

ÍNDEX

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1. Marc normatiu
- Art. 2. Objecte de la Normativa i àmbit d'aplicació
- Art. 3. Categories de protecció
- Art. 4. Nivells de protecció
- Art. 5. Aplicació supletòria del Planejament general
- Art. 6. Interpretació dels documents del Pla especial
- Art. 7. Revisió, modificació i complementació del PEP

CAPÍTOL II. RÈGIM JURÍDIC

Secció 1ª. Normes per a la conservació, restauració i reedificació

1.1. Normes particulars segons el nivell de protecció

- Art. 8. Disposicions generals
- Art. 9. Dol o negligència
- Art. 10. Condicions generals de les obres
- Art. 11. Intervencions prescriptives vinculades a l'obra a executar
- Art. 12. Prescripcions particulars per al Nivell 1 de Protecció Integral
- Art. 13. Prescripcions particulars per al Nivell 2 de Protecció Ambiental
- Art. 14. Prescripcions particulars per al Nivell 3 d'Adequació Ambiental

1.2. Paràmetres generals de l'edificació

- Art. 15. Condicions d'edificació
- Art. 16. Condicions estètiques

Secció 2ª. Intervenció en les actuacions dels particulars

2.1. Llicències d'obres i activitats

- Art. 17. Llicències d'obra i documentació necessària per a la seva obtenció
- Art. 18. Enderrocs
- Art. 19. Instal·lacions de serveis urbanístics
- Art. 20. Activitats

2.2. Ordres d'execució de les obres

- Art. 21. Ordres d'execució
- Art. 22. Incompliment d'ordres d'execució

2.3. Normes disciplinàries

- Art. 23. Classificació de les infraccions
- Art. 24. Responsables de les infraccions
- Art. 25. Sancions

Article 1. Marc Normatiu

1. El Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Antic de Breda i la present Normativa es dicten en compliment del que disposen les Normes Subsidiàries de planejament de Breda aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'any 1991 (NNSS).

NNSS article 78: subzona 1. Edificació antiga i tradicional:

“3. Es preveu com a desenvolupament d'aquestes NNSS la formació d'un Pla especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Breda. L'àmbit d'aquest Pla especial podrà comprendre les zones que s'inclouen dins d'aquest tipus d'ordenació, establint-se la seva delimitació definitiva en funció dels treballs d'informació i diagnosi previs a la seva redacció, els quals justificaran adequadament el perímetre elegit.

4. Amb caràcter general i mentre no es redacti aquest PE es defineix un règim transitori per aquest tipus d'ordenació, basat en el manteniment dels seus actuals valors històrics i ambientals, i que es concreta en la regulació detallada de cadascuna de les zones que integren el nucli tradicional del poble.

Aprovat definitivament el PE serà ferma l'ordenació que en resulti de les seves determinacions per a l'àmbit inclòs en el mateix, passant a ser definitiva l'ordenació prevista per aquestes NNSS per a totes aquelles zones excloses del perímetre del Pla Especial.”

2. El Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Antic de Breda (d'ara en endavant PEP) i la Normativa s'han formulat d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005 del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, (LUC) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament (RLUC).

3. Així mateix la present Normativa s'ha formulat d'acord amb les normes jurídiques que regulen específicament el Patrimoni Històric-Artístic, és a dir:

- La Constitució de 1978 vigent, en el seu article 46, consagra el caràcter institucional de les normes de Protecció de Patrimoni.
- Decret 3600/1974 de 20 de desembre, BOE 14 de gener de 1975, pel qual es declara el Monestir de Sant Salvador i l'església de Santa Maria Conjunt Històric Artístic.
- La Llei 9/1993 del 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català que cataloga el Monestir de Sant Salvador i l'església de Santa Maria com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN).
- El Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Article 2. Objecte de la Normativa i àmbit d'aplicació

1. La present Normativa té per objecte :

- La protecció del Nucli Antic de Breda.
- La justificació i identificació dels elements, àmbits i valors objecte de protecció.
- La definició i regulació de categories diferenciades de protecció.
- Regular les condicions d'ordenació i edificació dintre de l'àmbit.

2. L'àmbit del PEP és el definit en el plànol N.01. Es correspon amb la Subzona 1: Edificació Antiga i Tradicional. S'amplia així la delimitació del Pla Especial de Protecció fixada per les NNSS, recollint la totalitat de les edificacions del Nucli Antic.

3. Donat que l'objectiu principal és protegir els edificis i elements de valor i el seu entorn, qualsevol intervenció en l'àmbit del PE no ha d'implacar un menysvalor dels edificis i elements protegits i el seu entorn.

Article 3. Categories de protecció

1. Aquest Pla, d'acord amb la Llei 9/1993 del 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, estableix dues categories de protecció pels béns catalogats: els Béns culturals d'interès nacional (BCIN), els béns catalogats o Béns culturals d'interès local (BCIL)

2. Els propietaris de béns culturals d'interès Nacional, béns catalogats o béns de protecció urbanística els han de preservar, mantenir i adequar per assegurar la integritat del seu valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació i/o adequació.

Article 4. Nivells de protecció

- Els nivells de protecció dels béns constitueixen l'expressió de la intensitat de protecció sobre cada un d'ells.
- S'estableixen 3 nivells de protecció edificatòria i ambiental, cadascun dels quals es regulen per normes específiques, incloses en el present Pla Especial.
- Els edificis inclosos en el nivell 1 i 2, si s'escau, s'hauran d'incloure en el catàleg de patrimoni del municipi.
- Els nivells de protecció establerts són:

NIVELL DE PROTECCIÓ 1: Protecció Integral.

