modifiquin l'estructura general de les mateixes, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar. Tampoc no el podran modificar, ni tan sols a través de compensacions o redistribucions no previstes expressament, encara que no alteraran les determinacions generals del Pla. En cap cas es podran establir regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una densitat o edificabilitat major que l'assenyalada per aquestes NN.SS. per a cada sector, àrea o zona.
2. El que s'estableix en el paràgraf anterior es d'aplicació també respecte dels plans i documents de planificació, amb incidència en el territori previstos en lleis especials.

**Art. 12. Desenvolupament del Sòl Urbà**

- 1. En sòl urbà les Normes Subsidiàries hauran de desenvolupar-se mitjançant Plans Especials d'Ordenació ja sigui previstos en les mateixes Normes o d'altres a redactar posteriorment amb les finalitats i documentació prevista en la legislació vigent. Específicament es podran redactar Estudis de detall per resoldre imprecisions, ajustaments o adaptacions a les condicions de propietat topogràfiques o d'edificació.
- 2. en els supòsits en que el Pla General determini Unitats d'Actuació serà necessari redactar estudis de Detall, per tal de precisar les determinacions compreses en les dites àrees de gestió, a no ser que es formuli un Pla Especial.

**Art. 13. El Pla Especial del Turó de la Serreta**

- 1. Dins les previsions de desenvolupament del planejament que estableix l'actual legislació (art. 17 de la Llei del Sòl i art.29 del Text Refós Català) aquestes Normes Subsidiàries delimiten el Pla especial del Turó de la Serreta quin objectiu principal és l'ordenació del sector ajustada al lloc concret amb la preservació d'aquells elements del paisatge que són propis i significatius del Municipi de L'Estany.
- 2. Les determinacions fonamentals que aquestes Normes fixen per l'ordenació del Pla Especial del Turó de la Serreta són els següents:
  - Qualificació de zona verda de la part superior del turó preservant-lo així de qualsevol intervenció constructiva de tipus privatiu.
  - Ordenació del sector en parcel·les grans de forma que l'impacte paisatgístic de l'edificació garanteixi la conservació de les masses arbrades existents.
  - Les ordenances del Pla Especial respectaran els paràmetres definits en la zona 3c d'aquestes Normes per edificació aïllada i preveuran a les parcel·les zones d'ocupació suficientment separades entre cadascuna d'elles.
- 3. Les qualificacions paramètriques del Pla Especial són les següents:
  - Superfície total del Pla Especial: 60.000 m2.
  - Superfície de Sistema d'espais lliures: 18.500 m2.
  - Superfície de Sistema de xarxa viària: 8.240 m2.
  - Superfície de zona de xalats de parcel·la gran: 32.920 m2.
- 4. El sistema d'actuació preferent és el de compensació. Passat el primer quadrienni des de l'aprovació del les Normes l'Ajuntament podrà substituir el sistema per qualsevol dels altres dos establerts en aquestes Normes.
- 5. El Pla Especial preveurà el Pla d'Etapes que prevegui el desenvolupament esglaonat de la urbanització d'acord amb l'article 17 d'aquelles Normes.

**Art. 14. Desenvolupament del Sòl Apte per ser Urbanitzat**

- 1. En sòl urbanitzable programat, les Normes Subsidiàries es desenvolupen necessàriament a través de Plans Parcials. Els terrenys qualificats d'aquesta manera no es podran parcel·lar ni urbanitzar sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, ni edificar sense que, vigent el Pla Parcial, s'hagin realitzat les obres d'urbanització i dut a terme les cessions gratuïtes i obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb el que es preveu en la Llei del Sòl i Text Refós Català i els seus reglaments i en aquestes Normes Subsidiàries.
- 2. Els Plans Parcials contindran les determinacions previstes en la legislació vigent i en aquestes Normes, regulant tots els aspectes precisos perquè amb la simple formació dels corresponents Projectes d'urbanització, puguin ser immediatament executables. Així mateix incorporaran els documents necessaris per tal de complimentar les disposicions establertes en el Text Refós Català (art. 25.)
- 3. Podran complimentar les previsions establertes en aquestes NN.SS. però no modificar-les.
- 4. Els Plans Parcials hauran d'observar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per cada àrea s'indiquin en aquest Pla. En cap cas els espais destinats a finalitats públiques no podran ser inferiors als assenyalats en l'article 25 del Text Refós Català.

**Art. 15. Delimitació de polígons.**

- 1. Els Plans Parcials contindran la divisió de polígons en que cal dividir llur territori, als efectes d'execució del planejament, d'acord amb el que preveu l'art. 119 de la Llei del Sòl, i art. 63 del Text Refós Català i determinacions del Sistema d'Actuació Aplicable en cada cas.
- 2. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la delimitació d'Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, d'acord amb el què preveu l'art. 117 de la Llei del Sòl i l'art. 167 del Text Refós Català. Igualment podran delimitar-se altres polígons o Unitats d'Actuació Urbanística en sòl urbà o modificar-se els establerts per aquestes NN.SS.
- 3. En cas de ser necessari en el procés d'execució, les determinacions a què es refereix el paràgraf anterior podran ser modificades per mitjà del procediment previst en els articles 118 i 119 de la Llei del Sòl.

**Art. 16. Pla d'Etapes.**

- 1. En els Plans Especials i Parcials s'inclourà un Pla d'Etapes que prevegui el desenvolupament escalonat de la urbanització.

2. L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans parcials o Especials podria determinar l'aplicació del sistema d'Expropiació. En aquests casos serà d'aplicació el que disposa la llei 8/1990 de 25 de juliol sobre reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

**Art. 17. Precisió de límits.**

1. Els límits de les zones, sectors, àrees o polígons podran precisar-se en els respectius Plans Parciais o Especials, i en els Estudis de Detall d'acord amb els següents criteris:

a) Respondran a ajustaments degut a:

- 1. Les alienacions o línies d'edificació existents.
- 2. Les característiques topogràfiques del terreny.
- 3. Els límits de la propietat rústica o urbana.
- 4. L'existència d'arbrat o elements d'interès.

b) No comportaran distorsions en la forma fonamental de les unitats de zona, sector o àrea, ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent (5%).

**Art. 18. Les iniciatives particulars.**

1. D'acord amb la legislació vigent de la Llei del Sòl i del Text Refós Català, els particulars podran formar els Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries. Obtinguda la prèvia autorització de l'Ajuntament, els seran facilitats els elements informatius precisos i presentant, en el seu cas un avanç de Pla a l'Ajuntament, es ficaran les bases per a la redacció d'aquest.

2. Les determinacions i documents propis d'aquestes figures de planejament seran les que vénen assenyalades en la legislació vigent ja sigui la Llei del Sòl i els seus reglaments o el Text Refós Català.

3. En relació a la urbanització es concretaran els compromisos que estableixin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquiridors dels solars, terrenys o construccions, sigui la relació jurídica que en proposi de contraure per a l'alineació, àdhuc les tals obligacions o compromisos tinguin només per objecte la conservació de les obres i serveis urbanístics.

4. En tot cas, els compromisos d'acord amb la legislació vigent hauran de comprendre:

- a) Cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a Sistemes.
- b) Cessió del percentatge d'aprofitament que en cada cas s'estableixi.
- c) Cost de la realització de les obres d'urbanització i en el seu cas executen la urbanització en els terminis previstos.
- d) Sol·licitar la llicència d'edificació, previ compliment dels deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

5. El compliment d'aquests deures determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques que es defineixen i regulen en la Llei de Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

**Art. 19. Determinacions fonamentals.**

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquestes Normes Subsidiàries els Sistemes que componen l'Estructura Urbana proposada i en les zones, l'aprofitament urbanístic. Concretament l'aprofitament urbanístic entès com l'edificabilitat permesa pel planejament (mesurada en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl) ponderada per les condicions d'ús de la zona. La resta de paràmetres tècnics del tipus d'ordenació i alçàries, profunditats, ocupacions, etc. No es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. Els Estudis de Detall podran completar o adaptar aquests paràmetres secundaris. Concretament, podran adoptar l'edificabilitat màxima permesa i mitjançant un Estudi de Detall, adaptar o completar l'ordenació de les Normes Subsidiàries, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'art. 17 d'aquestes Normes per als paràmetres no fonamentals de les NN.SS.

## Capítol Tercer. Execució del Planejament

### Art. 20. Execució de les Normes Subsidiàries

1. L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la legislació vigent.
2. Les entitats de gestió que es constitueixen entre Administracions Públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran també executar les Normes Subsidiàries.

### Art. 21. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà

1. Per l'execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà s'han de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització i d'Obres Municipals.
2. Excepte quan s'executin directament els sistemes o alguns dels seus elements, o es tracti d'Actuacions Aïllades en sòl Urbà, s'hauran de delimitar els corresponents Polígons d'Actuació, d'acord amb el que es preveu en l'art. 117 de la Llei del Sòl. Si no és possible procedir a aquesta delimitació, es definiran Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivades del planejament. Tot això, sense perjudici de les delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació contingudes en aquestes NN.SS.
3. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació d'unitats d'actuació, precisant-se les determinacions relacionades en els terrenys que les integren. A les dites Unitats d'Actuació serà d'aplicació preferent el sistema de compensació.
4. L'aprovació de la delimitació de la Unitat d'Actuació implica la iniciació del procediment reparcel·latori, produint els efectes previstos als articles 98 de la Llei del Sòl, 104 del Reglament de Planejament i l'art. 167 i següents del Text Refós Català.
5. L'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es podran realitzar el sistema d'expropiació forçosa d'acord amb el que assenyala l'art. 185 i següents del Text Refós Català.
6. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.
7. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació dels propietaris afectats, es farà en el Projecte d'urbanització o d'obres o de forma separada segons el procediment establert per la delimitació poligonal.

**Art. 22. Sòl Urbà, Unitat d'Actuació, Reparcel.lament i Llicència.**

- 1. El conjunt de propietaris del sòl urbà inclosos en les Unitats d'Actuació cediran obligatòria i gratuïtament els terrenys destinats a vials, parcs i jardins públics i equipaments inclosos dins dels límits de cada Unitat d'Actuació d'acord amb allò que preveu la legislació vigent.
- 2. Els propietaris del Sòl Urbà inclosos en les Unitats d'Actuació procediran a la reparcel.lació dels seus terrenys en els termes previstos en la legislació vigent, per tal de fer el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades del planejament.
- 3. Els propietaris del Sòl Urbà no tenen dret a obtenir llicència d'edificació si el seu terreny no està totalment urbanitzat, excepte que ofereixin les garanties totalment previstes (art. 83, Llei del Sòl i art. 39 del Reglament de Gestió Urbanística).
- 4. Els propietaris de terrenys inclosos en les Unitats d'Actuació i polígons no tenen dret a obtenir llicència si abans no s'han reparcel.lat d'acord amb l'assenyalat en els punts anteriors d'aquest mateix article.

**Art. 23. Unitats d'Actuació d'aquestes Normes Subsidiàries**

1. En previsió de l'execució del planejament i d'acord amb les previsions dels articles 117 de la Llei del Sòl i 167 del Text Refós Català aquestes Normes Subsidiàries delimiten expressament les següents Unitats d'Actuació:

- Unitat d'Actuació núm. 1 (carrer Verdaguer)
- Unitat d'Actuació núm. 2 (carrer Verdaguer)
- Unitat d'Actuació núm. 3 (avinguda passeig del Prat)
- Unitat d'Actuació núm. 4 (la Devesa)

2. Es determina com aprofitament tipus de totes les Unitats d'Actuació d'aquestes Normes Subsidiàries l'equipament al mínim assenyalat en l'art. 66 del Reglament de la Llei de Mesures i coincidint amb l'aprofitament global del sector consolidat del casc urbà de l'Estany igual a 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

3. Els diferents coeficients correctors de l'edificabilitat bruta permeten equiparar aquesta a l'aprofitament tipus de la Unitat d'Actuació s'estableixen en base a les diferents classificacions tipològiques i d'ús que es permeten en cada Unitat d'Actuació.

**Art. 24. Unitat d'Actuació núm. 1**

1. Es delimita en el plànol d'alineació E 1/1.000 sobre el carrer Verdaguer per tal d'obtenir una zona de cessió d'espai lliure en la zona enfront al Monestir.

2. Les qualificacions paramètriques de la U.A. són les que segueixen:

Sup. sòl privat:	900 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema espais lliures (V)	740 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema viari (C)	360 m <sup>2</sup> .
Sup. total U.A. 1	2.000 m <sup>2</sup> .

Aprofitament tipus U.A.	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Coefficient U.A.	0.8
Edificabilitat privada	$\frac{1 \times 2.000}{0.8} = 2.500 \text{ m}^2 \text{ st.}$

3. Les condicions de l'edificació i ús seran similars a les establertes per la zona de fileres clau 2b podent ocupar el 100% del sòl privat. Les plantes semienterrades i destinades a garatge o comercial computaran al 50% de l'edificabilitat. L'alçada de PB+2 s'amidarà respecte la rasant de la zona verda davantera. En aquesta es preveurà un pas de 3mts. D'amplada per accés exclusiu als garatges i comerços.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema d'expropiació si en el termini d'un any d'aprovació de les Normes no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen.

#### Art. 25. Unitat d'Actuació núm. 2

1. Es delimita en el plànol d'ordenació E 1/1.000 sobre el carrer Verdaguer per tal d'obtenir una zona de cessió d'espai lliure contigu a la U.A. núm. 1, en el sector enfront del Monestir.

2. Les quantificacions paramètriques de la U.A. són les que segueixen:

Sup. sòl privat:	520 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema espais lliures (V)	455 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema viari (C)	25 m <sup>2</sup> .
Sup. total U.A. 2	1.000 m <sup>2</sup> .

Aprofitament tipus U.A.	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Coefficient U.A.	0.76

Edificabilitat privada	$\frac{1 \times 1.000}{0.76} = 1.300 \text{ m}^2 \text{ st.}$
------------------------	---

## NN.SS. L'Estany. Disposicions Generals

3. Les condicions de l'edificació i l'ús seran similars a les establertes per la zona de fileres clau 2b podent ocupar el 100% del sòl privat. Les edificacions semienterrades i destinades a garatge o comercial computaran al 50% de l'edificabilitat. L'alçada de PB+2 s'amidarà respecte la rasant de la zona verda davantera. En aquesta es preveurà un pas de 3mts. d'amplada per accés exclusiu als garatges i comerços.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema d'expropiació si en el termini d'un any d'aprovació de les Normes no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen.

### Art. 26 Unitat d'actuació núm. 3

1. Es delimita en el plànol d'ordenació E 1/1.000 sobre el carrer Avinguda Passeig del Prat i el seu objectiu és obtenir una zona de cessió d'equipament públic en l'entrada del nucli edificat de L'Estany.

2. Les qualificacions paramètriques de la U.A. són les que segueixen:

Sup. sòl privat	6.280 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema equipaments (E)	2.130 m <sup>2</sup> .
Sup. sistema viari (C)	4.100 m <sup>2</sup> .
Sup. total U.A. 3	12.510 m <sup>2</sup> .

Aprofitament tipus U.A.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl
Coeficient U.A.	2

$$\text{Edificabilitat privada} = \frac{1 \times 12.510}{2} = 6.255 \text{m}^2 \text{ts.}$$

3. Les condicions de l'edificació i ús seran similars a les establertes per la zona de xalets de parcel·la petita clau 3a.

4. El sistema d'actuació serà per compensació, podent passar l'Ajuntament al sistema d'expropiació si en el termini d'un any d'aprovació de les Normes no s'ha executat la Unitat d'Actuació. En aquest segon cas serà d'aplicació tot allò que la legislació i aquestes Normes preveuen.

### Art. 26-2 Unitat d'actuació núm. 4

1. Es delimita en el plànol d'ordenació E 1/1.000 entre els carrers Rodós, Dr. Errando i Sant Pere. El seu objectiu és regularitzar el creixement del sector nord-oest del municipi.