Comprèn aquells béns de caràcter singular i d'un gran valor històric, arquitectònic, paisatgístic i/o cultural, els quals, amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que els componen. Sols es permetran actuacions que no malmetin, perjudiquin o desvirtuïn aquestes construccions i s'hauran d'eliminar les parts impròpies i restituir les parts malmeses.

NIVELL DE PROTECCIÓ 2: Protecció tipològica-ambiental.

Comprèn aquells béns el valor dels quals resideix principalment en la tipologia territorial, paisatgística, arquitectònica-compositiva i en els materials tradicionals locals, i/o en el fet de caracteritzar o estructurar un conjunt històric, com a expressió de la memòria o evolució històrica i dotant-lo d'un notable valor ambiental i paisatgístic. Aquests béns s'han de mantenir sense perjudici de les obres interiors i exteriors d'adaptació, compatibles amb el tipus, l'ús i funció urbana i amb la preservació dels valors existents en cada cas, tot eliminant les parts impròpies i restituint les malmeses.

NIVELL DE PROTECCIÓ 3: Adequació ambiental.

Comprèn aquells béns que formen part d'un conjunt urbà protegit i que no tenen valor per ells mateixos, en tant no contribueixen a crear o mantenir aquest valor del conjunt, donat que tenen característiques formals no coherents dins del conjunt urbà o perquè són de construcció recent i per tant, desvinculada de l'època i els valors principals de formació del conjunt, de manera que resulten indiferents i fins i tot desvirtuen l'entorn urbà on es troben. Tanmateix per formar part d'un conjunt catalogat, aquests béns, cal que s'insereixin adequadament en l'entorn on es troben i mantinguin les principals característiques que el defineixen. Totes les actuacions en aquests béns aniran encaminades a la seva integració en l'entorn protegit. Per aquest motiu, els béns s'hauran de reformar per adequar-los a la normativa que s'estableix al present Pla especial, eliminant aquells elements que puguin ser discordants amb el conjunt, o bé, s'hauran de substituir per edificis o elements de nova construcció que s'adeqüin a les característiques del conjunt catalogat segons la normativa del PE.

Article 5. Aplicació supletòria del Planejament General

Per tot allò que no quedi contemplat en el present Pla Especial de Protecció s'estarà al previst pel planejament general vigent de Breda.

Article 6. Interpretació dels documents del Pla especial

Les determinacions d'aquest Pla especial s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats expressats a la Memòria. En casos de dubte o imprecisió, prevaldrà l'establert a les fitxes individualitzades.

En tot cas, donat que l'objectiu principal és protegir els edificis i elements de valor i el seu entorn, qualsevol intervenció en l'àmbit del PEP no ha d'implicar un menysvalor dels edificis i elements protegits i el seu entorn. En cas de dubte, imprecisió o contradicció prevaldrà el principi de protecció del conjunt de valors del nucli antic.

Article 7. Revisió, modificació i complementació del PEP

1. El Pla Especial tindrà vigència indefinida.

2. Serà motiu de revisió o modificació del Pla Especial:

- a) Modificació de la legislació aplicable.
- b) Modificació de les necessitats i percepcions ciutadanes de protecció del patrimoni.
- c) Modificació dels criteris sobre la protecció del patrimoni.

3. S'admetran modificacions puntuals d'aquest Pla Especial que suposin variació del grau de protecció d'algun element i modificacions per incloure proteccions de nous elements. Les modificacions faran referència a les formes d'actuació i protecció dels elements. En tot cas es complirà allò que disposa l'art. 69 del la LUC i la Llei 9/1993 del 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

4. Qualsevol proposta de modificació del Pla especial haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència en el Pla especial no comporta l'alteració de les seves determinacions bàsiques.

5. Qualsevol proposta de modificació o revisió haurà de seguir la mateixa tramitació que l'aprovació del Pla. La modificació, revisió o concreció d'aquest pla i d'altres figures urbanístiques complementàries, hauran d'obtenir l'informe favorable previ del Departament de Cultura.

6. Les modificacions es podran proposar per l'Ajuntament o a instància de particular. En aquest darrer cas, la proposta haurà d'estar motivada i necessitarà l'aprovació per part de l'Ajuntament.

En l'expedient es justificaran raonadament els motius que aconsellin la qualificació o desqualificació, amb aportació d'antecedents, dades històriques, opinions de solvència, dictàmens pericials i altres elements relatius al valor històric, artístic o ambiental del bé del que es tracti.

7. Per concretar les previsions d'aquest Pla es podran formular Plans Especials i Projectes d'Urbanització.

8. Donat que el PEP no pot preveure tots els supòsits d'intervenció en els béns catalogats, es preveu que, de forma justificada, es puguin realitzar petits ajustos a les determinacions de les fitxes, en aquells paràmetres estètics i formals que no afectin a paràmetres edificatoris (volumetria, número de plantes, profunditat edificable, ...), previ informe favorable del Departament de Cultura.

CAPÍTOL II. RÈGIM JURÍDIC

Secció 1ª. Normes particulars per a la conservació, restauració i reedificació

1.1. Normes particulars segons el nivell de protecció

Article 8. Disposicions generals

1. Els edificis inclosos en l'àmbit del Pla especial hauran de ser objecte de les obres de conservació, restauració i consolidació necessàries per a la salvaguarda dels seus valors. I hauran d'estar en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic.
2. Periòdicament, es procedirà a la restauració de les façanes mitjançant les tècniques i productes adients per mantenir en bon estat de conservació i ornament públic els valors urbanístics, ambientals i estètics de l'àmbit, així com les mateixes finques.
3. Únicament es podran enderrocar aquells edificis inclosos dintre de la categoria d'adequació ambiental. Els edificis protegits amb els Nivells 1 i 2 només podran ser enderrocats o desmuntats parcialment o totalment, si així ho indiquen les fitxes específiques de l'edifici. En aquests graus de protecció no es podran realitzar obres de reforma o reparació que desvirtuin la imatge, l'estructura tipològica i el seu valor històric.
4. Les llicències d'enderroc es tramitaran de manera conjunta amb les de nova edificació.