2. Es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial. El Pla Especial preveurà les cessions obligatòries de vials necessaris pel desenvolupament del sector, tant rodats com de vianants, així com de la zona verda ja recollida en aquestes normes. També preveurà la

## NN.SS. L'Estany. Disposicions Generals

reparcel·lació dels terrenys implicats, de manera que es racionalitzin els seus límits, sense modificar-ne la qualificació urbanística que serà 3b a la part nord i 3a a la part sud. Degut al fort desnivell que presenten els terrenys situats en el part nord del sector, s'adjunta en el plànol d'ordenació, una secció on s'especifica la situació dels habitatges i els seus accessos.

3. La superfície total inclosa en aquesta Unitat d'Actuació és de 10.352,43 m<sup>2</sup>.
4. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

### Art. 27. Projectes d'urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes en les Normes Subsidiàries i en els instruments que les desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 15 de la Llei del Sòl, 67 i següents del Reglament i 9 i següents de la Llei de Mesures. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

### Art. 28. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per a ser Urbanitzat.

1. L'execució del planejament en Sòl Apte per a ser Urbanitzat requereix l'aprovació prèvia del Pla Parcial corresponent. S'exceptua l'execució dels Sistemes Generals o d'algun dels seus elements.
2. El Sistema d'Actuació Preferent és el de Cooperació. No obstant això, mitjançant decisió expressa l'Administració podrà adoptar qualsevol dels dos restants Sistemes d'Actuació sempre que l'interès públic ho exigeixi.

### Art. 29. Sòl Apte per a ser Urbanitzat. Reparcel·lació i aprofitament mitjà.

1. Els propietaris del Sòl Apte per a ser Urbanitzat estan obligats a efectuar, a través del corresponent Pla Parcial, les cessions i a complir les altres obligacions que imposa l'apartat 3 de l'article 84 i concordants de la Llei del Sòl i també compliran les altres obligacions derivades del mateix Pla Parcial. Pel repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis de l'Ordenació Urbanística podran exigir la reparcel·lació, que es farà entre els propietaris respectius de cada polígon si n'hi ha, de Plans Parcials.
2. Els terrenys qualificats de Sòl Apte per a ser urbanitzat no podran ser parcel·lats ni edificats fins que tinguin aprovat definitivament el corresponent Pla Parcial i aquest estigui executat, com disposa l'art. 84 de la Llei del Sòl i l'art.141 i concordants del Text Refós Català.
3. L'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable assenyalat en aquestes normes Subsidiàries és de 0.6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 30. Execució de les Normes Subsidiàries en Sol no Urbanitzable.**

Els terrenys classificats de Sòl No Urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableixen els articles corresponents de la Llei del Sòl i del Text Refós Català així com de les altres legislacions concordants i aplicació de les mateixes, sols podran edificar-se conforme al Títol Sisè d'aquestes Normes Subsidiàries.

**Art. 31. Cessions obligatòries i gratuïtes.**

- 1. En el Sistema de compensació els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran trameses a l'Ajuntament un cop executat el Projecte d'Urbanització d'acord amb els terminis previstos i prèviament a la concessió de llicència.
- 2. Si s'actua segons el Sistema de Cooperació, la transmissió de terrenys que els propietaris han de cedir gratuïtament i obligatòriament es produeix amb l'aprovació del projecte de parcel·lació en el cas de que aquesta sigui preceptiva i en cas contrari amb l'aprovació del Pla. En tot cas, aquesta cessió ha d'estar formalitzada abans de l'atorgament de llicències d'edificació.

**Art. 32. Abast de les cessions de sòl.**

L'abast de les cessions obligatòries i gratuïtes pren part dels propietaris del sòl destinat a Sistemes derivarà de l'aplicació dels estàndards de cada zona, subzona o sector en l'àmbit definit en la Llei del Sòl i deposicions complementàries i en el seu defecte, en aquestes Normes, tot això en aplicació del que disposa la vigent legislació urbanística.

**Art. 33. Sistema d'expropiació forçosa.**

- 1. Els sistemes generals i les actuacions aïllades en Sòl Urbà, quan no sigui possible delimitar Polígons o Unitats d'Actuació, s'executaran per la via de l'expropiació forçosa, sense perjudici de les possibles avinences emprades especialment en les disponibilitats creades per les cessions del percentatge d'aprofitament mitjà.
- 2. Quan de l'execució dels Sistemes se'n deriven beneficis especials per als sectors pròxims adjacents, l'Administració actuant podrà repercutir els costos, inclosos els de l'expropiació o mesura alternativa, imposant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra o pel servei es farà en el Pla, en el Projecte d'urbanització o en el Projecte d'Obres, separatament, d'acord amb el procediment previst per la divisió poligonal.

**Art. 34. Expropiació de les zones laterals.**

- 1. L'expropiació de bens per l'execució de Sistemes o d'algun dels seus elements podria limitar-se als terrenys indispensables per l'execució de les obres, o estendre's a les zones laterals d'immediata influència del Sistema.

**NN.SS. L'Estany. Disposicions Generals**

2. Quan l'expropiació s'estengui a aquestes zones, caldrà presentar en el Pla o Projecte, les superfícies expropiables, i raonar en la documentació d'aquestes l'interès públic justificatiu de l'ampliació de l'expropiació.

**Art. 35. Gestió dels Equipaments públics.**

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions que en execució del Pla sigui de titularitat Pública, l'Administració competent podria atorgar concessions per la construcció i explotació dels corresponents equipaments.

Aquesta concessió que no confereix drets per ser renovada no podrà tenir una duració superior a 50 anys. Així mateix, la gestió de l'equipament i d'altres sistemes podrà realitzar-se mitjançant la constitució del corresponent Dret de superfície, d'acord amb les condicions de la legislació vigent. Ambdós sistemes de gestió es podran atorgar directament al titular dels terrenys, mitjançant llur cessió gratuïta al Municipi, simultàniament a la constitució de la concessió del Dret de Superfície.



## Capítol Quart. Intervenció en edificació i ús del sòl

### Art. 36. Disposicions Generals.

La intervenció administrativa en l'ús del sòl i en l'edificació, les mesures de protecció de la legalitat urbanística i les relatives al procediment sancionador són d'exercici inexcusable per aconseguir els objectius enunciats en aquestes Normes Subsidiàries i la legislació urbanística vigent.

### Art. 37. Actes subjectes a llicència.

1. Estaran subjectes a prèvia llicència, d'acord amb l'art. 247 del Text Refós Català, els actes d'edificació i ús del sòl, com les parcel·lacions urbanes, els moviments de terres, les obres de nova planta, la modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis i la modificació d'ús d'aquests, l'edorrucament de construccions i la col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública, quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per l'obertura de camins o corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació, l'extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i en general qualsevol activitat que afecti 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 d'altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.

### Art. 38. Actes promoguts per altres administracions públiques.

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència tal com assenjala l'art. 250 del Text Refós Català.

2. Quan raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigeixin, s'haurà d'observar el que preveu el mateix art. 250 del Text Refós Català.



**Art. 39. Inexistència d'atorgament presumpte.**

En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària a l'actual legislació urbanística, a les Normes Subsidiàries o a qualsevol altre document urbanístic.

**Art. 40. Caducitat i terminis de validesa.**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. Termini d'inici: Les obres han d'iniciar-se abans de l'any de l'atorgament de la llicència comptant a partir de la data de la seva modificació.
3. Termini d'execució: Les obres hauran de finalitzar en un termini màxim de tres anys a comptar igualment, de la data de modificació de la llicència.
4. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o cinc mesos del acabament dels previstos per l'inici o execució de les obres respectivament s'entén que són concedides per "ope legis" per la meitat del termini que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'art. 249 del Text Refós Català.
5. Incomplets els terminis assenyalats en els punts 2 i 3 en el seu cas, els de pròrroga, caducarà la llicència sense la necessitat de l'advertiment previ i per començar-les o be acabar-les, caldrà obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

**Art. 41. Contingut de les llicències.**

1. Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la Llei del Sòl, la Legislació Vigent a Catalunya i els seus Reglaments i les prescripcions particulars d'aquest Pla, especialment en el que es defineix per a cada zona o sistema d'aquestes Normes i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol.
2. L'interessat acompanyarà a la seva sol·licitud el 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 podran concedir-se llicències per edificacions o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.



**Art. 42. 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 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 normes 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 l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres 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.

**Art. 44. 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 1:2.000 en el qual es determini la localització de la finca o finques a que 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-se 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'indiquin l'edificació i arbrat existents.

d) Plànol de perfils dels terrenys, amb coordenades UTM referides a la xarxa de control urbà de primer ordre (trinangulació 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 compondran de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.

g) Plec de condicions econòmico-facultatives 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, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

#### **Art. 45. Llicència d'obres de nova construcció.**

1. Amb 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-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

## NN.SS. L'Estany. Disposicions Generals

- b) Certificat d'aprofitament urbanístic si s'hagués obtingut.
- c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
- d) Projecte tècnic.

2. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals se 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 descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici haguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.

b) Els plànols que s'indiquen a continuació:

- Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, 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'acostaran 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, 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.

- Plànol a escala 1:500 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.

- Plànol 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'annotarà 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 la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinu, 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'escapes, etc.)

c) Fotografies de la finca i les confrontants.



d) Indicació dels canals d'accés i de les connexions de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

e) Adscripció en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

f) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les normes sobre prevenció d'incendis.

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.

#### **Art. 46. 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 1:500, 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'alineacions i rasants.

c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.

d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas que aquests siguin substancialment modificats.

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.



**Art. 47. Llicència d'ocupació.**

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

**Art. 48. Condicions mínimes d'urbanització.**

1. Tindran la consideració de solars les parcel·les de sòl urbà que, bo i essent apte per a l'edificació, estiguin urbanitzades d'acord amb les condicions mínimes següents:

- Accés rodat per terrenys de domini públic.
- Pavimentació de les voreres amb qualitat mínima de formigó.
- Xarxes de proveïment d'aigua i sanejament.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis hauran de ser a una distància inferior a 50 m. I el propietari restarà obligat a construir la connexió o escomesa d'acord amb les condicions tècniques municipals.

2. Tanmateix a les zones dels Nucli Urbà i Creixements a més hauran de tenir les condicions mínimes.

- Pavimentació de la calçada (via pública)
- Xarxa d'enllumenat a menys de 50 m.

3. En els casos d'incompliment d'aquestes condicions es podran atorgar llicències d'obres condicionades a l'execució simultània de l'urbanització, d'acord amb els següents punts:

a) Presentació del corresponent projecte d'obres i/o urbanització que serà tractat d'acord amb la legislació urbanística.

b) Compromís formal del titular que finalitzarà l'urbanització en un termini no superior a 3 mesos al de l'acabament de l'edificació, mitjançant caució en metàl·lic o en fons públics, aval de garantia bancari o hipoteca sobre el solar. La quantia no serà inferior a l'import de les obres necessàries.

4. Mentre no es constitueixi la garantia, es considerarà que la parcel·la no és solar i caldrà denegar el permís d'obra.

5. L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística als efectes de les sancions previstes en la legislació vigent.



**Art. 49. Edificació i urbanització.**

Podrà concedir-se 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.

**Art. 50. Obres i instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació.**

1. Els edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries es declaren com a fora d'ordenació quan estiguin afectats per nous vials, zones verdes o altres afectacions que comportin expropiació o cessió del terreny on se situïn, o bé s'hagi de dur a terme la demolició o expropiació dels edificis.

Mentre l'expropiació no es dugui a terme, es poden autoritzar obres de consolidació o reforma interior, sempre que no comporti un increment de volum. Només podran realitzar-se les obres un cop s'hagi inscrit en el Registre de la Propietat la resolució municipal per fer constar que l'interessat renuncia a qualsevol increment que es pugui derivar de les esmentades obres.

**Art. 51. Usos disconformes.**

1. 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 obres d'ampliació, reforma o consolidació sempre que concorrin les circumstàncies següents:

- a) L'ampliació ha d'adaptar-se estrictament a les determinacions de l'ordenació.
- b) Les obres de reforma que afectin la part preexistent, només podran realitzar-se un cop s'hagi inscrit en el Registre de la Propietat la resolució municipal per fer constar que l'interessat renuncia a qualsevol increment de valor que es pugui derivar d'aquest.

En supòsit de substitució de l'edificació, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions aplicables.

Als efectes d'aquest article i del anterior, en general, les obres de consolidació s'entendran referides a la reconstrucció de parts essencials o estructurals de l'immoble, essent obres de reparació les que no impliquin la necessitat de prèvia demolició.

**Art. 52. Certificats sobre aprofitament urbanístic.**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:500 com a mínim.

2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del Text Refós Català.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins dels 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 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 del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives, i si hi hagués motiu.

#### **Art. 53. De les llicències en Sòl Apte per a ser Urbanitzat.**

En el Sòl Apte per a ser Urbanitzat no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla Parcial i a més, si es tracta d'un Pla executat pel Sistema de Compensació, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i si és el cas d'un Pla executat pel Sistema de Cooperació fins que sigui, per via administrativa, l'acord aprovatori de la parcel·lació del Polígon o Unitat d'actuació, quan aquella sigui procedent.

#### **Art. 54. De les llicències en Sòl No Urbanitzable.**

1. Les sol·licituds de llicència per edificar construccions no destinades a explotacions agràries en Sòl No Urbanitzable, s'adreçaran a l'Ajuntament, per tal que, amb l'informe preceptiu, les remeti a la Comissió Provincial d'Urbanisme, d'acord amb el que disposa en els articles 85 i 43 de la Llei del Sòl. A més s'acompanyarà un plànol amb la descripció de les finques adjacents, tot indicant llurs titulars.

2. En el supòsit d'indivisibilitat o esgotament de l'aprofitament urbanístic de la finca l'eficàcia de la llicència o autorització està condicionada a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

#### **Art. 55. Actes exempts de llicència municipal.**

1. No és necessària la prèvia llicència municipal per realitzar els següents actes:

a) Els de neteja, eliminació de brossa i jardineria en l'interior d'un solar o finca, si no suposen la destrucció dels jardins existents.

b) Obres d'urbanització, construcció o enderrocament d'edificis quan s'executi en compliment d'ordre municipal.

2. En els supòsits del paràgraf anterior, es podran començar lliurament les obres, però que qui les realitzi està obligat a comunicar a l'Ajuntament l'obra realitzada abans de tres dies posteriors al seu inici i si no es comunica l'activitat serà il·legal i s'aplicaran les sancions previstes en la legislació vigent.

3. No es podran atorgar, per raons d'estètica i seguretat, llicències d'edificació que només tinguin per objecte l'estructura de l'edifici o qualsevol altra part que no sigui la coberta i la finalització total de les obres de totes les façanes i tampoc es podrà atorgar llicència d'enderrocament que no tingui per objecte la finalització total d'aquestes obres.

**Art. 56. Llicència i parcel·la mínima.**

1. En el supòsit que en aquestes Normes Subsidiàries regulin la condició de parcel·la mínima, per obtenir llicència de construcció o per a la parcel·lació aquesta limitació no serà aplicable a les superfícies inferiors a la mínima que s'hagin adquirit en document públic o en altre document que compleixi l'art. 1227 del Codi Civil i que en ambdós supòsits, sigui de data anterior a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries.

2. S'exclou de l'apartat anterior aquelles zones en les que en la definició concreta dels paràmetres s'especifica que es d'aplicació obligatòria la superfície mínima definida en les corresponents Normes.

**Art. 57. Llicències d'edificació i finca indivisible.**

1. Conforme a l'art. 95, 1d) de la Llei del Sòl i els articles 140 i concordants del Text Refós Català, el propietari d'una finca en la que sol·liciti llicència d'edificació que consumeixi la totalitat de l'edificabilitat autoritzada en aquestes Normes Subsidiàries haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat com a parcel·la indivisible a càrrec seu el terreny sobre el qual pretengui construir. Si la llicència assumeix una part de l'edificabilitat total de la parcel·la i la resta no és inferior a la parcel·la mínima, caldrà inscriure com a indivisible la part de parcel·la on es prevegui construir i, en cas contrari, tota la finca serà indivisible.

2. En la petició de llicència caldria assumir l'obligació d'inscriure com a parcel·la indivisible la finca referida en l'apartat 1 anterior i la llicència l'atorgarà l'Ajuntament sotmesa a la condició que el titular lliuri, abans de dos mesos, certificat del Registre de la Propietat que acrediti s'ha inscrit l'esmentada finca com indivisible sense l'entrega de la qual la llicència no es considerarà atorgada a cap efecte.

## TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

### Capítol primer. Disposicions comunes

#### Art. 58. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic de sòl, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent 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.

#### Art. 59. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica als efectes de règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Apte per a ser Urbanitzat i Sòl No Urbanitzable (art. 78,79,80 de la Llei del Sòl, 20, 21, 22, 23 i 24 del seu Reglament i 113 i següents del Text Refós Català).
2. En els plànols es reflecteix la classificació inicial del sòl. El Sòl Apte per a ser Urbanitzat es convertirà en Sòl Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic i és condició imprescindible la realització de les obres d'urbanització i el compliment de les obligacions per part dels seus propietaris.
3. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Apte per a ser Urbanitzat per mitjà d'una revisió global de les Normes Subsidiàries d'acord amb el que es preveu al corresponent article d'aquestes Normes Subsidiàries.

#### Art. 60. Classificació del Sòl Urbà.

1. Les Normes Subsidiàries inclouen en aquesta classe de sòl aquells terrenys del casc urbà que compleixin l'assenyalat en els art. 78 a) de la Llei del Sòl i 115 a) del Text Refós Català.
2. Així mateix s'incorporen al sòl urbà aquells que en l'execució de les Normes Subsidiàries arriben a disposar dels mateixos elements d'urbanització els referits en el paràgraf anterior.

3. En el sòl urbà les normes precisen l'ordenació física en forma detallada i delimita els sòls segons el seu destí per:

- a) Vials i estacionament.
- b) Zones verdes destinades a parcs i jardins.
- c) Sòls i edificis de caràcter públic o col·lectiu destinats a dotacions.
- d) Sòls i edificis privats edificables.

#### **Art. 61. Classificació del Sòl Apte per a ser Urbanitzat.**

1. Les Normes Subsidiàries inclouen en aquesta classe de sòl aquells que el desenvolupament de les mateixes està previst s'incorporen al sòl urbà mitjançant els Plans Parciais corresponents.

2. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, les Normes determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parciais i els elements fonamentals de l'estructura urbana, l'aprofitament mitjà total i per sectors i estableix mitjançant la qualificació urbanística en zones de regulació genèrica dels diferents usos globals i de llurs nivells d'intensitat.

#### **Art. 62. Classificació del Sòl No Urbanitzable.**

1. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl No Urbanitzable aquells terrenys que pel seu valor agrícola, paisatgístic o de la seva edificació rústica han de ser objecte de conservació i protecció enfront de la dinàmica urbana.

2. En el Sòl No Urbanitzable es desenvolupa el règim previst en els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl i 128 i concordants del Text Refós Català.

#### **Art. 63. Qualificació urbanística del sòl segons tipus. Sistemes i zones.**

1. En l'aplicació de les disposicions i determinacions normatives d'aquestes Normes Subsidiàries s'efectua a través de la divisió del sòl del terme municipal en tipus.

2. Aquesta divisió, efectuada d'acord al règim urbanístic dels sòls, segons la qualificació, d'acord amb l'ús i l'aprofitament urbanístic incorpora dos grans tipus de sòls: Els destinats a "Sistemes" i els destinats a les "Zones".

#### **Art. 64. Sistemes generals i sistemes locals.**

1. 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 d'ordenació territorial.



## NN.SS. L'Estany. Règim Urbanístic del Sòl

Aquestes Normes Subsidiàries fixen i garfien els Sistemes Generals en els corresponents plànols d'ordenació.

2. Són Sistemes Locals o complementaris aquells que complementen a nivell de sector o 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.

3. La consideració de sistema, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes, implicarà la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a Sistemes, als afectes del que es disposa a l'art. 64 de la Llei del Sòl.

4. En sòl urbà, són de cessió obligatòria i gratuïta, els terrenys destinats a: vials, parcs i jardins, places i centres docents i assistencials, d'acord amb les disposicions de l'art. 83 de la Llei del Sòl i l'art. 120 del text Refós Català. No obstant això, els terrenys, que destinats a equipaments en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries, fossin de domini privat i es destinessin a l'ús previst per les NN.SS., continuaran en règim de propietat privada, mentre no variï llur actual funció.

5. En Sòl Urbanitzable els Sistemes Locals seran de cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris.

6. Els sòls destinats a Sistemes Generals podran ser objecte d'expropiació de no ser aplicats els procediments previstos en el paràgraf anterior.

7. La titularitat i afectació pública dels Sistemes no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells Sistemes Generals en que aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o dels objectius urbanístics del Pla.

8. Els Sistemes i les seves classes assenyalats en aquestes Normes Subsidiàries són els següents:

C = Sistema de la xarxa viària i carrers.

E = Sistema d'equipament.

V = Sistema de zones verdes.

I = Sistema d'infraestructures.

H = Sistema hidrogràfic.

### Art. 65. Qualificació urbanística del sòl en zones.

1. Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a zona (o subzona) els sòls sotmesos a un règim urbanístic uniforme, on els particulars poden exercir llurs facultats dominicals.

2. Als efectes de la gestió urbanística de les NN.SS. es determina específicament l'aprofitament urbanístic, per a cada una d'aquestes zones, mitjançant la fixació d'una edificabilitat bruta en (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s) i en un ús predominant, que permeti la seva ponderació, als efectes de la valoració urbanística.

3. Les Zones: les seves claus d'identificació assenyalades per aquestes Normes Subsidiàries són les següents:

<b>Clau</b>	<b>Denominació</b>
1	Nucli antic entorn del Monestir
2a	Fronts de carrers històrics
2b	Fileres
2c	Ravals
3a	Xalets de parcel·la petita
3b	Xalets de parcel·la mitjana
3c	Xalets de parcel·la gran
3d	Xalets de parcel·la singular
4	Zona de transformació d'ús
5a	Indústria petita
5b	Indústria mitjana i gran
6	Sòl rústec - agrícola
7	Zona de protecció agrícola
8	Zona de protecció forestal
9	Zona de protecció de l'edificació rústega
P	Zona de protecció i servituds.

## Capítol Segon. Tipus d'Ordenació

### Art. 66. Definició i classificació.

L'ordenació física de les zones es regula a través del tipus d'ordenació, segons la tipificació amb que es disposen els espais lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i l'espai vial.

a) Edificació segons alineació de vial. Correspon al tipus, entremigeres, tot al llarg del front continu d'un vial; la edificació se situa sobre la mateixa alineació de vial o reculada a una distància fixa, i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçària reguladora màxima.

b) Edificació aïllada. Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les, i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat d'habitatges màxima, una alçària màxima, un índex d'edificabilitat màxim, un percentatge d'ocupació màxim i unes distàncies als límits de la parcel·la.

### Art. 67. Paràmetres de l'ordenació. Unitat d'Àrea de repartiment.

1. S'entén per unitat d'àrea de repartiment o subzona tota superfície homogèniament qualificada per aquestes Normes Subsidiàries i delimitada pels sòls de distinta qualificació urbanística i individualitzada en una mateixa "àrea de referència".

2. S'entén per "àrea de referència de la unitat de la zona" la superfície que individualitza o defineix cada zona o subzona.

3. Delimiten l'àrea de referència de qualsevol Unitat de Zona les línies de separació per l'eix del carrer entre sòls de distinta qualificació i els vials senyalats en els Plànols com Sistema General Viari.

### Art. 68. Paràmetres tècnics de l'ordenació. Definició.

A efectes d'edificabilitat, estàndards urbanístics per a Sistemes Locals i de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones es defineixen els següents conceptes:

a) Índex d'edificabilitat brut ( $m^2st/m^2sòl$ ).

L'índex d'edificabilitat brut és la relació entre la superfície de sostre edificable i la totalitat del sòl compres en una àrea de referència d'una Unitat de Zona i s'expressa en  $m^2$  de sostre per metres quadrats de sòl.

b) Superfície de sostre edificable ( $m^2st$ ).

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes potencialment edificables per sobre de la planta soterrani.

c) Densitat màxima d'habitatges (hab/Ha).

La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim de vivendes que es poden construir per Ha. de sòl dintre cada àrea de referència.

d) Superfície de Sòl Públic ( $m^2$ ).

Es la distribució de Sòl Públic entre els diferents Sistemes Locals i Generals.

e) Superfície d'aprofitament privat ( $m^2$ ).

Es la superfície susceptible d'aprofitament privat i resulta de deduir la superfície d'àrea de referència de cada unitat de zona, els espais per a Sistemes Locals i Generals, en el seu cas.

f) Índex d'edificabilitat net ( $m^2ts/m^2sòl$ ).

Es la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície d'aprofitament privat expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

## Capítol Tercer. Paràmetres de l'ordenació segons alienació de vial

### Art. 69. Definició de parcel·la i solar.

1. Senten per parcel·la tota porció de sòl urbà o apte per a ser urbanitzat destinada a acollir la unitat d'edificació.
2. Quan en aquestes Normes o en els Plans parcials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima, serà obligatori complir aquests mínims de superfície o longitud s'exceptuen aquelles parcel·les de menor superfície existents abans de l'Aprovació Definitiva de les Normes, quan ho permetin explícitament aquestes Normes.
3. S'entendrà com a solar una parcel·la aquella que compleixi els dos apartats anteriors i a més els mínims d'urbanització assenyalats en l'art. 41 d'aquestes Normes.

### Art. 70. Ocupació màxima de parcel·la.

Per les distintes zones s'estableix el percentatge màxim d'ocupació de parcel·la quan sigui explícit l'ocupació de la planta baixa del 100%.

### Art. 71. Planta baixa.

1. Es la planta per sobre el soterrani real o possible.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3m.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
4. El nivell de la planta baixa no podrà estar a una alçada, per sobre o per sota del carrer superior a 60cm. Havent-se d'esglaonar en els casos de carrer amb pendent.

### Art. 72. Planta soterrani.

1. S'entén com a planta soterrani tota planta per sota la planta baixa.
2. En les plantes soterrani no és permès l'ús d'habitatge o residencial en totes les seves modalitats.

3. Les plantes soterrani no comporten a nivell d'edificabilitat si el seu ús és de garatge o elements tècnics de l'edifici.
4. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani és de 2,20 m.
5. El nombre màxim de soterranis permesos per aquestes Normes és de 2.

#### **Art. 73. Planta pis.**

1. S'entén per planta pis tota planta per sobre de la planta baixa.
2. L'alçada de les plantes pis s'adequarà al que disposa el decret 346/83 sobre els nivells d'habitabilitat objectiva de l'habitatge.

#### **Art. 74. Elements tècnics de les instal·lacions.**

Es el conjunt d'elements que potencialment és precis que siguin per sobre de l'últim forjat de l'edificació: xemeneies, antenes, TV, dipòsits, etc. inclòs aquells que serveixen d'accés a la planta del terrat com és el nucli d'escales d'un edifici.

#### **Art. 75. Cossos sortints.**

1. S'entén per cossos sortints aquells tancats (tribunes) semitancats, o oberts (balcons) que sobresurten del pla de la façana, línia d'edificació o alineació interior de l'illa.
2. Es prohibeixen els cossos sortints en Planta baixa.
3. Com a norma general es permet en les plantes pis la volada dels cossos sortints sempre i quan no sigui superior a qualsevol de les mides següents:
  - a) El 10% de l'amplada del carrer.
  - b) L'amplada de la voravia menys 40 cm.
  - c) Un màxim de 80 cm.

#### **Art. 76. Patis de parcel·la.**

1. Es l'espai lliure o cobert sols en planta baixa situat normalment al fons de la parcel·la.
2. Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: celoberts, patis de ventilació i xemeneies de ventilació.

**Art. 77. Ventilació i il·luminació.**

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació.
2. La ventilació i il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admeten per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan s'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les Normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

**Art. 78. Alineació de vial.**

1. És la línia que assenyala el límit entre el vial i la zona de domini privat, a partir del qual s'haurà d'aixecar en el seu front a la via pública.
2. En determinades zones s'admet el retranqueig de tot el front de façana deixant un pati davanter.

**Art. 79. Façana mínima.**

És la dimensió mínima de front de façana pertanyent a una mateixa parcel·la.

**Art. 80. Amplada de vial.**

És la distància més curta entre dos alineacions de vial per a cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans.

**Art. 81. Alçària i nombre màxim de plantes.**

1. L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és el límit de l'edificació en vertical definit a cada zona. Cal respectar conjuntament l'alçària i el nombre de plantes.
2. Es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana des del centre geomètric de la mateixa fins l'arrencada del pla de coberta o la cara superior de l'últim forjat.
3. Per damunt de l'alçària reguladora només es permeten:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%. Les golfes resultants no seran habitables en pisos independents, poden formar part del pis situat immediatament a nivell interior.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura dels terrats o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
  - c) Les baranes o elements de protecció del terrat fins una alçada màxima de 120 des del pla del terrat si són massisses, i de 180 si són de reixa o calades.
  - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - e) Els elements d'acabament de l'edifici en caràcter exclusivament decoratiu.
4. El nombre màxim de plantes permeses s'assenyalen en els diferents plànols d'ordenació al davant de cada front de carrer. No serà de compliment obligatori l'alçada màxima permesa en aquells casos en que per raons d'estètica i acabat de l'edificació, les edificacions veïnes existents estiguin per sobre d'aquesta alçada, podent, la nova construcció, ajustar-se a les alçades dels forjats de l'edificació col·lidant.
5. En els casos d'edificació de carrers amb pendent, el front de façana haurà de produir retranqueigs allà on apareguin diferències d'alçada en diferents punts de més de 2,5 m.
6. L'edificació en front a dos o més carrers aplicarà l'alçada com si cada façana es tractés d'una parcel·la independent.

#### **Art. 82. Profunditat edificable.**

1. S'entendrà per profunditat edificable la distància a la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació.
2. La profunditat edificable sols podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts.
3. En qualsevol cas la profunditat edificable deixarà una separació de tres metres fins als fons de la parcel·la. Si per aplicació d'aquesta norma sortissin profunditats inferiors a 12 m es perdran aquestes com a mínimes edificables.

### Capítol Quart. Paràmetres segons tipus d'ordenació aïllada

#### Art. 83. desenvolupament del volum edificable.

- 1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se segons la zona o sector, a una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
- 2. La planta baixa dels edificis es referirà a la cota natural del terreny. Els desnivells entre la cota de la planta baixa i la secció del terreny mai no seran superiors a 2 m.

#### Art. 84. definició de parcel·la i solar.

- 1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o apte per ser urbanitzat destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
- 2. Quan en aquestes Normes o en els Plans parcials o estudis de detall, s'establís una parcel·la mínima, serà obligatori complir aquests mínims de superfície o longitud s'exceptuen aquelles parcel·les de menor superfície existents abans d' l'aprovació definitiva de les Normes. Quan ho permetin explícitament aquestes Normes.
- 3. S'entendrà com a solar una parcel·la aquella que compleixi els dos apartats anteriors i a més els mínims d'urbanització assenyalats en l'art. 48 d'aquestes normes.

#### Art. 85. Ocupació màxima de 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.
- 3. A la regulació específica de les zones s'estableix una disminució de l'ocupació de parcel·la en funció del pendent.