Article 9. Dol o negligència

1. En el cas de ruïna o enderroc total o parcial d'un immoble protegit, el propietari haurà de reconstruir-lo, quan hi concorrin dol o negligència.
2. Existeix dol quan s'executin actes tendents directament a la demolició parcial o total d'un immoble, i negligència en el cas de no execució de les obres necessàries per a la conservació o consolidació d'un edifici.
3. El propietari podrà demorar la reconstrucció prèvia autorització municipal, sempre que assenyali un termini no superior a tres anys per a la seva reconstrucció, dipositi les restes al seu càrrec en el lloc que indiqui l'Ajuntament, presti caució en quantia equivalent al 25% de l'import del pressupost de les obres, per garantir l'acompliment del termini d'execució i accepti en document fefaent, no sols la pèrdua de la caució, sinó també l'expropiació de l'immoble, conforme als criteris de valoració de la Llei del Sòl i de la Llei d'expropiació forçosa, en el cas d'incompliment.
4. En els supòsits de destrucció o enderrocament de l'immoble per dol o negligència, no es concediran llicències d'edificació, excepte per a la seva reconstrucció. En tot cas, la no realització de les obres en el termini que s'assenyali, legitimarà a l'Ajuntament per obligar a la venda forçosa de l'edifici tot incloent-lo en el registre municipal de solars i edificis inadequats o ruïnosos.

Article 10. Condicions generals de les obres

Podran realitzar-se obres en els edificis protegits sempre que s'observin les següents condicions:

- a) Es respectaran les prescripcions específiques per a cada categoria indicades en la present normativa.
- b) Es donarà compliment a les condicions d'edificació i estètiques indicades en la present normativa.
- c) Pels béns protegits s'inclourà en la memòria del projecte un estudi històric i artístic i es donarà compliment a les indicacions normatives de la fitxa corresponent.
- d) Es realitzarà un estudi arqueològic acurat en les edificacions on hi ha indicis de restes arqueològiques.
- e) S'estableix l'obligatorietat de connectar a la xarxa pública de clavegueram la totalitat de la xarxa d'evacuació d'aigües, així com d'eliminar els possibles pous o cisternes, en el moment de concedir qualsevol permís d'obra.
- f) Els elements que substitueixin els deteriorats s'integraran harmoniosament i en el cas que no es distingeixin de les parts originals que es conservin, constarà documentalment i detalladament l'abast de la restauració efectuada.
- g) Es respectaran tots els elements conservables d'interès, qualsevol que sigui l'època a què pertanyin.
- h) S'aplicaran en les seves parts vistes, en el possible, les tècniques tradicionals. Si necessàriament haguessin d'emprar-se altres tècniques, hauran de respectar-se íntegrament els elements d'interès de l'edifici, el seu ambient tradicional i el seu aspecte interior i exterior.
- i) Podran autoritzar-se en els edificis protegits obres de restauració que tinguin per objecte eliminar elements arquitectònics posteriors (que haguessin desvirtuat l'estil i l'ambient de l'edifici) i retornar-lo al seu estat originari, excepte que les esmentades obres posteriors fossin per elles mateixes mereixedores de conservació.

Article 11. Intervencions prescriptives, vinculades a l'obra a executar.

1. D'acord amb el tipus i envergadura de les obres a realitzar, s'estableixen intervencions preceptives, vinculades a les obres a executar, als efectes de la progressiva adequació dels edificis que permeti restituir la coherència ambiental de l'entorn urbà i executar les intervencions que determina aquest Pla per a cada edifici.
2. Quan es demani una llicència d'obres majors o menors per alguna intervenció en l'edifici serà preceptiu adequar els elements en els que s'intervingui a la normativa general o particular que aquest Pla especial determini.
3. Quan es demani llicència d'obres majors que afecti la façana, serà preceptiu adequar la façana a la normativa general o particular que aquest Pla especial determini.
4. Quan es demani llicència per obres de gran reforma o rehabilitació, serà preceptiu adequar l'edifici a la normativa general o particular d'aquest Pla especial.

5. Quan es demani llicència d'activitats, serà preceptiu adequar els elements on s'intervingui a la normativa general o particular que aquest Pla especial determini.

6. En qualsevol tipus d'obra menor és obligatori eliminar, substituir o reformar, les parts o elements impropis corresponents, que es trobin afectats per l'obra en qüestió, adequant-los a la posició, formes, dimensions, materials i colors establerts en aquest Pla especial.

7. Els rètols que resultin impropis hauran d'adequar-se a les determinacions del Pla si l'obra que es vol realitzar afecta la façana amb caràcter integral o bé, si es produeix un canvi en l'activitat o en el seu titular.

8. Quan les fitxes individualitzades determinin la realització de prospeccions arqueològiques, aquestes seran obligatòries en els casos de gran rehabilitació o quan hi hagi una variació substancial de la distribució. En la resta de casos serà a criteri dels serveis tècnics municipals en funció de l'abast de les obres i dels indicis existents.

9. S'eliminarà el cablejat de la façana, sempre que sigui possible, quan es realitzi una rehabilitació integral d'un immoble.