#### Art. 86. Alçada màxima i nombre de plantes.

- 1. L'altura 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.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de la planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura 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.

Tanmateix en els terrenys en pendent no és permès desplaçar l'edificació sobre el terreny de manera que en l'alçat total de la construcció no resulti visualment aparent una alçada superior a la màxima definida per a cada zona.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2. Per damunt de l'altura màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent ( 30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades. L'espai sota cobert no serà habitable però podrà formar part del pis situat en el nivell immediat inferior.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres ( cm ).
- c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m si són transparents o de reixes.
- d) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, així com safareigs.
- e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**Art. 87. 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 rebaixaments, 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.

#### **Art. 88. Sòl lliure d'edificació.**

1. 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.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits format establerts en aquestes Normes Subsidiàries per als patis mancomunats o segons allò que està previst, si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

#### **Art. 89. Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,50m per sobre de la cota natural del límit ni a una altura superior a 2,20m per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura de 3,70 m.

#### **Art. 90. Construccions auxiliars.**

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació 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.

2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.

3. Aquestes construccions compliran les determinacions sobre separacions mínimes. Excepte en el cas de garatges integrats en el volum del terreny, o en la tanca de la parcel·la.

### Art. 91. Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'altura màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,50 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Les tanques cal·lades o vegetals s'admetran fins a una altura de 2,50 m. ( S'exceptua el cas de garatges en façana o les portes, dintells i demés elements de protecció i de seguretat de la parcel·la).

### Art. 92. Paràmetres comuns al tipus d'ordenació a alineació vial.

Es consideren paràmetres comuns els ja definits en l'ordenació per alineació de vial següents:

- a) Planta baixa
- b) Planta soterrani
- c) Planta pis
- d) Cossos sortints sense limitació de dimensions i sempre i quan mantinguin les condicions de separació i ocupació màximes dels paràmetres en edificació aïllada.
- e) Ventilació i il·luminació

## Capítol cinquè. Regulació dels usos

### Art. 93. Regulació dels usos.

1. Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a que poden ser afectats els terrenys coma sòl urbà.
2. En el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries regules els usos admissibles i s'entenen prohibits els expressament no expressos.

### Art. 94. Desenvolupament normatiu.

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos admesos.
2. Els Plans Parcial o Espacials detallaran en el seu cas els usos permesos dintre dels àmbits corresponents.

### Art. 95. Classificació dels usos.

1. Atenent a la seva adequació es classifiquen els usos permesos i prohibits.
2. Es consideren prohibits tots els usos específicament no permesos en cada zona.

### Art. 96. Classificació dels usos segons la seva funció.

1. Habitatge: són els que es refereixen a l'allotjament familiar distingint-se amb unifamiliar ( permetent-se sempre modalitat de bifamiliar) i plurifamiliar.

Per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissivitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable.

2. Hoteler: el destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses en la legislació corresponent.
3. Residencial especial: Compren el tipus de residència col·lectiva no compreses en l'hoteler, albergs de joventut, residències religioses, refugis, etc.

4. Comercial: comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda al detall o prestacions de serveis: inclou botigues, bars, etc.

Aquells que per les seves característiques o manipulacions resultin molestos o perillosos amb contigüitat amb l'habitatge seran considerats industrials.

5. Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies i/o venda a l'engròs.

6. Oficines: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.

7. Industrial: l'ús industrial comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems auxiliars a aquests, els garatges, els tallers de reparació, estacions de serveis o rentat de vehicles i tots aquells que per la seva perillositat o molèstia puguin ocasionar perill o incomoditat a les persones o veïns.

8. Educatiu: El destinat a l'ensenyament i formació.

9. Sanitari - assistencial: comprèn les activitats de tractament i allotjament de persones o animals i en general les relacions amb la sanitat higiene i assistència geriàtrica.

10. Socio - cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura , la política i d'altres activitats de tipus social o religiós.

11. Recreatiu: comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

12. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

13. Cementiri.

14. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració Pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

15. Estacionament i aparcament.

16. Ús agrícola, ramader, forestal: inclou totes les activitats de cultiu derivades d'aquestes així com les explotacions forestals i ramaderes.

17. Ús artesanal: aquell que es pugui considerar d'acord amb el sentit comú popular com a tradicional, que es desenvolupi amb iniciativa familiar, que no incideixin negativament amb el medi ambient, i que l'activitat que es pugui portar a terme amb instal·lacions i aparells que no precisin una potència elèctrica superior a 10 CV.



**Art. 97. Classificació per la seva naturalesa.**

- 1. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
- 2. Usos públics són els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions públiques.
- 3. Usos col·lectius són els de caràcter privat relacionat amb un grup de persones quina relació s'estableix a partir del pagament d'una quota, taxa o similar.
- 4. Usos privats es desenvolupats en els béns de propietat privada.

**Art. 98. Usos provisionals.**

- 1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució de les Normes Subsidiàries.
- 2. Aquests usos es poden autoritzar d'acord amb el que preveu l'art. 58 de la Llei del Sòl a precari. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi acordi la revocació de l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriuï sota 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.

**Art. 99. Usos fora d'ordenació.**

Els usos existents abans de l'aprovació i disconformes amb l'ordenació detallada d'aquestes Normes es consideraran fora d'ordenació, no permetent-se cap ampliació o augment de l'ús. Es permetrà sols aquelles actuacions de reforma i manteniment de la instal·lació sempre que la seva implantació no perjudiqui o causi molèsties majors a les edificacions veïnes.

## TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE SISTEMES

### Capítol primer. Disposicions generals

#### Art. 100. Concepte i definició de sistema

1. Les Normes Subsidiàries, per la funció i significació distingeixen els Sistemes com a qualificacions específiques dels sòls. Els Sistemes són els elements que constitueixen l'estructura general i orgànica del territori d'acord amb l'art. 12.1.b) de la vigent Llei del Sòl.

2. Els Sistemes comprenen els espais per la xarxa bàsica, les zones verdes i espais lliures, els equipaments i les infraestructures, instal·lacions tècniques dels serveis públics, amb la característica funcional d'estar al servei de la comunitat, incloent els espais destinats a la servitud o protecció dels altres Sistemes Generals.

#### Art. 101. Tipus de Sistemes. Sistemes generals i Sistemes locals.

Les Normes Subsidiàries distingeixen dintre dels Sistemes els següents:

a) Sistemes generals destinats a assolir els objectius de planejament de l'ordenació de l'estructura general i orgànica del territori. Es grafien en els corresponents plànols d'ordenació.

L) Sistemes locals aquells que complementen a nivell de sector l'estructura definida pels Sistemes generals. La regulació dels mateixos es conté en aquestes Normes Subsidiàries però la seva definició es concretarà en el desenvolupament del corresponent planejament sectorial ja sigui Plans Parcial o Plans Especials.

#### Art. 102. Titularitat i gestió dels Sistemes.

1. El sòl destinat a Sistemes serà preferentment d'ús i domini públic podent ser la gestió pública o privada.

En el segon cas es realitzarà mitjançant les fórmules següents:

a) Concessió administrativa de l'explotació.

b) Constitució del dret de superfície d'acord amb les condicions establertes en la vigent Llei del Sòl.

**Art. 103. Afectació del sòl destinat a Sistemes.**

1. L'afectació del sòl destinat a Sistemes no significa necessàriament la naturalesa de domini públic, automàticament.
2. L'adquisició del sòl necessari pels Sistemes es podrà realitzar mitjançant qualsevol dels sistemes previstos en aquestes Normes Subsidiàries, inclòs la cessió gratta dels terrenys, especialment en el sòl urbà, a través dels mecanismes de compensació i cooperació previstos en la vigent Llei del Sòl.
3. S'admet la titularitat privada, a més a més de la gestió, en aquells sistemes que estiguin en funcionament abans de l'Aprovació Inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, i que la seva finalitat i objectius siguin concordant amb les determinacions assenyalades en les presents Normes.

**Art. 104. Contribucions especials en l'execució dels Sistemes.**

1. L'Ajuntament podrà repercutir el cost de l'expropiació de terrenys i el cost de les obres d'urbanització a tots els propietaris especialment beneficiats en l'execució dels Sistemes a través de contribucions especials.
2. La imposició s'efectuarà per acord que justifiqui la procedència de la repercussió, ponderi la part del cost a repercutir entre els beneficiaris i fixi els criteris de repartiment entre aquests, conforme la legislació aplicable en cada cas.

## Capítol Segon. Sistema de xarxa viària i carrers (C)

### Art. 105. Definició del Sistema.

1. El Sistema viari compren els espais i instal·lacions reservades a la xarxa viària i els aparcaments destinats exclusivament a l'ús de viabilitat.
2. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica i la xarxa viària secundària o local.
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 o secundària té com a missió principal facilitar l'accés i connectar les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants que es mantenen o senyalades per aquestes Normes Subsidiàries o com a conseqüència del seu desenvolupament en el plantejament diferit.
5. La xarxa viària rural està constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries, ramaderes o forestals i pels camins interiors.

### Art. 106. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen els següents tipus de vies:
  - a) Xarxa viària bàsica o de carreteres. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'ajustarà al que disposa la Llei 25/1988 de 29 de juliol i el Reglament que la desenvolupi així com les altres normes en funció de la seva titularitat.
  - b) Xarxa viària urbana o de suport a la urbanització, constituïda pels carrers dels nuclis habitats. Dintre aquests es distingeixen els carrers per a vianants clau (p) d'amplada 4 m. Aquests carrers no donen la condició de solar a les parcel·les situades al seu front.
  - c) Xarxa viària rural constituïda pels camins d'accés i camins interiors.
2. Aquestes Normes Subsidiàries defineixen els traçats dels tres tipus de vies definits anteriorment. Mitjançant Plans Especials es podran modificar, completar o precisar la xarxa viària definida per aquestes Normes Subsidiàries.

**Art. 107. Identificació i localització del sistema viari.**

1. Els sòls destinats al Sistema Viari es localitzen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. La identificació corresponent a la xarxa viària és la clau (C). Els carrers de caràcter peatonal s'identifiquen amb clau (P).

**Art. 108. Protecció de les vies.**

1. Les Normes Subsidiàries preveuen zones d'afecció, a la xarxa bàsica quan les vies fonamentals són contigües al Sòl No Urbanitzable.
2. Aquesta zona d'afecció s'ajustarà al que disposa la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol i altres legislacions concordades i pel que fa a la carretera BP - 431? Que creua el terme de L'Estany tindrà una amplada mínima de 30m. A part i part de la mateixa, amidats des de el límit de l'asfalt que seran considerats inedificables.
3. En el Sòl Urbanitzable Programat, els Plans Parcial fixaran els límits exteriors de les esmentades vies.
4. En el Sòl Urbà, les Normes Subsidiàries defineixen les alineacions definitives que d'acord amb l'articulat anterior es podran completar i ajustar mitjançant el planejament diferit corresponent.

**Art. 109. Desenvolupament de la xarxa viària.**

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta.
2. En el Sòl Apte per a ser Urbanitzat el Pla Parcial definirà la resta de la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament i no completada en aquestes Normes.
3. En el Sòl No Urbanitzable es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació a les vies rurals.
4. En qualsevol cas els Plans Especials, Plans Parcial o Estudis de Detall no podran disminuir les superfícies de la xarxa viària establertes per aquestes Normes Subsidiàries. Les modificacions que no compleixin l'anterior hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificació de les Normes Subsidiàries.

**Art. 110. Necessitat de llicència.**

- 1. Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats relacionades en aquestes Normes en zones adjacents a les vies integrants del Sistema Viari, estan subjectes, sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
- 2. L'Administració Municipal, sol·licitarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la negació de la llicència municipal.

**Art. 111. Publicitat.**

- 1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.
- 2. No serà permesa la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que, per llur ubicació o característiques puguin limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural, inclòs en el paisatge.

**Art. 112. Carrers de vianants.**

L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies urbanes i amb limitacions a l'ús de l'automòbil, tant singularment com en els planejaments que es redactin en execució d'aquestes Normes Subsidiàries. En aquest cas les obligacions dels propietaris seran idèntiques que les definides per la resta de vies que estableixen les pròpies Normes Subsidiàries.

### Capítol Tercer. Sistema d'Espais Lliures (V)

#### Art. 113. Definició del Sistema.

El Sistema d'Espais Lliures comprèn els diferents tipus de terrenys ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat i jardineria.

#### Art. 114. Identificació i localització del Sistema d'Espais Lliures.

1. Els sòl destinats al Sistema d'Espais Lliures es localitzen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. La identificació corresponent al Sistema d'Espais Lliures és la clau (V).

#### Art. 115. Desenvolupament del Sistema d'Espais Lliures.

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels espais inclosos en la categoria de zones verdes en qualsevol tipus de sòl. No obstant això, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall com a desenvolupament o unitats en així s'estableixi.

#### Art. 116. Condicions de l'Ordenació.

1. Les zones verdes s'hauran d'ordenar amb els elements tradicionals d'urbanització, tal com: arbres, jardineria, fonts, estanys, talussos, escales, rampes, brollador, etc. I la resta d'elements i mobiliari urbà destinats a tal fi.
2. En tots els casos és permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5% del total de la zona verda i amb una alçària màxima de 9m. S'exceptua de l'ocupació aquella ja consolidada per possibles edificacions de valor històric i culturals existents que es conservin.
3. Els usos compatibles són: educatiu, socio-cultural, esportiu així com els bars o restaurants sempre al servei dels usos esmentats de titularitat pública amb règim de concessió administrativa autoritzat.

### Capítol Quart. Sistema d'Equipaments (E)

#### Art. 117. Definició del Sistema.

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys i immobles que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

#### Art. 118. Identificació i localització del Sistema d'Equipaments.

- 1. Els sòls destinats al Sistema d'Equipaments es localitzen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.
- 2. La identificació corresponent al Sistema d'Equipaments és la clau (E).

#### Art. 119. Règim del Sistema d'Equipaments.

- 1. El sòl previst per a nous equipaments, serà en execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments que el desenvolupin de titularitat pública en funció dels procediments previstos en la legalitat vigent (cessions, expropiacions, ....) si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.
- 2. Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o de titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.
- 3. La iniciativa privada, a més dels supòsits contemplats en els paràgrafs anteriors, podrà constituir equipaments d'acord amb la regulació prevista en aquestes Normes.

#### Art. 120. Condicions de l'Ordenació.

- 1. L'edificació de les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situen.
- 2. en sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, regirà l'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Excepcionalment s'admetrà un canvi d'ordenació sempre i quan es justifiqui que la nova ordenació sempre i quan es justifiqui que la nova solució formal plantejada s'adequa millora les condicions paisatgístiques i d'entorn concret del lloc.

3. en qualsevol cas l'edificabilitat neta dels nous equipaments públics assignada per aquestes Normes Subsidiàries serà com a mínim, d'1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, per a tots els fins i usos possibles del Sistema d'Equipaments. Quan determinades condicions ho justifiquin es podrà augmentar aquest índex d'edificabilitat sempre i quan l'equipament sigui de titularitat i gestió pública.
4. En els espais reservats a Sistemes d'equipaments en que no s'especifiqui l'ús de cadascun dels àmbits assenyalats, l'assignació concreta i específica dels mateixos podrà realitzar-se en els documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries.
5. Els àmbits qualificats com a Sistema d'Equipaments s'ajustaran als usos definits a continuació: Educatiu, Sanitari-assistencial, Socio-cultural, Recreatiu, Esportiu, Públic-administratiu, Cementiri i altres equipaments d'interès municipal.
6. D'acord amb l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, Sbdirecció General del Patrimoni Artístic, el Monestir de Santa Maria de L'Estany, qualificat per aquestes Normes Subsidiàries com a Sistema d'Equipaments, és un B.I.C. declarat (D 3-6-1931 - Gac. 4-6-1931) i per tant, no es podrà fer cap obra en l'edifici ni en el seu entorn sense autorització expressa del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que s'especifica en la Llei 16/85 de 25 de juny del Patrimoni Històric Espanyol i en el decret 15/90 de creació de les Comissions Tècniques del Patrimoni Cultural.

## Capítol Cinquè. Sistema de Infraestructures (I)

### Art. 121. Definició del Sistema.

El Sistema d'Infraestructures comprèn les diferents reserves de sòl i les seves instal·lacions necessàries per a la definició de les infraestructures tècniques dels serveis públics.

### Art. 122. Identificació i localització del Sistema de Infraestructures.

1. Els sòls destinats a Sistemes de Infraestructures es localitzen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. La identificació corresponent als Sistemes de Infraestructures és la clau (I).

### Art. 123. Classificació de les Infraestructures.

1. Aquestes Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica.
2. Atenent l'especial destí de cada infraestructura es classifiquen en els següents grups:
  - a) Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa de distribució inclosos els terrenys i els elements tècnics.
  - b) Sistema de sanejament. Comprèn el clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris. Donada l'especial configuració topogràfica del Prat de L'Estany s'inclou així mateix "La Mina" de dessecació del Prat construïda el segle XII que es desenvolupa subterràniament. Tota intervenció en la seva superfície precisarà del seu corresponent estudi d'estabilitat de la línia.
  - c) Sistema de producció i distribució d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a la transformació i distribució de l'energia elèctrica així com les xarxes de transport d'alts tensió. La modificació del transport de l'energia de aèria a subterrània comportarà automàticament la modificació del propi Sistema.
  - d) Sistema d'abocadors d'escombraries locals. Comprèn les àrees destinades per aquest ús.

**NN.SS. L'Estany. Regulació de Sistemes**

e) Sistema de xarxa de telecomunicacions. Comprèn la xarxa de distribució de les centrals telefòniques de distribució així com la instal·lació d'antenes de recepció i repetició de les senyals de telecomunicació en seves diferents modalitats.

**Art. 124. Condicions de l'ordenació.**

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 el tractament de jardí privat i llevat de les instal·lacions en sòl urbà, tindran classificació de Sòl No Urbanitzable.
3. En els terrenys no previstos i necessaris pel desenvolupament tecnològic posterior d'aquest Sistema de Infraestructures es podran qualificar nous terrenys de Sistema de Infraestructures. El corresponent Pla Especial vetllarà per les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic d'acord amb les condicions topogràfiques del municipi de L'Estany. En aquests casos es trametrà la corresponent modificació puntual de les Normes Subsidiàries.
4. En els casos necessaris, s'admetrà excepcionalment l'ús de l'habitatge al servei de la infraestructura corresponent.
5. En sòl urbà les xarxes telefòniques i elèctriques seran subterrànies d'acord amb la legislació vigent. Excepcionalment s'admetrà la continuïtat de les línies aèries en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries.
6. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.

Capítol Sisè. Sistema Hidrogràfic (H)

**Art. 125. Definició del Sistema.**

El Sistema Hidrogràfic comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llits.

**Art. 126. Identificació i localització del Sistema Hidrogràfic.**

- 1. Els sòls destinats al Sistema Hidrogràfic es localitzen en els corresponents plànols d'ordenació.
- 2. La identificació corresponent al Sistema Hidrogràfic és la clau (H).

**Art. 127. Delimitació i règim.**

- 1. En general la zona de protecció de les rieres i torrents és de 10m. De l'eix del curs de l'aigua corresponent. Aquestes zones es podran precisar mitjançant un Pla Especial.
- 2. En el supòsit de veïnatge entre el Sistema Hidrològic i qualsevol altre Sistema, serà preceptiu l'assenyalat en el corresponent plànol d'ordenació. Si això no succeeix, seran d'aplicació les demés restriccions coincidents en el sòl esmentat.
- 3. 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. La resta de terrenys d'aquest Sistema tindran la consideració de Sòl no Urbanitzable, objecte d'especial protecció.

**Art. 128. Condicions de l'ordenació.**

- 1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions i edificis al servei del Sistema corresponent.
- 2. D'acord amb el que preveu l'art. 86.2. de la Llei del Sòl, els terrenys inclosos en la zona de protecció, no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a la informació de l'Administració d'aigües.

3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les desforestacions de marges i de proteccions d'avingudes, les extraccions d'arbres i tala d'arbrat.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions subterrànies, assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals.

## TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### Capítol Primer. Disposicions Comunes

#### Art. 129. Definició

Les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà contenen la delimitació del seu perímetre, la delimitació de les zones verdes i espais lliures, l'emplaçament dels equipaments, la definició d'alineacions i rasants, així com les altres determinacions i la reglamentació detallada de l'aprofitament urbanístic permès per les Normes Subsidiàries en cada zona o subzona.

## Capítol Segon. Zona del nucli antic entorn de monestir

### Art. 130. Definició, identificació i objectius

1. Compren el sòl sobre el qual s'edifiquen les primeres construccions a l'entorn del Monestir, que inclouen tot el Nucli Antic originari de l'Estany
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1
3. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals de l'àmbit definit, a la vegada que millorar les condicions higiènic-sanitàries, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats.

### Art. 131. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació que s'aplica és el d'alineació de vial.

### Art. 132. Condicions de l'edificació

Les condicions generals de l'edificació, pel que fa a les obres de nova planta o substitució o modificació de les construccions existents, vindran regulades pel següents paràmetres:

#### a) Condició de parcel·la

1. Tenen condició de parcel·la mínima totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació de les NN.SS. si estan per sota de la definida s'haurà de provar documentalment la seva existència anterior a les NN.SS.
2. En el cas de subdivisions parcel·laries posteriors a l'aprovació de les NN.SS. les mateixes hauran de complir les condicions d'amplada mínima 6m. I fondària mínima 12m.
3. No és permesa l'addició de més de tres parcel·les ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'amplada de façana de 12m. , garantint així l'esmicolament parcel·lari de la parcel·lació actual.
4. Per tenir la condició de solar les parcel·les hauran de complir els requisits sobre urbanització assenyalats en l'art. 41 d'aquestes Normes Subsidiàries.



**b) Ocupació màxima de parcel·la**

L'ocupació màxima de parcel·la en planta baixa serà del 100%. A la resta de plantes serà d'aplicació el definit en el paràmetre profunditat edificable.

**c) Alçària i nombre màxim de plantes**

1. L'alçària màxima serà de 10 m. corresponent a planta baixa més dues plantes pis.
2. En qualsevol cas l'alçària màxima podrà adaptar-se als ràfecs de les edificacions veïnes però sense superar mai el nombre màxim de plantes establert.
3. Per sobre de l'alçada reguladora sols es permet la coberta que serà inclinada, acabada amb teula àrab de color marró rogenc o similar i amb una inclinació màxima del 30%. Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i demés no seran visibles des de l'alçat del carrer.

**d) Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable màxima serà de 15 m. amidats en sentit perpendicular a la façana i en el seu punt mig.
2. Quan per aplicació de la regla anterior no sigui possible disposar d'un espai mínim de 6 m. de fondària en l'interior de l'illa aquesta es considerarà totalment edificable.
3. Serà d'aplicació el que disposa l'art. 82 d'aquestes Normes Subsidiàries sobre separació de 3 m. al fons de parcel·la i garantia d'edificació d'una fondària mínima de 12 m.

**e) Alineació de vial**

1. L'edificació se situarà ocupant el 100 % de l'alineació de vial assenyalat en aquestes normes, no permetent-se retranquejos o enretirades del pla de façana.
2. Aquesta obligatorietat s'extén a tot el pla de façana de manera que no és permesa la construcció d'edificacions per sota del nombre màxim de plantes, garantint així que no apareixin mitgeres de les construccions veïnes.

**f) Cossos sortints**

1. Els únics cossos sortints permesos són els oberts en forma de balcó, ampits de finestra o ràfec de les cobertes.



## N.N.SS. L'Estany. Regulació del Sòl Urbà

2. Les dimensions i posició dels cossos sortints s'ajustaran a allò que defineix les condicions estètiques i al assenyalat en l'art. 75 d'aquestes normes (màxim de 80 cm. i mai superior al 10 % de l'amplada del carrer o a l'amplada de la voravia descomptats 40 cm.)

### g) Restes de paràmetres

1. Per la resta de condicions de l'edificació seran d'aplicació la resta de paràmetres definits en el Títol Segon, Capítol Tercer sobre Paràmetres d'ordenació segons alineació de vial definits en aquestes Normes Subsidiàries.

### Art. 133. Condicions d'ús

D'acord amb la classificació feta en l'art. 90 d'aquestes NN.SS. s'admeten els següents usos:

1. Habitatge en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
2. Hotel·ler
3. Residència especial
4. Comercial
5. Oficines
6. Educatiu
7. Sanitari assistencial
8. Socio-cultural
9. Recreatiu
11. Esportiu
13. Administratiu
14. Ús artesanal

Tots ells permesos segons la naturalesa de públics, col·lectius o privats i sempre i quan no produeixin a l'habitatge que es considera ús predominant.

### Art. 134. Condicions estètiques de l'edificació

1. D'acord amb l'enclau en que és troben ubicats l'edificació serà acabada amb materials i formes que s'ajusten a les condicions paisatgístiques de l'entorn del Monestir.
2. Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra i l'arrebossat en colors marrons, ocres, i gammes similars prohibint-se tots els altres i explícitament el color blanc i l'acabat en fàbrica de totxo.



## NN.SS. L'Estany. Regulació del Sòl Urbà

3. La proporció dels forats serà predominantment vertical i les seves dimensions d'acord amb les majoritàries del sector destinades a balcons o finestres.
4. En les llicències d'enderroc i obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà informació gràfica de l'edificació existent, podent l'Ajuntament, d'acord amb aquestes condicions estètiques, exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics com ràfecs, llindes, brancals i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc.
5. En aquelles construccions noves sobre solars o de substitució d'edificacions sense cap motiu d'interès, s'adjunten a títol orientatiu, en l'annex 1 d'aquestes Normes, els acabats i disposicions dels forats en la composició de façana, de manera que l'Ajuntament podrà denegar aquelles llicències que consideri que no s'ajusten a les condicions estètiques del lloc concret.



## Capítol Tercer. Zona de Fronts de carrer

### Art. 135. Definició, identificació i objectius

1. Compren els sòls de creixements, a partir de l'Antic Nucli de Monestir, en forma de fronts continus sobre el carrer, ja sigui en els fronts de cases històrics, fileres o Ravals del municipi de l'Estany.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2 i la corresponent lletra indicativa de la subzona concreta.
3. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és el manteniment de les condicions arquitectòniques i l'ordenació de les noves formes de creixement en aquesta modalitat.

### Art. 136. Definició de subzones

1. Dintre de la qualificació general de zona de front de carrer, es diferencien les següents subzones:

- Clau 2a subzona de fronts de carrers històrics
- Clau 2b subzona de fileres
- Clau 2c subzona de ravals

### Art. 137. Sistema d'alineació

El sistema d'ordenació que s'aplica és el d'ordenació vial

### Art. 138. Condicions generals de l'edificació

Les condicions generals de l'edificació, pel que fa a les obres de nova planta, substitució o modificació de les construccions noves o existents, vindran regulades pel següents paràmetres:

#### a) Condició de parcel·la i solar

1. Tenen condició de parcel·la mínima totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació de les NN.SS.- Si estan per sota de la definida, s'haurà de provar documentalment la seva existència anterior a les NN.SS.

2. En el cas de les subdivisions parcel·làries posteriors a l'aprovació de les NN.SS., les mateixes hauran de complir les condicions de façana mínima de 6m. i fondària mínima de 12 m. S'admeten únicament parcel·les amb menys de 5 m. sempre i quan siguin destinades a habitatges unifamiliars o bifamiliars a amb una amplada superior a als 4,5 m de façana.

**b) Ocupació màxima de parcel·la**

L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa serà del 75% repartits entre el fons de la parcel·la i el front de la mateixa, quan es permeti retirar l'edificació.

A la resta de plantes serà d'ampliació el definit en el paràmetre sobre profunditat edificable, sent aquesta dimensió la màxima permesa en planta baixa, quan la seva aplicació doni percentatges d'ocupació superiors sobre la parcel·la.

**c) Alçària i nombre de plantes**

L'alçària màxima serà de 10 m corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

**d) Profunditat edificable**

1. La profunditat edificables màxima de l'edificació serà de 15 m mesurats perpendicularment sobre el costat més estret de la parcel·la, no permetent el gir de la profunditat en les cantonades.

2. Serà d'aplicació el que disposa l'art. 82 d'aquestes Normes Subsidiàries sobre separació de 3 m. al fons de la parcel·la i garantia d'edificació d'una fondària mínima de 12 m.

3. En els casos d'enretirada constant del pla de façana, es permetrà que el cos edificat tingui igualment una dimensió màxima de 15 m. sempre i quan es garanteixi el definit en el punt anterior i que l'espai lliure del front de façana estigui totalment lliure d'edificació.

**e) Alineació de vial**

1. L'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial. En les parcel·les de cantonada només s'ocuparà el 100% de la façana més estreta, limitant-se el gir de l'edificació a la profunditat edificable definida en el punt anterior.

2. En la subzona de fileres, s'admet retirar totalment el front de façana en les condicions definides en l'article sobre condicions particulars de l'ordenació en fileres.

**f) Cossos sortints**

1. Els únics cossos sortints permesos són els oberts i semitancats

2. En els casos en que l'edificació tingui la façana construïda coincidint amb l'alineació de vial definida en aquestes Normes Subsidiàries, les limitacions de volada dels cossos sortints seran les definides en l'article 75 d'aquestes Normes.

3. Quan la façana estigui enretirada de l'alineació de vial, la volada del cos sortint no podrà sobrepassar aquesta i no serà mai superior a 1.5 m.

**g) Resta de paràmetres**

1. Per la resta de condicions de l'edificació, seran d'aplicació els paràmetres definits en el Títol Segon, Capítol Tercer sobre paràmetres d'ordenació segons alineació de vial definits en aquestes Normes Subsidiàries.

**Art. 139. Condicions d'ús**

D'acord amb la classificació feta en l'art. 96 d'aquestes NN.SS., s'admeten els següents usos:

- 1. Habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar
- 2. Hotel·ler
- 3. Residencial especial
- 4. Comercial
- 5. Oficines
- 6. Educatiu
- 7. Sanitari assistencial
- 8. Socio-cultural
- 9. Recreatiu
- 11. Esportiu
- 13. Administratiu

Tots ells permesos segons la naturalesa de públics, col·lectius o privats i sempre i quan no produeixin molèsties a l'habitatge, que es considera ús predominant.

**Art. 140. Condicions particulars de la subzona de fronts de carrers històrics**

A més a més de les condicions definides en l'art. 137 i 138, per la subzona de fronts de carrers històrics regiran les següents condicions particulars:

- a) L'alçada màxima de 10 m. podrà sobrepassar-se per ajustar als ràfecs l'alçada de les edificacions veïnes sempre i quan no es sobrepassin més d'un metre la definida. La coberta d'aquestes edificacions serà inclinada sense superar el pendent màxim del 30% i acabada amb teula àrab o similar de color marró rogenc o similar.
- b) L'alineació de vial és la definida en aquestes normes no permetent-se en cap cas enretirades ni retranqueigs de la mateixa.

c) En aquesta subzona seran d'aplicació les condicions estètiques d'edificació definides en l'art. 134 d'aquestes NN.SS., donat que es tracta d'edificacions construïdes sobre els primers creixements històrics de la vila

**Art. 141. Condicions particulars de la subzona de fileres**

A més de les condicions definides en els art. 137 i 138, per la subzona de fileres regiran les següents condicions particulars

a) Les fileres podran situar-se sobre l'alineació de vial o enretirar-se de la mateixa, en aquest segon cas hauran de complir les condicions següents:

- En les parcel·les existents lliures d'edificació i qualificades de zona de fileres, clau 2b, per aquestes NN.SS. caldrà redactar un Estudi de Detall o projecte conjunt de composició de façanes que tindrà una dimensió mínima de 20 m. de façana o el total de l'ample de la parcel·la. L'Estudi de Detall o el Projecte garantirà la imatge formal del conjunt a edificar.