Article 12. Prescripcions particulars per al Nivell 1 de Protecció Integral

1. Les construccions amb nivell de protecció 1, s'han de mantenir en la seva total integritat, amb especial respecte de les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que els componen. No podrà alterar-se l'aspecte exterior ni modificar les obertures de les façanes, excepte que les obres obeïssin a una raonada restauració per reposar l'edifici al seu estat original.

2. L'única possibilitat d'intervenció sobre aquests edificis és la restauració entesa com aquella intervenció física que pretén, mitjançant la reparació de parts o elements malmesos de l'obra, restituir l'edificació al seu estat originari o a alguna de les seves etapes d'evolució posterior, integrades i coherents.

3. La intervenció edificatòria sobre aquests edificis podrà consistir en:

a) Obres de consolidació per assegurar l'estabilitat de l'edifici i que afectin a fonaments, estructura portant, coberta i escala, sense modificar-ne la seva posició i mida.

b) Restabliment als seus valors originals d'aspectes arquitectònics significatius, com les façanes externes i l'ambient d'un determinat espai interior.

c) Eliminació d'elements sobreposats a l'edifici, que es verifiquin com incoherents a l'estructura originària i a les ampliacions orgàniques del mateix.

d) Inclusió d'elements tecnològics, higiènic-sanitaris i de seguretat, per tal de donar compliment a les Normatives vigents, sempre que es respectin les normes precedents.

Article 13. Prescripcions particulars per al Nivell 2 de Protecció Tipològica- ambiental

1. La rehabilitació d'aquests edificis ha de garantir el respecte i la posada en valor de la qualitat compositiva i constructiva de la façana, com a peça de notable valor ambiental dins del conjunt urbà.

2. Les intervencions sobre aquests edificis podran consistir amb caràcter general en:

a) Consolidació de l'estructura de l'edifici. Restitució i restabliment dels valors arquitectònics de l'edifici, en especial de la façana, reparant o reconstruint els elements originals, amb les tècniques constructives i els materials emprats originalment, almenys en les parts vistes, i adequació de les parts i els elements impropis.

b) Inclusió d'elements tecnològics, higiènic-sanitaris i de seguretat, per tal de donar compliment a les Normatives vigents, sempre que es respectin les normes precedents.

3. En aquests edificis, sempre i quan es mantingui i restauri la façana segons els criteris anteriors, així com els espais i elements interiors que presentin algun valor arquitectònic o ambiental, com ara les voltes, arcades, encavallades, escales, embigats d'interès, etc. es podrà autoritzar la substitució de la resta de l'edifici. Les noves parts seguiran la tipologia de les enderrocades.

4. Tots els tipus d'obres aniran encaminats a la progressiva adequació dels edificis a les prescripcions d'aquest Pla especial.

5. En tot cas, per cada edifici concret seran d'aplicació les determinacions especificades en les fitxes individualitzades.

Article 14. Prescripcions particulars per al Nivell 3 d'Adequació Ambiental

1. L'objecte de les intervencions serà la integració adequada dels edificis en l'entorn protegit en el qual es troben. Per aquest motiu, els béns s'hauran de reformar per adequar-los a la normativa que s'estableix al present Pla especial, eliminant aquells elements que puguin ser discordants amb el conjunt, o bé, s'hauran de substituir per edificis o elements de nova construcció que s'adeqüin a les característiques del conjunt catalogat segons la normativa del PE. Per tant, tots els tipus d'obres aniran encaminats a la progressiva adequació dels edificis a les prescripcions d'aquest Pla especial.

2. En el cas de substitució d'edificis seran d'aplicació les prescripcions d'aquest Pla especial.

3. Per aquells edificis que no es substitueixin íntegrament i que presenten una composició de façana que es desdii del conjunt, s'haurà de restituir la coherència de l'entorn urbà amb la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements de l'edifici que no s'adeqüen a l'ambient que els envolta, recuperant els valors tipològics que li serien apropiats.

4. No serà d'aplicació el punt 3 anterior en el cas d'obres de manteniment de: l'estructura portant, del parament de façana i coberta, de les instal·lacions, dels tancaments i dels aïllaments.

5. Quan existeixin, seran d'aplicació les determinacions establertes a les fitxes individualitzades.

1.2. Normes generals d'edificació

Article 15. Condicions d'edificació

Aplicable als edificis de nova construcció i rehabilitació integral i a la reforma, substitució i/o eliminació d'aquelles parts i elements d'edificacions existents que cal adequar. Aquests paràmetres són de caire general, aplicables als immobles dels Nivells 2 i 3 de protecció, llevat d'aquells paràmetres específics indicats expressament a les fitxes. En aquest darrer cas, i en el supòsit de contradicció entre els paràmetres de caire general i els establerts a les fitxes, es seguirà els criteris establerts en aquestes últimes.

Edificabilitat

De caràcter general, serà la establerta del resultat de l'aplicació dels paràmetres establerts als plànols normatius, llevat dels casos on les fitxes del present PEP determinin uns paràmetres diferents. En aquests darrers casos, l'edificabilitat serà aquella determinada a les fitxes.

Alçada reguladora

De caràcter general, l'alçada reguladora màxima (ARM) serà la establerta en el plànol d'alçats normatius, llevat dels casos on les fitxes del present PEP determinin una ARM diferent. En aquests darrers casos, l'ARM aplicable serà aquella determinada a les fitxes.

En els casos on l'ARM no estigui establerta per cap alçat normatiu, aquesta es regirà seguint els següents paràmetres: 9,30 m per a planta baixa i dues plantes pis i 6,50 m per a planta baixa i planta una pis.

L'ARM és la que es correspon a la magnitud resultant d'amidar verticalment el pla vertical exterior de la façana, des de la rasant del carrer fins a la intersecció amb el pla que conté la coberta per la seva cara superior.