- Que l'enretirada sigui sempre constant i paral·lela al pla definit per l'alineació de vial amb una fondària mínima de 3 m. i amb una longitud mínima de front de façana de 30 m. Si ja es troba construïda una filera, la nova edificació ajustarà la façana a aquesta existent, permetent-se una diferència màxima de més/menys mig metre respecte a l'existent.

Totes les possibles mitgeres que apareguin, tindran el mateix tractament com si fossin façanes.

- L'espai lliure devanter de l'edificació serà totalment lliure de construccions, destinant-se a jardí de la casa.

- Les parcel·les en cantonada seguiran les alineacions definides en la resta de parcel·les, tant pel que fa a la façana del davant com la del darrera. La façana lateral de l'edificació es separarà de l'alineació lateral un mínim de 3 m.

- La tanca de separació amb el carrer serà opaca fins a una alçada màxima de 60 cm. respecte a la rasant del carrer, i la resta vegetal fins a una alçada màxima total de 2,5 m.

b) En els terrenys qualificats de subzona de fileres, es podrà canviar el tipus d'ordenació a edificació aïllada, sempre i quan es garanteixi que la nova ordenació s'adapti als paràmetres definits en la zona de xalets de parcel·la petita i el canvi d'ordenació proposat afecti a tot un front de carrer entre els dos encreuaments més propers, i que mai en la nova ordenació proposada, puguin quedar mitgeres vistes.

c) Quan en una de les illes definides per aquestes Normes Subsidiàries apareguin qualificacions diferents respecte al tipus d'ordenació, edificació aïllada i alineació de vial, en el cas d'aquesta segona, l'edificació s'enretirarà 3 m. de la partió mitgera i obrirà façana dins l'espai lliure de la parcel·la.

d) Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra i l'arrebossat en colors marrons, ocres, i gammes similars prohibint-se tots els altres i explícitament el color blanc i l'acabat de fàbrica de totxo.

## Capítol Quart. Zona de xalets

### Art. 142. Definició, identificació i objectius

1. Comprèn els sòls destinats als creixements en forma d'edificació aïllada que principalment en forma de segona residència s'han estès pels terrenys del Pla i Prat de L'Estany.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3 i la corresponent lletra indicativa de la subzona concreta.
3. L'objectiu de les Normes Subsidiàries és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en que es troben ubicades.

### Art. 143.

Dintre la qualificació general de zona de xalets es diferencien les següents subzones:

- Clau 3a, Xalets de parcel·la petita
- Clau 3b, Xalets de parcel·la mitjana
- Clau 3c, xalets de parcel·la gran
- Clau 3d, xalets de parcel·lació singular

### Art. 144. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació que s'aplica és el d'edificació aïllada.

### Art. 145. Condicions generals de l'edificació de les zones 3a, 3b i 3c.

1. Les condicions generals de l'edificació queden regulades a través del compliment dels següents paràmetres:

#### a) Edificabilitat neta per parcel·la.

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la no superarà els següents índex:

- Per la subzona de xalets de parcel·la petita 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Per la subzona de xalets de parcel·la mitjana 0,75m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Per la subzona de xalets de parcel·la gran 0,25m<sup>2</sup>ts/m<sup>2</sup>sòl.



**b) Parcel·la**

1. Tenen condició de parcel·la totes les parcel·les escripturades o que se'n pugui demostrar la seva existència per altres mitjans, en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries.

2. Les parcel·les o subparcel·lacions aparegudes a partir de l'aprovació del Pla hauran de complir les següents condicions:

- Per la subzona de xalets de parcel·la petita, la parcel·la mínima serà de 400m<sup>2</sup> i l'amplada mínima de la mateixa de 12m. En zona 3a\*, d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament en data 14-11-89 es permet una subdivisió parcel·laria màxima de 10 parcel·les (9 de 400m<sup>2</sup> i 1 de 385m<sup>2</sup>).

- Per la subzona de xalets de parcel·la petita: la parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>. i l'amplada mínima de la mateixa de 12 m. En la zona 3a\*, d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament en data 14-11-89, es permet una subdivisió parcel·laria màxima de 10 parcel·les (9 de 400 m<sup>2</sup> i 1 de 385 m<sup>2</sup>).

- Per la subzona de xalets de parcel·la mitjana: la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>. i l'amplada mínima de la mateixa de 20 m. Com a condició particular de protecció de l'entorn del Monestir, s'estableix com a parcel·la mínima, en l'illa delimitada pel c/ Verdaguer, la carretera i el propi Monestir, i qualificada en el plànol d'ordenació amb la clau 3b\* la parcel·la existent en l'actualitat. Es podran ampliar les edificacions existents segons els paràmetres de la zona 3b formant un sol conjunt amb les edificacions actuals. No es permetran noves edificacions aïllades i les ampliacions que es realitzin respectaran la integració paisatgística amb el Monestir.

- Per la subzona de xalets de parcel·la gran: la parcel·la mínima serà de 2000 m<sup>2</sup> i l'amplada mínima de la mateixa de 30 m.

**c) Ocupació màxima de la parcel·la**

1. A les diferents subzones s'estableixen com a ocupació màxima de la parcel·la la següent:

- Per la subzona de xalets de parcel·la petita : 60%
- Per la subzona de xalets de parcel·la mitjana : 40%
- Per la subzona de xalets de parcel·la gran : 20%

2. En totes les subzones aquesta ocupació màxima es reduirà en funció del pendent del terreny, de manera que l'ocupació màxima permesa es reduirà a 2/3 en els terrenys de més del 30% i a la meitat en terrenys amb pendents superiors al 50%.

3. Aquesta ocupació es realitzarà en un sol volum edificat que complirà les anteriors limitacions.

**d) Alçada màxima i nombre màxim de plantes**

L'alçada màxima en totes les subzones serà de 7 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

**e) Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes a qualsevol límit de les parcel·les seran les següents:

- Per la subzona de xalets de parcel·la petita : 3 m.
- Per la subzona de xalets de parcel·la mitjana : 5 m.
- Per la subzona de xalets de parcel·la gran : 10 m.

2. En la subzona de xalets de parcel·la petita s'admet la condició de vivendes parellades amb la parcel·la veïna per a un millor aprofitament del sòl lliure sempre que es respectin la resta de condicions paramètriques.

**f) Construccions auxiliars**

1. Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- Se situaran sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la.
- La seva superfície màxima no excedirà de 30 m<sup>2</sup>. en les subzones 3a i 3b, i 50 m<sup>2</sup> en la subzona 3c.
- La seva alçada màxima serà de 3 m.
- Les limitacions anteriors no son aplicables a aquells usos que no suposin una construcció en l'alçada com les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

2. L'ocupació del cos auxiliar computarà conjuntament amb l'edificació principal en l'ocupació màxima de la parcel·la, excepció feta d'aquelles de les piscines i pistes esportives privades.

**g) Cossos sortints**

1. Es permeten els cossos sortints oberts, tancats i semitancats

2. La seva limitació vindrà donada pel paràmetre d'ocupació màxima permesa, ja que els mateixos computaran a efectes de càlcul del percentatge màxim permès d'ocupació, amb la seva projecció sobre el terreny natural.

**h) Reste de paràmetres de l'ordenació**

Són d'aplicació tots els altres paràmetres definits en el Títol Segon, Capítol Quart sobre Paràmetres segons tipus d'ordenació aïllada i en especial els que defineixen les condicions sobre sòl lliure d'edificació (art. 88), adaptació topogràfica i moviment de terres (art. 89) i tanques ( art. 91).

**i) Paràmetres particulars en la zona 3a**

Dintre de l'àmbit definit pels carrers Rodós, Mn., Cinto Verdaguer i carretera de Moià, que formen el nucli consolidat de l'Estany, es permetrà la modificació del paràmetre alçada i separació a límits de parcel·la, sempre i quan en un dels fronts edificats entre dos carrers perpendiculars i consecutius i qualificat de zona 3a, i amb més del 50% de les parcel·les actualment edificades, en aquests casos, les noves construccions, pel que fa a l'alçada i a la separació a límits de parcel·la, es podran adaptar a les condicions de les edificacions veïnes, podent l'edificació col·locar-se alineada amb la tanca i arribar a una alçada màxima de planta baixa i deus plantes pis, sense que en cap cas suposi augment del índex d'edificabilitat net definit per l'esmentada subzona.

**j) Paràmetres estètics en la composició de façanes.**

Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra i l'arrebossat en colors marrons, ocres, i gammes similars prohibint-se tots els altres i explícitament el color blanc i l'acabat de fàbrica de totxo.

**Art. 146. Condicions particulars de la subzona de xalets de parcel·lació singular clau 3d.**

1. Les especials condicions de la parcel·lació que ocupa els terrenys anomenats dels Camps de St., Pere, fan necessària la definició d'unes condicions particulars que regulen la seva ordenació. Són en general parcel·les de 180 m. de profunditat i amplada variable entre 20 m. i 40 m. o més, essent més abundants les primeres.

2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:

- a) Parcel·la mínima: 2000 m2
- b) Front mínim: 20 m.
- c) Ocupació màxima es podrà desenvolupar en un màxim de dos edificacions independents i la seva suma mai superior al 10%.
- d) Alçada màxima: 7 m. i màxim planta baixa i una planta pis.
- e) Separacions mínimes: Al front del carrer 20 m. i 5 m. als límits laterals. D'acord amb la parcel·la veïna es podran edificar construccions compartint la mitgera. En aquest cas la separació a l'altre límit serà de 10 m. Quan l'edificació es reparteix en dos edificis s'estableix una separació mínima entre ells de 50 m.
- f) Resta de paràmetres: Segons les condicions generals de la zona.
- g) La dimensió màxima de qualsevol edificació no superarà els 20 m.

3. Condicions d'ús

Es regiran per les condicions generals de la zona preveient-se dues vivendes aïllades en cada parcel·la existent. En les parcel·les de més de 4000 m2. es permet una vivenda per cada 2000 m2. de parcel·la.

4. Condicions singulars en Pla Especial

Es podrà redactar un Pla Especial per tota la zona qualificada de xalets de parcel·lació singular clau 3d o en un àmbit mínim del 70% de la seva superfície i que es trobi tot ell en

## NN.SS. L'Estany. Regulació del Sòl Urbà

una àrea no discontinua, que permetrà el canvi d'ordenació a zona de xalets de parcel·la mitjana clau 3b, sempre i quan el Pla Especial compleixi les condicions següents:

- Respecte a de l'estructura viària general assenyalada en aquestes Normes.
- Cessions de terrenys de viari, equipament, zones verdes i aprofitament mitjà en els termes establerts per l'actual legislació en els sòls classificats com a urbanitzables.

### 5. Paràmetres estètics en la composició de façanes.

Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra i l'arrebossat en colors marrons, ocres, i gammes similars prohibint-se tots els altres i explícitament el color blanc i l'acabat de fàbrica de totxo.

### Art. 147. Condicions d'ús

D'acord amb la classificació feta en l'art. 96 d'aquestes NN.SS. s'admeten els següents usos:

1. Habitatge únicament en la modalitat de unifamiliar
2. Residencial especial
3. Comercial
4. Hotel·ler
5. Oficines
6. Educatiu
7. Sanitari -assistencial
8. Socio-cultural
9. Recreatiu
10. Esportiu
11. Administratiu

Es considera ús predominant el residencial, tots els altres hauran de ser compatibles amb el mateix en totes les seves formes i modalitats.

### Art. 148. Condicions paisatgístiques de l'edificació.

1. Serà vinculant el respecte paisatgístic de l'entorn edificat sobre tot en aquelles edificacions situades en cotes per sobre de l'alçada definida pel Monestir de Santa Maria de L'Estany .
2. Aquesta condició afectarà tant a la forma de les edificacions com a la textura i acabat de les mateixes tot i procurant la integració paisatgística en l'entorn edificat.
3. Serà d'especial protecció i especial respecte la conservació de les masses arbrades existents en els espais lliures d'edificació.
4. L'incompliment d'aquest article en determinades situacions de privilegi respecte a les visuals de la Vila de L'Estany donarà lloc a la corresponent denegació de la llicència fins fer complir les condicions definides anteriorment.

## Capítol Cinquè. Zona de transformació d'ús

### Art. 149. Definició, identificació i objectius.

1. Comprèn aquells sòls en els que en l'actualitat es troben edificades construccions de tipus industrial quins usos s'haurien de traslladar a zones on no suposessin molèsties a l'habitatge.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.
3. L'objectiu de les Normes és ordenar i regular la situació transitòria d'aquestes edificacions fins el seu trasllat definitiu a les corresponents zones industrials.

### Art. 150. Condicions generals de l'edificació existent.

Fins que no es produeixi el trasllat de l'ús i la construcció a un lloc adequat a la seva finalitat, sols es permeten obres de reforma i millora de les edificacions existents, sempre i quan es realitzin dintre del volum edificat en l'actualitat. No es permeten les obres de nova planta o ampliació de l'edifici existent.

### Art. 151. Condicions generals i d'ús de l'edificació futura.

1. En el cas d'enderroc o desaparició de l'actual activitat les noves construccions o llicències d'ús i activitat s'ajustaran a allò assenyalat a la zona de fronts de carrer definit el el Capítol Tercer del Títol Quart d'aquestes Normes Subsidiàries. L'aplicació de subzona es realitzarà per similitud en les parcel·lacions veïnes de l'entorn immediat.
2. S'exceptua del cas anterior les parcel·les que donen front a la carretera BP-4313, en aquest cas la nova edificació es regirà per les condicions de la zona de xalets i subzona de parcel·la mínima.



## TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE SÒL APTÉ PER A SER URBANITZAT

### Capítol Primer. Disposicions comunes

#### Art. 152. Determinacions fonamentals.

1. El desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el Sòl Apte per a ser Urbanitzat es durà a terme d'acord amb els criteris d'ordenació i desenvolupament que es defineixen a continuació.
2. Les Normes Subsidiàries assenyalen l'ordenació urbanística del Sòl Apte per a ser Urbanitzat, mitjançant la definició dels Sistemes Generals i la definició normativa dels Sistemes Locals. També contenen la qualificació del sòl per zones i subzones, segons l'Article següent.

#### Art. 153. Qualificació urbanística de Sòl Apte per a ser Urbanitzat.

El Sòl Apte per a ser Urbanitzat de les Normes Subsidiàries de L'Estany es divideix en les següents zones i subzones:

- Zona de desenvolupament industrial, clau 5.
- Subzona d'indústria petita, clau 5a.
- Subzona d'indústria gran, clau 5b.

#### Art. 154. Aprofitament mitjà.

Les Normes Subsidiàries defineixen l'aprofitament mitjà del Sector del Sòl Apte per a ser Urbanitzat en funció de les zones i sistemes d'acord amb els criteris dels articles 124 i següents del Text Refós Català.

El contingut de l'esmentat aprofitament urbanístic i els coeficients d'homologació que permet el càlcul de l'edificabilitat per a cada sector és el que segueix a continuació.

#### Art. 155. Aprofitament mitjà.

Els propietaris del Sòl Apte per a ser Urbanitzat, a més dels terrenys resultants de l'aplicació per a Sistemes Locals establerts, estan obligats a cedir l'excés d'aprofitament i el 10 per cent del sobrant aprofitament urbanístic mig del sector ordenat pel Pla Parcial i d'acord amb el que assenjala l'art. 121 del Text Refós Català.



**Art. 156. Desenvolupament del Sòl Apte per ser Urbanitzat.**

1. El Sòl Apte per a ser Urbanitzat es desenvoluparà mitjançant el Pla d'ordenació de la Zona Industrial de l'Estany que inclourà tot el sector definit per aquestes Normes Subsidiàries.

## Capítol Segon. Zona de desenvolupament industrial

### Art. 157. Definició, identificació i objectius

1. Compren el Sòl Urbanitzable Programat destinat a acollir el creixement dels usos industrials del municipi de l'Estany.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.
3. L'objectiu de la zona es dotar de les condicions d'ordenació i regulació que garanteixin el bon desenvolupament de la zona.

### Art. 158. Opcions de l'ordenació

En el desenvolupament de les Normes Subsidiàries, podran adoptar-se diferents opcions d'ordenació dintre de les següents :

- A. Indústria petita, tallers i magatzems. Amb parcel·la mínima de 800 m2. Clau 5a.
- B. Indústria mitjana-gran. Amb parcel·la mínima de 2000 m2. Clau 5b

### Art. 159. Estàndards urbanístics

1. El Pla Parcial preveurà espais destinats a Sistemes Locals, els Sòls dels quals seran per cessió gratuïta i obligada dels propietaris, serà públic d'acord amb els estàndards següents:
  - a) Vial i estacionament públic: 9,36%
  - b) Espais verds per a jardins i zones verdes: 10%
  - c) Dotacions i equipaments en general: 5%

Per tant el Sòl públic resultant serà com a mínim del 24,36% respecte el total delimitat.

2. En la disposició dels espais resultants de l'aplicació dels estàndards urbanístics es tindrà en compte que:
  - A. Es preveurà una franja de zona verda en to el límit del Pla Parcial i la riera, de manera que el vial sigui el propi límit de l'edificació industrial.

B. Els vials tindran amplades de 12 m. en tot el sector.

C. El sector industrial comptarà amb un únic accés sobre la carretera BP-4313, assenyalat en el plànol d'ordenació núm. 5, d'acord amb les prescripcions de l'àrea d'obres públiques de la Diputació de Barcelona

**Art. 160. Edificabilitat zonal**

- 1. Es fixa una edificabilitat zonal per a tot el sector de 0.6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- 2. L'edificabilitat neta de la parcel·la es fixa en 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

En l'ordenació d'indústries petites, tallers i magatzems, l'edificabilitat neta podrà arribar fins a 1.5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 161. Tipus d'ordenació**

- 1. Es fixa com a tipus d'ordenació predominant d'edificació aïllada.
- 2. Tanmateix, en l'ordenació d'indústries petites, tallers i magatzems es podrà adoptar el tipus d'ordenació segons alineació vial.

**Art. 162. Condicions de l'edificació nova**

1. Les condicions de l'edificació referida a les dues subzones, vindran reglades pel paràmetres següents:

**a) Parcel·la mínima**

- En la subzona d'indústria petita, tallers i magatzems : 800 m<sup>2</sup>
- En la subzona d'indústria mitjana i gran: 2000 m<sup>2</sup>.

**b) Ocupació màxima de la parcel·la**

- En la subzona d'indústria petita, tallers i magatzems : 75%
- En la subzona d'indústria mitjana i gran: 60%

**c) Alçada màxima**

- En la subzona d'indústria petita, tallers i magatzems : 9 m.
- En la subzona d'indústria mitjana i gran: 11 m.

**d) Front mínim de parcel·la**

- En la subzona d'indústria petita, tallers i magatzems : 20m.
- En la subzona d'indústria mitjana i gran: 40 m.

**e) Separació mínima de les edificació a l'alineació de vial**

- En les dues subzones serà de 8 m.

**f) Separació mínima al límit entre parcel·les**

- En les dues subzones serà de 3 m.

- Tanmateix en la subzona d'indústria petita, tallers i magatzems podrà admetre's la construcció d'indústries entre mitgeres agrupades en fronts continus que hauran de respectar la resta de paràmetres, així com la separació a límits laterals de la parcel·la al final d'aquestes agrupacions, de tal manera que s'asseguri la protecció contra el foc entre les diferents zones.

2. En l'establiment de les condicions d'edificació s'observa els punts següents:

a) S'exceptuen d'alçada màxima de xemeneies i aparells especials (grues, ponts ....) necessaris pel funcionament de l'ús concret.

b) Es possibilita el fraccionament de l'edificació en cos principal i cossos auxiliars.

c) Els espais lliures d'edificació sols podran delimitar-se a zones verdes, estacionaments, vials interiors i magatzematge. Els aparcaments podran cobrir-se sense estar tancats per cap costat.

d) L'alçària màxima de les tanques opaques serà de 1,20m. i de les no opaques fins a 3m.

e) En les zones contigües a la carretera BP-4313 es preveurà una franja de 30m. des de la línia exterior de la carretera, que serà identificable i plantada amb arbres per tal de controlar la imatge de la zona industrial des de aquesta via.

**Art. 163. Condicions de l'edificació existent.**

1. Els edificis construïts amb llicència municipal, amb un volum sostre construït o ocupació del sòl disconformes amb les condicions d'edificació que el Pla Parcial estableixi, no estaran fora d'ordenació excepte aquells que siguin afectats per Sistemes Generals o locals i que sí queden fora d'ordenació en la part afectada.

2. En les edificacions que es refereix l'apartat anterior seran permeses les obres de consolidació i millora així com les de canvi d'ús dintre els que defineixi el Pla Parcial.

3. En les obres d'ampliació serà d'aplicació l'índex d'edificabilitat net màxim assenyalat pel Pla Parcial, així com el compliment de la resta de paràmetres diferenciats a la part de volum que es desitja ampliar.

**Art. 164. Condicions d'ús.**

Són admesos el usos següents:

- a) Indústria en 1a., 2a., 3a., 4a. i 5a. Categoria sols en edificis aïllats totalment amb espais lliures.
- b) Comercial
- c) Magatzem
- d) Oficines
- e) Educatiu
- f) Sanitari-assistencial
- g) Socio-cultural
- h) Recreatiu
- j) Esportiu
- k) Estacionament i servei
- l) Públic-administratiu
- m) Habitatge. Tan sols s'admet una unitat per establiment per allotjar porters o vigilants i únicament en el cas d'indústries aïllades.



## TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### Capítol Primer. Disposicions Comunes

#### Art. 165. Definició i finalitats.

1. Aquestes Normes qualifiquen com a Sòl No Urbanitzable, aquells terrenys que han de ser objecte de protecció pels seus valors agrícoles, forestals o paisatgístic i en general aquells que es preveu protegir de la incorporació al procés urbà.

2. En concret les finalitats de les Normes en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

- a) Preservar l'explotació agrària.
- b) Protegir els elements naturals més remarcables que defineixen la imatge paisatgística del territori.
- c) Encabir adequadament els usos que són permesos en cada tipus de Sòl No Urbanitzable.
- d) Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrària, pecuària o forestal.
- e) Prevenir els processos patològics que aporta la urbanització.

#### Art. 166. Qualificació urbanística del Sòl No Urbanitzable.

El Sòl No Urbanitzable de les Normes Subsidiàries de L'Estany es qualifica en les següents zones:

- |  |        |
|--|--------|
| - Zona de sòl rústec-agrícola,               | clau 6 |
| - Zona de protecció agrícola,                | clau 7 |
| - Zona de protecció forestal,                | clau 8 |
| - Zona de protecció de l'edificació rústica, | clau 9 |
| - Zona de protecció de servituds,            | clau P |

#### Art. 167. Desenvolupament de les Normes en Sòl No Urbanitzable.

1. El desenvolupament de les Normes en Sòl No Urbanitzable es farà mitjançant els mecanismes i sistemes d'actuació previstos en les Normes i la legislació de la mateixa i amb els tràmits de llicència municipal.

2. Sense perjudici de lo definit en l'apartat anterior el Sòl No Urbanitzable es podrà desenvolupar mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:



- a) El foment de conreus i espais forestals.
- b) La millora del nucli i l'habitatge rural.
- c) La protecció del paisatge i dels béns naturals situats en el medi rural.
- d) La protecció i millora de la viabilitat rural.
- e) Aquells altres Plans Especials que l'administració estimi oportuns per el compliment de les finalitats assenyalades en l'Art. 165 d'aquestes Normes.

3. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries.

**Art. 168. Elements del territori del Sòl No Urbanitzable.**

1. Per aconseguir un control precís de les obres de transformació dels usos de les activitats del Sòl No Urbanitzable i assegurar llur compatibilitat amb l'estructura territorial en que es localitzen, aquestes Normes Subsidiàries defineixen els elements existents en el territori, que configuren la seva fesomia, que en l'ordenació esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable.

2. Aquests elements defineixen, en l'Article corresponent les condicions d'implantació i limitacions dels actes d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl.

3. Concretament es diferencien els següents:

- Divisió de la propietat del sòl.
- Les construccions existents i la condició del nucli de població.
- Els camins rurals.
- Les masses arbrades.
- Els elements naturals de la topografia. Carenes i turons.

4. Les franges de protecció que s'estableixen respecte a cada element tenen la condició de servitud i protecció definida en el capítol sisè d'aquestes Normes.

**Art. 169. Divisió de la propietat del sòl. Reparcel·lacions.**

1. Una determinació fonamental de les Normes Subsidiàries serà la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola en funció de la seva adaptació al ús i cultiu de les finques. Per tant es considerarà infracció urbanística greu la parcel·lació urbanística del sòl agrícola. (Art. 264 Text Refós Català 1/1990).

2. És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per dur a terme qualsevol tipus de parcel·lació i/o segregació en tot el terme municipal que pugui originar nuclis de població.

3. Queden prohibides les parcel·lacions i/o segregacions que,

- a) Donin lloc a parcel·les de superfícies inferiors a les establertes per aquestes Normes Subsidiàries, o les establertes per la legislació agrària corresponent.
- b) Que no tinguin accés directe des de qualsevol camí de domini públic.

4. La finca mínima admesa en el Sòl No Urbanitzable s'ajusta a allò que estableix el Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya (DOG 330 de 20.V.83) sobre unitat mínima de conreu i que per L'Estany és:

- a) Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- b) Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.

D'aquesta disposició s'exceptua allò que específicament s'assenyali en la regulació concreta dels Articles següents sobre condicions bàsiques de l'ordenació per a usos agrícoles i forestals i les condicions específiques de parcel·la assenyalades en les zones de Sòl No Urbanitzable.

5. Tanmateix queden excloses d'aquestes determinacions les parcel·les forestals i les registrades o que es puguin demostrar documentalment la seva existència prèvia a l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

6. La venda o canvi de propietat d'una finca (llevat el cas de l'herència) que no compleixi la superfície mínima de parcel·la definida en aquestes Normes seran considerades inedificables.

**Art. 170. Edificacions existents i nucli de població.**

1. Es consideren edificacions existents en el Sòl No Urbanitzable les assenyalades en el plànol d'ordenació escala 1/10.000 Clau (9) i que a continuació es descriuen:

- 1. Masia del Castell
- 2. Cal Monfred
- 3. Masia Puigmartí
- 4. Masia El Massot
- 5. Masia de la Crosa
- 6. El Molí del Castell
- 7. Masia de la Carrera
- 8. Masia de Senties
- 9. Cal Rei i Cal Aubuig ( les masies són en terme de Moià)
- 10. Cal Canet
- 11. El Raval del Prat i edificacions annexes (Can Creus, Carrer dels Caputxins)
- 12. Cal Fan i Can Costa

2. Als efectes previstos en l'Art. 127 del Text Refós Català sobre la formació de Nucli de població quan es pretengui edificar a una distància inferior a 100m. a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i en el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge. En el cas de zona forestal aquesta distància s'amplia a 300m. complint en qualsevol cas les determinacions de la legislació forestal.

3. S'exceptua de la condició de nucli de població definit anteriorment quan es tracti d'ampliacions de l'habitatge existent sempre i quan aquesta es produeixi en un radi màxim de 25m. respecte l'habitatge existent i es tracti d'ampliació del programa familiar.

**Art. 171. La xarxa viària i els camins rurals.**

1. Els camins o pistes forestals del Sòl No Urbanitzable són els que estan explícitament reconeguts en el plànol Normatiu E 1/10.000 d'aquestes Normes Subsidiàries, o pels Plans Especials que el desenvolupin. Per obrir nous camins forestals s'estarà en allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural amb un màxim de 3,5m d'amplada i un pendent màxim del 10%, excepte situacions singulars.

2. Qualsevol actuació que pretengui la modificació d'un camí rural, caldrà que obtingui la corresponent llicència municipal. Aquestes modificacions tindran en compte les condicions paisatgístiques i d'abast, no presentaran talusos importants i àdhuc excavacions de més de 1,50m de desnivell.

3. Per tal de facilitar el trànsit (maquinària agrícola) no es permetrà la construcció de tanques noves en un espai inferior a 3m. de l'eix del camí.

4. Totes les construccions es separaran dels camins existents un mínim de 10m., excepte quan en la definició concreta de les zones s'estableixi una distància superior.

5. En la carretera BP-4313 aquesta franja de protecció inedificable s'amplia fins a 30m. mesurats a ambdues bandes de la carretera, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació: peu del terraplè o cap del desmunt.

**Art. 172. La xarxa hidrogràfica.. Torrents i rieres.**

1. Es determina una franja de protecció de 10m. des de l'eix dels torrents i rieres, que serà el límit d'ubicació de les tanques, excepte pels casos de tanques destinades a l'ús de ramaderia extensiva.

2. La línia de protecció definida anteriorment com a protecció de rieres i torrents serà el límit de referència des de on es complirà el paràmetre de separació de construccions a límits de parcel·la definit en cadascuna de les zones del Sòl No Urbanitzable.

3. En els casos d'implantació d'usos d'explotació ramadera o similars en què el sanejament necessari dels mateixos pugui afectar la salubritat de les escorreries naturals aquesta separació s'ampliarà fins la distància de 25m.

**Art. 173. Les masses arbrades.**

1. Les masses d'arbres existents en el terme municipal de L'Estany es consideren elements a protegir. Per aquest motiu les construccions a realitzar ja siguin habitatges, construccions agrícoles o ramaderes no trencaran mai l'ordre paisatgístic definit per les mateixes.

2. En els casos d'explotacions forestals es vetllarà especialment per garantir les condicions generals que defineixen el paisatge arbrat, evitant els buidats indiscriminats de tota la plantació forestal.

**Art. 174. Els elements naturals de la topografia. Carenes i turons.**

1. Es consideren elements naturals del paisatge de L'Estany les carenes i turons que defineixen el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions i obres en general s'adaptaran a la topografia natural del terreny no produint alteracions del mateix de més de 1,5m.

3. A partir de l'eix de la carena o turó assenyalats en el plànol d'ordenació E 1/10.000 s'estableix una franja de protecció de 50m, mesurats en planta a part i part del turó que estaran lliures de tota edificació. Així mateix cap edificació podrà construir-se dins la franja definida per una corba teòrica situada topogràficament 25m. per sota la línia de la carena o del turó. De les dues condicions anteriors (50m. en planta o 25m. en diferència topogràfica) serà d'aplicació en cada cas aquella que defineixi un marge de protecció més gran.

**Art. 175. Condicions generals de l'edificació destinada a ús residencial-agrícola.**

1. L'ús residencial en el Sòl No Urbanitzable és permès únicament quan es tracta de l'habitatge rural directament lligat a l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la parcel·la o finca de referència. S'exceptua d'aquesta condició la reutilització de les edificacions existents assenyalades en el plànol d'ordenació E 1/10.000 Clau (9).

2. Aquestes edificacions compliran les determinacions sobre la prevenció de nucli de població definida en l'Article 161 d'aquestes Normes.

3. A les diferents zones s'estableixen les condicions particulars de compliment dels paràmetres d'ordenació referits a les construccions noves o existents.