Aquesta ARM serà de caràcter general, llevat dels casos on les fitxes del present PEP determinin una ARM diferent.

L'alçada de la planta baixa haurà de ser concordant amb l'alçada majoritària del seu entorn.

Els espais sota coberta existents o resultants de l'aplicació de l'alçada reguladora es podran utilitzar com espais annexes vinculats i no segregables de l'habitatge o unitat registral immediata inferior, sempre amb accés interior. L'habitatge inferior haurà de contenir, com a mínim, les peces mínimes que conformin un habitatge segons el decret d'habitabilitat vigent.

Nombre màxim de plantes permeses

De caràcter general, el nombre màxim de plantes permeses serà l'establert en els plànols normatius, llevat dels casos on les fitxes del present PEP determinin un nombre màxim de plantes permeses diferent. En aquests darrers casos, el nombre màxim de plantes permeses aplicable serà aquell determinat a les fitxes.

Usos permesos

L'ús principal és el d'habitatge. Es permeten també els usos residencial, comercial, oficines, tallers artesanals i equipaments, sempre que siguin compatibles amb l'ús residencial de l'entorn.

L'ús de la planta baixa serà preferentment comercial i d'habitatge. Es permet l'ús de taller artesanal sempre que sigui compatible amb l'ús residencial de l'entorn.

Es permet l'aparcament. S'haurà de fer un estudi detallat de proporcions de façana i materials per avaluar si es permet la seva implantació. La porta haurà d'estar alineada amb la façana i s'haurà d'integrar en l'entorn.

Fondària edificable

La fondària edificable és la determinada en els plànols normatius, llevat dels casos on les fitxes del present PEP determinin una fondària diferent.

El pati d'illa es podrà edificar només en planta baixa i amb una profunditat equivalent al 50% de la profunditat de l'edifici principal, llevat dels casos en els que en l'aplicació d'aquesta norma es generin espais de llargada inferior a 3 metres, que seran edificables en la seva totalitat. L'alçada d'aquest cossos no serà superior a 4 metres, i per sobre d'aquest nivell només es podran construir elements separadors del tipus calat, amb una alçada no superior a 2 metres.

L'edificació del pati d'illa mai podrà representar un menysvalor per als edificis protegits. En edificis protegits es permet la desvinculació espacial de l'edificació secundària respecte el volum principal, de manera justificada.

En els edificis protegits, on la fondària edificable del volum principal sigui inferior a la fondària general, per determinar la profunditat de l'edificació secundària (pati d'illa) es tindrà en compte la fondària general.

En els edificis protegits, on degut a la seva protecció, no es pugui materialitzar tot l'aprofitament previst a les NNSS, es podrà reubicar aquest en el pati d'illa. Per fer-ho s'haurà de redactar un pla especial.

[Els edificis protegits que per raó d'aquest Pla especial hagin de conservar la volumetria de l'edificació, podran mantenir la fondària edificable existent, encara que aquesta ultrapassi la fixada en el plànol normatiu núm.3 \(planta normativa\) ^{*\(Incorporació Acord AD CTU\)}](#)

Edificacions en volum disconforme

Es considera que estan en volum disconforme aquelles edificacions que sobrepassen els paràmetres d'edificació establerts pel PE.

Quan l'edificació existent superi l'alçada reguladora màxima (ARM) permesa, s'haurà d'adequar l'alçada quan es realitzin grans rehabilitacions o canvis d'ús principal.

Respecte les edificacions existents que superin la fondària edificable, la fondària s'haurà d'adequar quan es realitzin grans rehabilitacions o canvis d'ús principal.

En els immobles protegits es mantindrà el volums protegits i s'hauran d'enderrocar les edificacions annexes no protegides que menysvalorin l'element protegit.

Article 16. Condicions estètiques

Aplicable als edificis de nova construcció i rehabilitació integral i a la reforma, substitució i/o eliminació d'aquelles parts i elements d'edificacions existents que cal adequar. Aquests paràmetres són de caire general, aplicables als immobles dels Nivells 2 i 3 de protecció, llevat d'aquells paràmetres específics indicats expressament a les fitxes. En aquest darrer cas, i en el supòsit de contradicció entre els paràmetres de caire general i els establerts a les fitxes, es seguirà els criteris establerts en aquestes últimes.

Composició de façanes

1. En els projectes de rehabilitació i d'obra nova, els alçats de les façanes s'hauran d'acompanyar dels alçats de les parcel·les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
2. Són obligatoris el manteniment del pla de façana, generat per l'alineació, i el domini del ple sobre el buit. Els tancaments en els murs de paredat hauran de situar-se en una fondària d'entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del brancal de pedra carejada en el cas de que aquest existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur. A la resta de tipus de murs, i amb un gruix màxim total de 35 cm, els tancaments es situaran a una profunditat mínima de 15 cm. respecte el pla de façana exterior.
3. En aquelles parcel·les amb front de façana igual o superior a 9 metres, en el cas de nova edificació, s'haurà de dividir la façana en tantes fraccions iguals compostives diferenciades com calgui perquè cadascuna d'elles no superi els 6 metres. La divisió en fraccions compostives diferenciades durà, necessàriament, a un ús de colors diferenciats de façana. Així mateix, també serà necessària, per a cadascuna de les fraccions compostives diferenciades, una alçada de l'edificació diferenciada en, com a mínim, 20 cm. entre fraccions contigües.
4. En les obertures: predominarà la dimensió vertical per damunt de l'horitzontal. En secció horitzontal en planta, les obertures de les plantes pis (incloent finestres i balcons) no suposaran un percentatge superior al 40%, i tampoc superaran un 30% de la superfície total de la façana. No es podran agrupar obertures de plantes contigües, evitant finestres corresponents a dobles espais. Les obertures no tindran un ample superior als 1,05 metres i es separaran de les mitgeres i entre elles un mínim de 1,00 metres.
6. Les llindes de nova construcció seran de directriu recta, no s'admeten els arcs.
7. Es prohibeixen expressament qualsevol tipus de cossos sortints a excepció dels balcons. Els balcons seran totalment oberts pels seus tres costats. Seran de forma rectangular i paral·lels a la façana. No es podran fer balcons correguts, sinó que aquests seran individualitzats per a cadascuna de les obertures balconeres. L'ample màxim dels balcons serà de 1,40 metres i es separaran un mínim de 60 cm respecte a la mitgera i 1,20 metres entre ells. Tindran una volada màxima de 35 cm per a carrers amb un ample igual o superior a 5 metres. A la resta de casos, no es permetran balcons volats. Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell total màxim de 12 cm. Seran de pedra o de formigó vist sorrejat per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple.

Cobertes i coronaments

1. La coberta serà l'usual als edificis existents: a dos vessants de teula àrab antiga o imitació. El carener serà paral·lel a la façana i el pendent del 30%. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment, plàstic i altres materials que no harmonitzin amb el conjunt. En els edificis antics s'hauran de mantenir i reutilitzar les teules antigues.
2. No es permet fer cobertes planes ni cobertes tipus banyera. En aquest darrer cas, es permetran, excepcionalment i a la vessant de l'interior d'illa, les estrictament necessàries per a la col·locació d'elements tècnics i d'instal·lacions i sempre s'hauran de cobrir amb un element permeable seguint el pendent i pla de la coberta. La coberta plana no podrà coincidir amb el carener, haurà d'estar a la vessant interior de la coberta, separat 50 cm del carener i 2,5 m de la façana i, la seva superfície no serà superior al 10% de tota la coberta.
3. Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies i fumeres. Aquestes disposaran d'una alçada no superior a 1,30 metres respecte al carener de la coberta.
4. En els casos de reparació i manteniment de cobertes, es podran mantenir les xemeneies existents a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del mateix color de la façana i amb remats tradicionals. També s'admeten les xemeneies de fosa d'acer pintades de color negre.
5. Els coronaments formaran una cornisa o ràfec seguint els paràmetres estètics, formals i constructius dels edificis tradicionals de l'entorn. Tindrà un vol màxim de 40 cm i serà continu, sense presentar esgraonaments ni canvis de materials.
6. Les canals de recollida d'aigües seran de forma semicircular i horitzontals. Els baixants seran de forma circular. Tant les canals com els baixants seran de zinc o coure a excepció dels 2 metres inferiors dels baixants. En aquest darrer cas, seran de fosa, si van vistos.
7. Les plaques solars s'hauran de col·locar de manera no visible des de l'espai públic i de manera que no impliquin un menysvalor dels edificis protegits i les àrees de protecció especial. En les àrees de protecció especial: monestir i el seu entorn, carrer còdols i nivells de protecció 1 i 2, es prohibeix la seva col·locació.
8. Els patis de ventilació no podran coincidir amb el carener. S'hauran d'ubicar a la vessant interior i separats un mínim de 50 cm del carener i 2,5 m de la façana. No es podran cobrir.

Plantes baixes

1. El material d'acabat i color de planta baixa serà el mateix al de la resta de la façana. Estan expressament prohibits els aplacats a tota alçada de planta baixa. Excepcionalment, únicament estan permesos els sòcols horitzontals, si no superen els 70 cm d'alçada mitjana. L'únic material permès per als sòcols serà un aplacat de pedra calcària abuixardada o a tall de serra de gruix mínim de 4 cm, en format de grans peces a tota alçada del sòcol i de formes rectangulars. Es prohibeix expressament els acabats polits i el despejament en formes irregulars.

2. Les obertures de la planta baixa també mantindran la proporció vertical llevat de les obertures destinades exclusivament a l'ús comercial. En aquest darrer cas, les obertures dels comerços no podran disposar d'una amplada i alçada superior als 2,50 metres i s'hauran de separar, com a mínim, 100 centímetres de les mitgeres i 60 cm de qualsevol altre obertura de la planta baixa. Excepcionalment, en les parcel·les d'ample igual o inferior a 5 metres, es permet agrupar l'obertura destinada a ús comercial amb l'obertura destinada a accés a la resta de l'edifici.

Materials i colors

1. El material d'acabat de façana serà l'arrebossat tradicional a la calç o, en el seu defecte, l'arrebossat i pintat amb pintura al silicat. L'acabat i textura seran el remolinat llis. Es prohibeix explícitament l'emmarcat d'obertures llevat aquest ja existeixi prèviament i estigui format per brancals, dintells i ampits de pedres carejades. El color de la façana serà únic a excepció de brancals, dintells i ampits de pedres carejades en el cas que aquestes existissin prèviament a la façana. El color serà l'establert per a la carta de colors del nucli antic. Haurà de ser diferent de les façanes veïnes.

2. Estan expressament prohibits els repicats de façana, tant totals com parcials, ni a l'entorn de les obertures a no ser que sigui per a deixar vistos els brancals, dintells i ampits de pedres carejades que existissin prèviament a la façana. La trobada amb els elements de pedra existents i l'acabat de façana es produirà a través de línies rectes.

3. Les fusteries seran de fusta pintada, acer pintat o alumini lacat. Únicament es permeten els colors establerts a la carta de colors del nucli antic. També s'admet la fusta envernissada amb olis o ceres de color fosc no brillant. Els vidres mantindran les proporcions tradicionals o bé estaran compostades per un únic vidre per fulla. En aquest darrer cas, estan expressament prohibides les falses particions.

4. No s'admet el PVC en cap element.

5. Les persianes seran de llibret o de corda, restant expressament prohibides les persianes enrotllades de caixó superior i les persianes metàl·liques de tisora. Les persianes hauran de ser de fusta, de corda i/o porticons interiors, o fusta pintada de tipus llibret. Es permeten els barrots de protecció d'acer massís, amb muntants massissos de 12 mm de diàmetre o costat, col·locats amb una separació màxima de 10 cm.

6. Les portes d'accés a l'edifici de les plantes baixes, seran majoritàriament opaques i es prohibeix expressament l'ús de l'alumini. Per a les obertures destinades a locals comercials, aquestes podran ser vidriades amb fusteria de fusta pintada, acer pintat o alumini lacat i es permeten les reixes de protecció.

7. Les baranes seran d'acer massís, amb muntants massissos de 10 a 15 mm de diàmetre o costat, col·locats amb una separació màxima de 10 cm, i disposaran d'un passamà pla superior i inferior. També s'admeten baranes d'acer massís o de fosa de geometria semblant a la descrita anteriorment però adornada amb motius ornamentals geomètrics sempre i quan es justifiqui el seu ús donat l'ús predominant en el carrer d'aquest tipus de baranes. En aquest darrer cas, seguiran l'estètica tradicional predominant al carrer. Totes elles aniran pintades segons la carta de colors del nucli antic.

8. Les mitgeres s'hauran d'acabar amb el mateix material que la façana principal.

Elements sobreposats a les façanes. Rètols i publicitat comercial.

1. Queden expressament prohibides, a la façana principal, les marquesines, aparadors avançats al pla de façana, aparells de refrigeració, antenes parabòliques i qualsevol altre element no descrit específicament en el present PEC. Els elements s'hauran de col·locar de manera no visible des de l'espai públic.

2. No es permet l'ús de tendals en façana. En els locals en planta baixa es permeten els teixits translúcids verticals (tipus screen) ubicats a l'interior dels buits arquitectònics.

3. Les portelles dels comptadors, claus de pas, etc. seran llises i es col·locaran enrasades en el pla de façana i es pintaran del mateix color que la resta de façana. En el cas de trobar-se en una part de la façana amb sòcol, les portelles hauran de revestir-se del material que el sòcol.

4. Els rètols comercials en façana s'ubicaran a l'interior dels buits arquitectònics. En aquest cas, la superfície del rètol no sobrepasarà un 30% de la superfície total del buit on s'integra.

Es permet de manera alternativa la ubicació dels rètols sobre el parament de façana únicament per informar del tipus d'establiment i nom comercial. El rètol es realitzarà amb elements independents (lletres soltes) sobreposats al parament.

Els rètols seran de materials nobles com l'acer pintat, forja, coure, acer tipus corten (oxidat) i fusta. Es prohibeix explícitament l'ús de materials plàstics, acer inoxidable i neó.

Es permeten banderoles perpendiculars a les façanes amb unes dimensions que no entorpeixin la circulació i amb una volada màxima del 50% de l'ample de la vorera amb un màxim de 40 cm. El material de subjecció serà materials nobles.

5. En els locals comercials en planta baixa, es permeten reixes de protecció assimilables als barrots de protecció i les persianes enrotllables transparents i de color fosc. Estan especialment prohibides les persianes enrotllables opaques o perforades, així com les persianes tipus ballesta.

6. Es prohibeix la instal·lació d'estenedors de roba a la façana principal. Només es permeten a la façana posterior.

Testers.

1. Aquest apartat és d'aplicació en aquelles cantonades expressament ressenyades en els plànols normatius. De les dues façanes, es considerarà com a façana a front principal la grafiada així en el plànol. És d'aplicació únicament en l'àmbit del present PE.

2. La façana que es produeixi com a final d'un front principal mantindrà la composició que li correspongui d'acord amb el front. La intervenció en la façana testera o lateral anirà encaminada a deixar palesa la seva subordinació formal i compositiva de la façana principal. Per aquest motiu el primer terç de la mateixa serà opaca. La proporció de buits i plens dels dos terços restants serà amb una proporció del ple respecte el buit superior en el 20% respecte la façana principal. No es permeten balcons volats.

En el cas que l'edifici es vulgui dotar d'aparcament, el seu accés s'ubicarà preferentment a la façana lateral o testera.

Respecte la coberta, no caldrà mantenir el perfil de la coberta a dues aigües del front principal. Es permet el gir de la coberta per tal de convertir-la en una coberta a 3 aigües.

Secció 2ª. Intervenció en les actuacions dels particulars

2.1. Llicències d'obres i activitats

Article 17. Llicències d'obra i documentació necessària per a la seva obtenció

Les sol·licituds de llicència que exigeixin un projecte tècnic, complimentaran l'establert en les disposicions generals al respecte, i en particular les següents prescripcions, a més de la documentació exigida per les NNSS de Breda:

- a) Memòria descriptiva de la situació real original de l'element, expressant detalladament l'estat de l'objecte de la intervenció, l'estat de l'entorn i els usos actuals.
- b) Documentació gràfica i fotogràfica suficient de les façanes, espais interiors, detalls constructius i elements (paviments, esgrafiats, estucs, pintures, ferratges, fusteries, etc.) d'interès de l'edifici preexistent, acreditant la seva preservació.
- c) Memòria justificativa de la solució proposada en el projecte tècnic que inclogui una valoració dels elements arquitectònics, estètics i constructius adoptats, amb expressió de les relacions amb l'entorn definit i la seva normativa.
- d) Autoritzacions d'altres organismes o administracions que resultin competents.
- e) Memòria constructiva de la intervenció a realitzar expressant detalladament els materials, textura, cromatisme i mesures específiques a adoptar.
- f) Plànols a escala 1:50 de les plantes, seccions i alçats de l'estat actual on es detallin les parts i elements a preservar i les parts i elements a adequar indicades en les determinacions normatives de la fitxa pròpia, i d'acord amb les Normes de les intervencions.
- g) Plànols a escala 1:50 de les plantes, seccions, alçats i volumetries de les intervencions objecte de la llicència, amb expressió dels detalls necessaris per a la seva comprensió. El plànol d'alçat inclourà les façanes dels edificis adjacents.
- h) Reportatge fotogràfic a color de l'element, amb expressió de la situació de les intervencions proposades.
- i) Fotomuntatges o dibuixos en color de l'element amb les intervencions proposades, indicant color i materials de façana.

Article 18. Enderrocs

La concessió d'una llicència d'enderroc estarà condicionada a la presentació de la documentació següent, a més de la documentació exigida per les NNSS de Breda, amb la finalitat de testimoniar documentalment l'edifici existent:

- a) Memòria justificativa del caràcter necessari, proposat o voluntari de la intervenció amb les mesures específiques a adoptar.
- b) Plànol detallat de les façanes, plantes i seccions a escala 1:100.
- c) Reportatge fotogràfic complet de l'obra existent.

Article 19. Instal·lacions de serveis urbanístics

1. En els casos que les instal·lacions tècniques de servei (conduccions d'electricitat, aigua, gas, telèfon, enllumenat públic,...) afectin les façanes de l'àmbit d'aquest PEP, per tal de respectar la formalització arquitectònica de les mateixes, serà preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per part de les companyies instal·ladores, amb aportació de la documentació següent:

- a) Memòria tècnica de les instal·lacions en justificació del compliment de l'esmentat paràgraf anterior.
 - b) Croquis a escala 1:50 de les façanes o elements afectats, indicant-hi la situació de la instal·lació.
2. Serà obligatòria l'eliminació de les instal·lacions tècniques de servei obsoletes.

Article 20. Activitats

En les sol·licituds de llicències d'activitats, obertura d'establiments, ampliació d'existents, traspàs o modificació, caldrà acompanyar com a mínim una memòria tècnica justificativa de que l'activitat no afecta als nivells protegits o a les característiques físiques i funcionals.

2.2. Ordres d'execució de les obres

Article 21. Ordres d'execució

L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris d'immobles de l'àmbit del PEP l'execució d'obres dirigides al manteniment, en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com aquelles obres dirigides a la consolidació, conservació i manteniment de l'edifici. Igualment podrà ordenar l'adaptació d'una activitat que es desenvolupi en l'immoble, quan aquesta activitat o ús posi en perill la permanència o integritat dels elements i els valors protegits per aquest Pla.

Article 22. Incompliment d'ordres d'execució

L'incompliment per part dels propietaris de les ordres d'execució de les obres indicades en l'article precedent, sense perjudici de les mesures aplicables d'execució forçosa, podrà donar lloc a l'expropiació dels immobles, conforme al previst en aquesta Normativa i en els articles 104 i 189 de la LUC.

2.3. Normes disciplinàries

Article 23. Classificació de les infraccions

1. Es consideren infraccions urbanístiques molt greus:

- a) La destrucció total o parcial d'edificis o elements protegits, i el trasllat, sense autorització, d'elements artístics pertanyents als esmentats edificis o ambients.
- b) L'execució en els edificis o elements protegits d'obres sense prèvia llicència municipal o amagant les circumstàncies que determinen la subjecció de les obres als requisits especials establerts en aquesta normativa.
- c) L'enderroc o modificació d'edificis o elements protegits, sense compliment de les prescripcions d'aquesta normativa.
- d) La modificació de l'ús dels immobles sense autorització municipal.
- e) L'ampliació de les instal·lacions sense seguir el procediment establert.

2. Es consideren infraccions urbanístiques greus:

- a) L'execució en edificis i elements protegits d'obres amb inobservància de les clàusules o condicions.
- b) La no execució de les obres preceptives ordenades per l'Ajuntament.
- c) L'execució d'obres de reparació, reforma o ampliació amb inobservància de les prescripcions establertes en aquesta normativa.
- d) Qualsevol altra vulneració dels preceptes d'aquesta normativa o l'execució d'actes que directa o indirectament atemptin a la protecció i valoració dels edificis o elements protegits.

Article 24. Responsables de les infraccions

Seran responsables de les infraccions assenyalades:

1. En cas d'obres, el propietari, el constructor i els tècnics facultatius directors de l'obra.
2. En cas de defectes de conservació, el propietari de l'immoble i/o usuari amb obligació de conservació.
3. En la modificació d'usos o ampliacions incompatibles, l'usuari i el propietari de l'immoble.
4. En els altres casos, l'agent de la infracció i el propietari de l'immoble si hagués consentit l'activitat prohibida.

Article 25. Sancions

1. Les infraccions a aquesta normativa seran sancionades previ expedient corresponent, amb multes, dins de la quantia autoritzada per la legislació vigent (art. 219 de la LUC), a més de l'obligació de suspendre les obres iniciades, i d'enderrocar, modificar o reconstruir el que s'escaigui en cada cas.

2. Dins els esmentats límits, l'import de la multa serà fixat d'acord amb la gravetat de la infracció, grau de responsabilitat de l'autor, perjudicis ocasionats als interessos generals i demés circumstàncies concurrents.

Breda, juliol 2012

Georgina Vázquez Utzet i Enric González Duran, arquitectes redactors