4. Pel que fa a les condicions a que caldrà ajustar les construccions seran:

- a) L'edifici respondrà a les tipologies existents o en tot cas en farà interpretacions ajustades.
- b) Pel que fa a les obres de nova planta i ús d'habitatge en cap cas es superarà la superfície total del sostre de 400 m<sup>2</sup>.
- c) L'alçada màxima permesa serà de 7 m. corresponent a planta baixa i planta pis.
- d) Les cobertes obligatòriament acabades amb teula àrab.
- e) Les edificacions caldrà que siguin acabades amb pedra i arrebossades i pintades amb colors adients al paisatge. No es permeten les obres sense revestir, ni en situacions de provisionals.
- f) Les ampliacions d'edificacions existents caldrà que es facin seguint les normes tradicionals de la construcció i les reformes no entraran en contradicció amb l'edifici objecte d'ampliació.
- g) Tota construcció se situarà com a mínim a 10 m. dels llindars de la propietat i a 15 m. dels camins rurals.
- h) L'edificabilitat assenyalada en el punt b), respectarà les condicions d'ocupació màxima sobre la parcel·la assenyalada a cada zona.
- i) Es respectaran tots els altres paràmetres definits en la qualificació de sòl en zones.

**Art. 176. Condicions generals de l'edificació destinada a usos agrícoles, ramaders i forestals.**

1. El que es defineix en aquest article inclou totes les construccions destinades a: granjes, magatzems agrícoles, vivers, hivernacles, casetes per a maquinària, instal·lacions tècniques i per similitud a totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Les condicions a que caldrà ajustar les construccions seran:

- a) L'alçada màxima serà de 7 m. D'aquesta alçada s'exceptuen els dipòsits d'aigua, sitges i demés instal·lacions que precisen de major alçada.
- b) Les edificacions es desenvoluparan en planta baixa. S'admet la construcció d'una planta pis, dintre de l'alçada de 7 m., si tipològicament respon al model i necessitats existents (pallisses .....



## NN.SS. L'Estany. Regulació del Sòl No Urbanitzable

c) El volum màxim permès en una sola edificació es fixa en 4000 m<sup>3</sup>. i la dimensió màxima de l'edifici no sobrepassarà els 50 m.

d) Serà d'aplicació també el definit en els punts 3), f), g), h), i i) de l'article anterior.

3. Pel que fa a les construccions d'explotació ramadera gaudiran de totes les condicions higiènic-sanitàries fixades per la legislació vigent, tant pel que fa a estabulació dels animals com amb les relacionades amb els residus i aigües residuals.

### **Art. 177. Condicions generals de l'edificació de les instal·lacions d'utilitat pública.**

1. Les instal·lacions d'utilitat pública que s'admeten en sòl no urbanitzable, i segons les condicions de cadascuna de les zones, hauran de justificar en tot cas la necessitat d'emplaçar-se en el medi rural.

2. Hauran d'acomplir-se les determinacions previstes en la legislació vigent i en aquestes Normes, referent a la no formació de nucli de població.

3. En l'expedient haurà de justificar-se la declaració d'utilitat pública o interès social. El procediment previst serà el definit en l'article 68 del Text Refós Català 1/1990.

4. Hauran de justificar-se explícitament, en la memòria del projecte, la inexistència de riscos per a les zones confrotants, pel que fa a l'equilibri ecològic o respecte als valors paisatgístics.

### **Art. 178. Condicions de procediment per a la concessió de llicències**

1. S'instarà la inscripció d'individualitat de la finca a efectes de l'edificació que es sol·licita la llicència.

2. En el procediment es donarà audiència als propietaris col·lindants o afectats que seran reconeguts pel propi sol·licitant de la llicència.

3. En el cas de granges, subjectes al Reglament d'Activitats molestes, nocives, insalubres i perilloses de 30 de novembre de 1961, o altres determinacions posteriors, caldrà, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, la tramitació del corresponent expedient.

4. El projecte, a més de contenir totes les determinacions que li són pròpies, caldrà que especifiqui les condicions higiènic sanitàries, de captació d'aigües, evacuació d'aigües residuals i depuració.



5. En la tramitació per a la concessió de la llicència de construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública, interès social o habitatges familiars, s'haurà de tenir en compte el que disposen els articles 127 i 68 del Text Refós Català 1/1990, amb aprovació prèvia de la Comissió d'Urbanisme, informació pública durant 15 dies, comunicació a l'Ajuntament i aprovació definitiva, si s'escau, per part del mateix.

## Capítol Segon. Zona de Sòl Rústec - Agrícola

### Art. 179. Definició identificació i objectius.

1. Compren aquells terrenys de Sòl No Urbanitzable que per la seva manca de valors paisatgístics, forestals o agrícoles, vénen regulats únicament pels paràmetres generals d'ordenació aplicables al sòl rústec. En general es tracta de terrenys propers al nucli de l'Estany i que antigament eren d'explotació agrícola.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.
3. L'objectiu de les Normes Subsidiàries, és la protecció i regulació dels terrenys qualificats d'acord amb el caràcter de Sòl No Urbanitzable que es defineix en el títol sisè d'aquestes Normes.

### Art. 180. Sistemes d'ordenació.

El sistema d'ordenació que s'aplica és de d'edificació aïllada.

### Art. 181. Condicions de l'edificació.

A més de les condicions establertes de caràcter general en el capítol primer d'aquest Títol Sisè, les obres de nova planta, substitució o modificació de les construccions, vindran regulades pels següents paràmetres:

#### a) Parcel·la mínima

1. Tenen condició de parcel·la mínima, totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació de les NN.SS.
2. Les posteriors segregacions del parcel·lari, hauran de complir en totes les seves possibles subdivisions, la superfície mínima de 4.5 Ha., establerta com a parcel·la mínima en el Decret de la Generalitat, sobre unitats mínimes de conreu.

#### b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima permesa per a les construccions, serà d'un 5% de la superfície total de la finca. En el cas de destinar l'edificació a ús residencial agrícola, es limita la seva ocupació a un 2% de la finca i a una superfície total en planta màxima de 400 m<sup>2</sup>.

**c) Alçada màxima i nombre de plantes màxim**

L'alçada màxima i nombre de plantes màxim de les construccions, serà l'assenyalada en els articles 175 i 176 d'aquestes Normes.

**d) Separació als límits**

La separació mínima als límits de la finca serà de 10 m.

**e) Tanques**

Les tanques seran, en general, de tipus vegetal en la seva totalitat, admetent-se solucions mixtes amb base de material massís, fins a una alçada de 60 cm., del terreny natural. En casos justificats de ramaderia extensiva, s'admeten tanques de filat o similar i alçada màxima de 1,50 m.

**f) Altres paràmetres i elements d'ordenació**

Són d'aplicació tots els altres paràmetres i elements d'ordenació que amb caràcter general es defineixen a les disposicions comuns del Sòl No Urbanitzable d'aquestes Normes Subsidiàries.

**Art. 182. Condicions d'ús.**

1. En la zona qualificada de sòl rústec-agrícola, s'admeten únicament:

- a) Les construccions agrícoles o ramaderes de nova planta i ampliació de les existents, dins de les limitacions prefixades en els articles anteriors.
- b) L'habitatge unifamiliar-agrícola, d'acord amb les limitacions fixades anteriorment, i tramitat conforme assenyala l'art., 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- c) Aquells altres que, de caràcter general i vinculats a l'explotació del Sòl, es determinen en les disposicions del Sòl No Urbanitzable.

### Capítol Tercer. Zona d'especial protecció agrícola

#### Art. 183. Definició identificació i objectius.

1. Compren aquelles àrees del Sòl No Urbanitzable especialment aptes pel conreu agrícola i que en l'actualitat defineixen els anomenats camps del municipi de l'Estany.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.
3. L'objectiu d'aquestes Normes és mantenir i preservar els valors d'explotació agrícola i paisatgístics d'aquests terrenys.

#### Art. 184. Condicions d'edificació.

1. En aquests terrenys únicament s'admet la modificació, reforma o ampliació de l'edificació existent, en el moment de l'aprovació de les NN.SS.
2. Totes les obres de modificació, reforma o ampliació es subjectaran a les limitacions establertes en el capítol que regulen les edificacions la zona de Sòl Rústec clau 6 ( art., 172 d'aquestes Normes).

#### Art. 185. Condicions d'ús.

1. Únicament són permesos els usos existents en el moment de l'aprovació de les Normes, no podent-se establir altres que els relacionats amb el caràcter específicament agrícola d'aquests terrenys.

## Capítol Quart. Zona de protecció forestal

### Art. 186. Definició identificació i objectius.

1. Compren aquelles àrees de Sòl No Urbanitzable, ocupades per masses arbrades, que per les seves condicions precisen un tractament especial de protecció.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.
3. L'objectiu d'aquestes Normes es preservar i regular l'explotació d'aquestes àrees, d'acord amb la legislació catalana en matèria forestal, i que promocionen el desenvolupament dels Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal.

### Art. 187. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació que s'aplica és el d'edificació aïllada.

### Art. 188. Condicions de l'edificació i d'ús.

Es regula la zona d'acord amb les condicions generals establertes pel Sòl No Urbanitzable i les definides en el Capítol Segon, referent a la Zona del Sòl Rústec, clau 5 ( art., 172 d'aquestes Normes ). Tanmateix les parcel·les i les construccions compliran les següents condicions:

- a) S'estableix com a parcel·la mínima la de 25 Ha., definida en el Decret 35/1990 de 23 de Gener, de la Generalitat de Catalunya, pel que es fixa la unitat mínima forestal. Per sota d'aquesta, s'admeten únicament les existents en el moment de l'aprovació de les NN.SS.
- b) En caràcter general, les construccions i usos, s'ajustaran a allò que assenyala l'esmentat decret i la Llei Forestal de Catalunya 6/1988 de 30 de març.
- c) Les construccions i obres en general que compleixin l'anterior, s'adaptaran a la topografia natural del terreny, no produint alteracions del mateix de més de 1,5 m., i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals.

## Capítol Cinquè. Zona de protecció de l'edificació rústega

### Art. 189. Definició identificació i objectius.

1. Comprèn aquells terrenys ocupats per edificacions rústegues existents i el seu entorn, que pel seu valor formal i d'impacte sobre el paisatge seran objecte de protecció.
2. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.
3. L'objectiu de les Normes es preservar les edificacions existents, amb un notable valor històric i formal dins el paisatge de l'Estany, regulant les seves ampliacions o reformes, dintre el respecte dels condicionants paisatgístics de les mateixes.

### Art. 190. Condicions d'edificació i d'ús.

1. En general es conservaran les edificacions, amb el seu caràcter actual. Les obres d'ampliació vindran limitades per les condicions establertes per la Zona de Sòl Rústec, clau 6 ( art., 181 d'aquestes Normes), definides en aquestes Normes i referides a la parcel·la concreta en que es troben ubicades les actuals construccions.
2. Totes les obres d'ampliació, reforma o millora de l'edificació existent, comportarà la redacció d'un Estudi de Detall que ordenarà els volums amb els següents condicionants:
  - a) Es respectarà el valor arquitectònic de l'edificació, de forma que les noves construccions conformin un còmput únic amb l'edificació existent. Aquesta condició fa referència a tots els elements definitoris de l'edificació existent, alçada, materials de façana, coberta,.....
  - b) Les noves edificacions no podran separar-se més de 10 m., de les existents.
  - c) L'Estudi de Detall contemplarà l'ordenació de tota la zona qualificada com de protecció de l'edificació rústega, inclosos tant la part edificada com els terrenys lliures.
3. Es permeten únicament aquells usos que respectin les condicions paisatgístiques i formals de l'edificació construïda.

## Capítol Sisè. Zona de protecció i servituds

### Art. 191. Definició identificació i objectius.

1. Inclou aquells terrenys o sectors propers als sistemes definits per aquestes Normes Subsidiàries, o que es vinculen a la servitud i protecció d'altres sistemes derivats de les limitacions establertes per les lleis, en relació a telecomunicacions, transport d'electricitat, cursos de captació d'aigua, proteccions de camins i d'altres.
2. Aquesta zona s'identifica amb la clau P i el subíndex corresponent a l'element protegit.
3. L'objectiu de les Normes es regular des de les mateixes limitacions establertes, en les legislacions corresponents d'ordre superior, o definir-ne d'altres complementàries, que garanteixin la seva ordenació, d'acord amb la definició d'elements del territori, establerta en l'art. 159 i següents d'aquestes Normes.

### Art. 192. Protecció de viari (Pv).

En els límits de la carretera BP-4313, s'estableix una zona de protecció i servitud inedificable, d'una dimensió de 30 m., a cada costat de la mateixa. Aquesta zona vindrà regulada quan a ús i construccions pel que defineix la Llei de Carreteres de la Generalitat de Catalunya i concordants.

### Art. 193. Proteccions de camins (Pc).

La protecció dels camins establerta per aquestes Normes Subsidiàries, afecta a tots els camins rurals assenyalats en el plànol d'ordenació E 1/10.000 i les seves dimensions referides a cada banda del camí són:

- a) 3m. a cada banda de l'eix del camí, com a límit de construcció de les tanques de les finques.
- b) 10m. a cada banda de la vora del camí, com a límit de la línia d'edificació.
- c) 3m. a cada banda de l'eix del camí, per a la instal·lació de pals o qualsevol altre element.



**Art. 194. Proteccions de cursos d'aigua (Pa).**

1. Queden prohibits els moviments de terres, extracció d'àrids, les tales i les alteracions de vegetació en la zona de protecció dels cursos d'aigua i rieres.
2. Els terrenys inclosos en aquesta zona de protecció, no podran ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals.
3. Es defineix com a zona de servitud, la definida per una franja de 10 m. que serà el límit d'ubicació de les tanques a banda i banda de l'eix de la riera o curs d'aigua, excepte pels casos de ramaderia extensiva.
4. Es prohibeixen els abocaments d'aigües no depurades als torrents i rieres.

**Art. 195. Protecció d'infraestructures tècniques (Pi)**

1. Són les que es defineixen per protegir les diferents xarxes o elements que constitueixen les infraestructures principals del territori ordenat.
2. Pel que fa a la xarxa elèctrica d'Alta Tensió, s'estarà a allò que disposa el Reglament corresponent i ordenacions concordants.
3. En les xarxes generals de portada d'aigües i sanejament, s'estableix una zona de protecció de 3 m., a banda i banda de l'eix, definits pel traçat soterrat de les mateixes.

**Art. 196. Protecció del cementiri (Pe).**

1. D'acord amb l'actual llei de cementiris, s'estableix una franja de 50 m. mesurats des de la tanca exterior del mateix, que serà inedificable en tota la seva extensió.

**Art. 197. Protecció de carenes i turons.**

1. D'acord amb l'Art. 167 d'aquestes Normes s'estableix una franja de protecció paisatgística en les carenes i turons lliure d'edificació, com la resta de servituds i proteccions que serà la franja més ampla que resulti d'aplicar una dimensió en planta de 50m. a part de l'eix de la carena o turó de 25m en alçat, per sota de la línia definida pel turó o cadena.



## Capítol Setè. Zona de protecció del Pla de l'Estany

### Art. 198. Definició identificació i objectius.

Es delimita aquesta zona de Protecció de l'Estany, amb la finalitat de prevenir la degradació de la Zona Humida.

La zona afectada queda especificada al plànol d'ordenació 01 amb la clau ZH.

El règim d'usos i edificació és el que s'estableix tot seguit:

1. En aquesta Zona de Protecció regiran les condicions d'edificació i d'ús contingudes en els articles 184 i 185 d'aquestes Normes.
2. No s'admetran moviments de terres llevat d'aquells destinats a la regeneració dels sistemes humits.
3. A més dels usos agrícoles existents als que fa referència l'article 185, són permesos aquells altres vinculats a la conservació i regeneració dels sistemes humits.

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de l'Estany.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Aibiol Núñez



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona