

2005/20302



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Ajuntament de Cantallops

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE CANTALLOPS


TEXT REFÓS

INCORPORA LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº1
I LES MODIFICACIONS PER RESOLUCIÓ DEL CONSELLER DE P.T.O.P.
EN DATA 11/12/1995. EXPTE: 95/2098

OCTUBRE DE 2005

Aprovat per l'Ajuntament
en sessió del dia 18 Novembre 2005

El Secretari,

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS

Aprovat per l'Ajuntament
en sessió del dia 1.8 Novembre 2005

E Secretari,




CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS	10
ART. 1 OBJECTE I ÀMBIT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	10
ART. 2 VIGÈNCIA I REVISIÓ LES NORMES SUBSIDIÀRIES	10
ART. 3 CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES DE LA REVISIÓ ANTICIPADA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	10
ART. 4 MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	11
ART. 5 OBLIGATORIETAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	11
ART. 6 DOCUMENTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	12
ART. 7 INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	13
CAPÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	13
APARTAT PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS	14
ART. 8 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	14
ART. 9 SISTEMES I ZONES	14
ART. 10 TITULARITAT DELS SISTEMES	14
APARTAT SEGON.- REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES	15
ART. 11 DEFINICIÓ	15
ART. 12 CLASSIFICACIÓ	15
SUBAPARTAT 1ER. SISTEMA VIARI	16
ART. 13 DEFINICIÓ	16
ART. 14 SISTEMA VIARI GENERAL I LOCAL	16
ART. 15 PROJECCIÓ DE LES VIES	16
SUBAPARTAT 2ON. SISTEMA DE PARCS I JARDINS	17
ART. 16 DEFINICIÓ	17
ART. 17 ORDENACIÓ I PROJECTE	17
ART. 18 USOS PERMESOS	17
SUBAPARTAT 3ER. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS	18
ART. 19 DEFINICIÓ	18
ART. 20 USOS PERMESOS	18
ART. 21 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ	18
ART. 22 SERVEIS TÈCNICS	18
ART. 23 CEMENTIRIS	19
SUBAPARTAT 4ART. SISTEMA DE CANALITZACIONS I XARXA FLUVIAL	19
ART. 24 DEFINICIÓ I OBJECTE	19
ART. 25 ORDENACIÓ	19
ART. 26 PROJECTE	19
ART. 27 USOS	20
APARTAT TERCER. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	20
SUBAPARTAT 1ER. DISPOSICIONS GENERALS	20
ART. 28 DEFINICIÓ	20
ART. 29 DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	20
ART. 30 DETERMINACIÓ DE SISTEMES EN SÒL URBÀ	21
ART. 31 RÈGIM DE CESSIONS EN SÒL URBÀ	21
ART. 32 DETERMINACIÓ DE LES ZONES EN EL SÒL URBÀ	21
ART. 33 APLICACIÓ DE LES NORMES	21
SUBAPARTAT 2ON. DISPOSICIONS RELATIVES ALS PARÀMETRES COMUNS DELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ	22
1. PARÀMETRES CORRESPONENTS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC	22

ART. 34 ALINEACIÓ DE VIAL	22
ART. 35 ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ O LÍNIA DE FAÇANA.....	22
ART. 36 AMPLE DE CARRER.....	22
ART. 37 ALÇADA REGULADORA.....	23
ART. 38 FAÇANA PRINCIPAL.....	24
ART. 39 FAÇANA POSTERIOR.....	24
ART. 40 FAÇANES LATERALS.....	24
ART. 41 MITGERA.....	24
ART. 42 COSSOS SORTINTS.....	24
ART. 43 ELEMENTS SORTINTS.....	25
ART. 44 TANQUES.....	25
2. PARÀMETRES CORRESPONENTS A L'OCUPACIÓ DEL SÒL.....	25
ART. 45 PARCEL·LA.....	25
ART. 46 SOLAR.....	25
ART. 47 ILLA.....	25
ART. 48 PATI INTERIOR D'ILLA.....	26
ART. 49 PROFUNDITAT EDIFICABLE.....	26
ART. 50 PERCENTATGE D'OCUPACIÓ.....	26
ART. 51 SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ.....	26
ART. 52 COEFICIENTS D'EDIFICABILITAT.....	26
3. PARÀMETRES CORRESPONENTS A L'EDIFICACIÓ.....	27
ART. 53 NOMBRE DE PLANTES.....	27
ART. 54 PLANTA SOTERRANI.....	27
ART. 55 PLANTA BAIXA.....	27
ART. 56 PLANTA PIS.....	28
ART. 57 EDIFICACIONS AUXILIARS.....	28
ART. 58 PATIS DE LLUM I DE VENTILACIÓ.....	28
SUBAPARTAT 3ER. DISPOSICIONS RELATIVES A CADA ZONA EN EL SÒL URBÀ.....	28
ZONA 0. ESPAIS LLIURES PRIVATS.....	28
ART. 59 DEFINICIÓ I OBJECTE.....	28
ART. 60 DELIMITACIÓ GRÀFICA.....	29
ART. 61 USOS.....	29
ZONA 1. EDIFICIS I CONJUNTS PROTEGITS.....	29
ART. 62 DEFINICIÓ I OBJECTE.....	29
ART. 63 ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	29
ART. 64 OBRES ADMESES EN LES EDIFICACIONS.....	30
ART. 65 USOS ADMESOS.....	30
ART. 66 MANTENIMENT DE LES EDIFICACIONS I CONJUNTS.....	30
ZONA 2. CASC ANTIC.....	31
ART. 67 DEFINICIÓ I OBJECTE.....	31
ART. 68 APLICACIÓ DE LA NORMA.....	31
ART. 69 OCUPACIÓ.....	31
ART. 70 ALÇADES D'EDIFICACIÓ I NOMBRE DE PLANTES.....	32
ART. 71 COSSOS I ELEMENTS SORTINTS.....	32
ART. 72 COMPOSICIÓ.....	32
ART. 73 USOS.....	33

ART. 74 ENDERROCS	33
ZONA 3. URBANA	34
ART. 75 DEFINICIÓ I OBJECTE	34
ART. 76 OCUPACIÓ.....	34
ART. 77 ALÇADES D'EDIFICACIÓ	34
ART. 78 COSSOS SORTINTS.....	34
ART. 79 USOS.....	35
ZONA 4. SUBURBANA.....	35
ART. 80 DEFINICIÓ I OBJECTE	35
ART. 81 OCUPACIÓ.....	35
ART. 82 ALÇADES D'EDIFICACIÓ	35
ART. 83 COSSOS SORTINTS.....	36
ART. 84 USOS.....	36
ZONA 5. CIUTAT JARDÍ.....	36
ART. 85 DEFINICIÓ I OBJECTE	36
ART. 86 SUBZONES	36
ART. 87 PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL A TOTES LES SUBZONES.....	37
ART. 88 PARÀMETRES ESPECÍFICS DE CADA SUBZONA.....	38
ZONA 6. RESIDENCIAL EN FILERA	39
ART. 89 DEFINICIÓ I OBJECTE	39
ART. 90 OCUPACIÓ.....	39
ART. 91 ALÇADES D'EDIFICACIÓ	39
ART. 92 COSSOS SORTINTS.....	39
ART. 93 EDIFICABILITAT	39
ART. 94 USOS.....	40
ZONA 6-1. RESIDENCIAL EN FILERA-1	40
ART. 94 BIS-1	40
APARTAT A. DEFINICIÓ I OBJECTE.....	40
APARTAT B. OCUPACIÓ.....	40
APARTAT C. ALÇADES D' EDIFICACIÓ	40
APARTAT D. COSSOS SORTINTS	40
APARTAT E. EDIFICABILITAT	40
APARTAT F. USOS.....	41
ZONA G.....	41
ART. 94 BIS-2	41
APARTAT A. DEFINICIÓ I OBJECTE.....	41
APARTAT B. OCUPACIÓ.....	41
APARTAT C. ALÇADES D' EDIFICACIÓ	41
APARTAT D. COSSOS SORTINTS	41
APARTAT E. EDIFICABILITAT	42
APARTAT F. USOS.....	42
SUBAPARTAT 4ART. DISPOSICIONS RELATIVES A LES UNITATS D'ACTUACIÓ I PLA ESPECIAL.....	42
ART. 95 DEFINICIÓ I OBJECTE	42
ART. 96 RÈGIM DE CESSIONS.....	42
ART. 97 APLICACIÓ DE LA NORMATIVA A LES UNITATS D'ACTUACIÓ I PLA ESPECIAL.....	43
ART. 98 EXECUCIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ I PLA ESPECIAL	43

ÀMBIT 1ER. UNITAT D'ACTUACIÓ 1 (UA-1).....	44
ART. 99 DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	44
ART. 100 EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	44
ÀMBIT 2ON. UNITAT D'ACTUACIÓ 2 (UA-2).....	45
ART. 101 DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	45
ART. 102 EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	45
ART. 103 I 104.- UNITAT D'ACTUACIÓ 3 (UA-3).....	46
APARTAT A. ÀMBIT 3ER. UNITAT D'ACTUACIÓ 3-1 (UA3-1).....	46
DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	46
EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	46
APARTAT B. ÀMBIT 4ART. UNITAT D'ACTUACIÓ 3-2 (UA3-2).....	47
DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	47
EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	47
APARTAT C. ÀMBIT 5È. UNITAT D'ACTUACIÓ 3-3 (UA3-3).....	48
DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	48
EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	48
ÀMBIT 6È. UNITAT D'ACTUACIÓ 4 (UA-4).....	49
ART. 105 DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	49
ART. 106 EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	49
ÀMBIT 7È. PLÀ ESPECIAL RIERA DE TORRELLES (PE-1).....	50
ART. 107 DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES.....	50
ART. 108 EDIFICABILITAT I DENSITAT.....	50
APARTAT QUART. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.....	50
SUBAPARTAT 1ER. DISPOSICIONS GENERALS.....	50
ART. 109 DEFINICIÓ.....	50
ART. 110 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBANITZABLE.....	51
ART. 111 DENSITAT D'HABITATGES I INTENSITAT D'EDIFICACIONS.....	51
ART. 112 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN EL SÒL URBANITZABLE.....	51
ART. 113 RESERVES DEL SÒL PER A SISTEMES.....	52
ART. 114 RÈGIM DE CESSIONS.....	52
ART. 115 ZONES EN SÒL URBANITZABLE.....	52
SUBAPARTAT 2ON. DISPOSICIONS RELATIVES A LES ZONES EN SÒL URBANITZABLE.....	53
ZONA 7. CREIXEMENT RESIDENCIAL.....	53
ART. 116 DEFINICIÓ.....	53
ART. 117 SUBZONES.....	53
ART. 118 RESERVES MÍNIMES DE SÒL DE CESSIÓ GRATUÏTA.....	53
ART. 119 EDIFICABILITAT.....	53
ART. 120 DENSITAT D'HABITATGES.....	53
ART. 121 PARÀMETRES I CONDICIONS A RESPECTAR PER LES EDIFICACIONS.....	54
ART. 122 USOS.....	54
ZONA 8. POLÍGON TOLERÀNCIA INDUSTRIAL.....	54
ART. 123 DEFINICIÓ.....	54
ART. 124 RESERVES MÍNIMES DE SÒL DE CESSIÓ GRATUÏTA.....	54
ART. 125 EDIFICABILITAT.....	55
ART. 126 DENSITAT D'HABITATGES.....	55
ART. 127 PARÀMETRES I CONDICIONS A RESPECTAR PER LES EDIFICACIONS.....	55

ART. 128 USOS.....	55
APARTAT CINQUÈ.- RÈGIM DE SÒL NO URBANITZABLE.....	55
SUBAPARTAT 1ER. DISPOSICIONS GENERALS.....	55
ART. 129 DEFINICIÓ.....	55
ART. 130 DISPOSICIONS GENERALS.....	56
ART. 131 ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	56
SUBAPARTAT 2ON. DISPOSICIONS RELATIVES A LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	57
ZONA 9. AGRÍCOLA-RAMADER.....	57
ART. 132 DEFINICIÓ.....	57
ART. 133 CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ.....	57
ART. 134 USOS.....	58
ART. 135 ZONES ESPECÍFIQUES.....	58
ZONA 10. FORESTAL.....	59
ART. 136 DEFINICIÓ.....	59
ART. 137 DISPOSICIÓ DE CARÀCTER GENERAL.....	59
ART. 138 CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ.....	59
ART. 139 USOS.....	59
ZONA 11. ESPAIS PROTEGITS.....	60
ART. 140 DEFINICIÓ.....	60
ART. 141 ZONIFICACIÓ.....	60
ART. 142 MESURES DE PROTECCIÓ.....	60
CAPÍTOL TERCER: RÈGIM D'USOS.....	61
APARTAT PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS.....	61
ART. 143 CONDICIONS D'ÚS.....	61
ART. 144 USOS PROVISIONALS.....	61
ART. 145 CLASSIFICACIÓ DELS USOS.....	62
ART. 146 ÚS RESIDENCIAL.....	62
ART. 147 ÚS COMERCIAL.....	63
ART. 148 ÚS DE MAGATZEM.....	63
ART. 149 ÚS D'OFICINES.....	64
ART. 150 ÚS INDUSTRIAL.....	64
ART. 151 ÚS DE TALLERS.....	65
ART. 152 ÚS DE GARATGE.....	65
ART. 153 ÚS DOCENT.....	65
ART. 154 ÚS SANITARI.....	66
ART. 155 ÚS ASSISTENCIAL.....	66
ART. 156 ÚS SOCIAL I CULTURAL.....	67
ART. 157 ÚS ADMINISTRATIU.....	67
ART. 158 ÚS ESPORTIU.....	68
ART. 159 ÚS D'ABAST.....	68
ART. 160 ÚS AGRÍCOLA-RAMADER.....	68
ART. 161 ÚS FORESTAL.....	68
ART. 162 ÚS D'ACTIVITATS EXTRACTIVES.....	68
APARTAT SEGON.- DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ÚS INDUSTRIAL.....	68
ART. 163 CLASSIFICACIÓ.....	68
ART. 164 LIMITACIONS DE L'ÚS INDUSTRIAL.....	69

CAPÍTOL QUART: GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	70
APARTAT PRIMER.- DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	70
SUBPARTAT 1ER.- DISPOSICIONS GENERALS	70
ART. 165 COMPETÈNCIA	70
ART. 166 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	70
ART. 167 PLANS PARCIALS D'ORDENACIÓ.....	71
ART. 168 PLANS PARCIALS DE PROMOCIÓ PRIVADA	71
ART. 169 PLANS ESPECIALS I ESTUDIS DE DETALL.....	72
SUBPARTAT 2ON. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SEGONS EL RÈGIM DEL SÒL.....	72
ART. 170 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL URBÀ.....	72
ART. 171 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL URBANITZABLE	73
ART. 172 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	73
SUBPARTAT 3ER. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS	73
ART. 173 SISTEMES GENERALS.....	73
APARTAT SEGON.- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	74
ART. 174 EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	74
ART. 175 EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS.....	74
ART. 176 EXECUCIÓ DELS SISTEMES LOCALS	74
ART. 177 SISTEMES D'ACTUACIÓ	75
ART. 178 CONCESSIONS PER A EQUIPAMENTS I DOTACIONS.....	75
ART. 179 UNITATS D'ACTUACIÓ I PLA ESPECIAL	75
ART. 180 PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ	76
APARTAT TERCER.- CONTROL DEL PLANEJAMENT	76
ART. 181 SEGUIMENT, CONTROL I DEFENSA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.....	76
ART. 182 CÈDULES URBANÍSTIQUES	77
APARTAT QUART.- INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN OBRES PARTICULARS.....	77
ART. 183 ACTES SUBJECTES A L·LICÈNCIA.....	77
ART. 184 SILENCI ADMINISTRATIU	77
ART. 185 CONTINGUT DE LES L·LICÈNCIES.....	78
ART. 186 CONDICIONS DE L'OTORGAMENT DE L·LICÈNCIA	78
ART. 187 DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DE LA SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA	79
ART. 188 DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA DE LA SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA	80
ART. 189 OBRES MAJORS I MENORS.....	81
ART. 190 EDIFICACIONS DE CARÀCTER HISTÒRIC-ARTÍSTIC.....	82
ART. 191 PROCEDIMENT	82
ART. 192 L·LICÈNCIES EN SÒL URBANITZABLE	82
ART. 193 L·LICÈNCIES EN SÒL NO URBANITZABLE	83
ART. 194 COSTOS D'URBANITZACIÓ	83
ART. 195 CADUCITAT DE LES L·LICÈNCIES	83
ART. 196 TERMINI I PRÒRROGA DE L·LICÈNCIA	83
ART. 197 L·LICÈNCIA PER A MOVIMENT DE TERRES	84
ART. 198 L·LICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ.....	84
ART. 199 L·LICÈNCIA DE PRIMER ÚS.....	85
ART. 200 L·LICÈNCIA DE MODIFICACIÓ D'ÚS	85
ART. 201 L·LICÈNCIA PER A ENDERROCS.....	85
ART. 202 L·LICÈNCIA DE TANCAMENT DE PARCEL·LES.....	86

ART. 203 L·LICÈNCIA DE TALA D'ARBRES.....	86
ART. 204 L·LICÈNCIA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES.....	86
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	88
PRIMERA.....	88
SEGONA.....	88



CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 1 Objecte i àmbit de les Normes Subsidiàries

1. L'objecte de les presents Normes Subsidiàries és l'ordenació urbanística de la totalitat del Terme Municipal de Cantallops d'Empordà.
2. L'àmbit de les Normes Subsidiàries és tot el territori que abasta l'esmentat Terme Municipal.
3. Les Normes Subsidiàries s'han redactat en concordança amb tot allò que prescriu l'ordenament urbanístic vigent i altres normes aplicables: en especial la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (Llei 3/1984 de 9.1.1984), i la Llei del Règim del Sòl i Ordenació Urbana, Text Refós (Decret 1346/1976 de 9.4.1976).

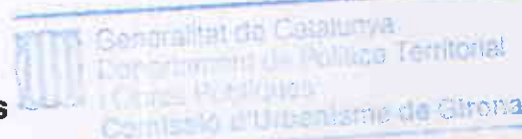
Art. 2 Vigència i revisió les Normes Subsidiàries

1. Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la Província".
2. La seva vigència serà indefinida mentre no sigui necessària la seva revisió i/o modificació.
3. La revisió del planejament es farà als dotze anys de la seva entrada en vigor, si abans no es dóna lloc alguna de les circumstàncies indicades en l'article següent o d'acord i en similitud amb el que disposa l'article següent o d'acord i en similitud amb el que disposa l'article 47.2 de la Llei del Sòl, cas en el que es faria la revisió anticipada.

Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió anticipada de les Normes Subsidiàries

1. Seran motius per a revisar anticipadament les Normes Subsidiàries:
 - a. L'alteració o variació substancial en més d'un 30% de les previsions poblacionals residents previstes.
 - b. L'ocupació, abans del termini indicat en el punt 3 de l'article anterior, de les quatre cinquenes parts del sòl urbà i urbanitzable previst per les Normes.
 - c. Les majors exigències d'equipaments i espais lliures com a conseqüència del creixement econòmic i social o per disposició legal.

- d. Sempre que, a criteri de la corporació Municipal, sigui convenient per motius econòmics o socials justificats.
2. Serà preceptiu presentar un estudi que analitzi les circumstàncies que motiven la revisió anticipada.



Art. 4 Modificació de les Normes Subsidiàries

1. Només podran modificar-se les Normes Subsidiàries quan no s'alterin substancialment les seves determinacions, cas en el que s'estaria en allò que s'indica en l'article anterior.
2. La modificació de les Normes Subsidiàries s'ajustarà al que s'estableix en els articles 49 i 50 de la Llei del Sòl.
3. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i específicament en el manteniment dels estàndards de les Normes Subsidiàries en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim el grau de precisió de les Normes Subsidiàries.

Art. 5 Obligtorietat de les Normes Subsidiàries

1. Les determinacions d'aquestes Normes obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. L'autorització excepcional d'usos o obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme a què es refereix l'article 58.2 de la Llei del Sòl, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.
3. Per tal que puguin autoritzar-se les obres o usos a què fa referència el paràgraf anterior, hauran de concórrer els següents requisits:
 - a. Tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents.
 - b. No entorpir l'execució de les Normes Subsidiàries o dels Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquell.
 - c. L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauran de cessar o hauran d'enderrocar-se sense dret a indemnització quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

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

Art. 6 Documentació de les Normes Subsidiàries

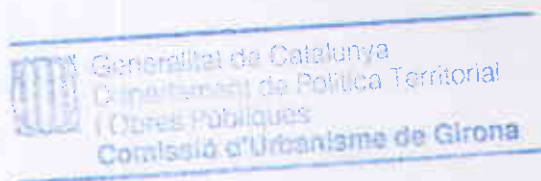
1. La documentació de què consten les presents Normes subsidiàries s'ajusta al que disposa l'article 97 del Reglament de Planejament.
2. La documentació específica de què consten aquestes Normes Subsidiàries és la següent:

2.1 Informació i avanç de Normes:

- I. Memòria d'informació urbanística.
- II. Plànols d'informació:
 - a. Situació i emplaçament.
 - b. Topogràfic.
 - c. Estat actual cadastre zona actuació.
 - d. Estat actual zonificació i edificació.
 - e. Estat actual xarxa viària.
 - f. Estat actual xarxes aigua potable
 - g. Estat actual xarxes sanejament, electricitat, telefònica i enllumenat públic.
- III. Memòria d'avanç de planejament.
- IV. Plànols de l'avanç de planejament:
 - a. Directrius per l'esquema de classificació del sòl i usos del territori.
 - b. Directrius per l'esquema viari i circulatori.

2.2 Normes Subsidiàries de planejament:

- I. Normes urbanístiques.
- II. Plànols d'ordenació:
 1. Situació.
 2. Topogràfic.
 3. Estructura del territori municipal.
 4. Zonificació general.
 5. Ordenació i gestió general.



Art. 7 Interpretació dels documents de les Normes Subsidiàries

1. Les Normes Urbanístiques s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del Pla.
2. 1. La delimitació gràfica dels sectors, unitats d'actuació, zones i sistemes podrà ser precisada pels plans, parcials o especials, que el desenvolupin, respectant les condicions següents:
 - No es modificarà la superfície de cada àrea delimitada en els plànols de les Normes Subsidiàries en més o menys un cinc per cent.
 - No es modificarà substancialment la forma de les àrees delimitades.
2. 2. Quan els límits establerts en les Normes Subsidiàries coincideixi amb línies d'edificació consolidada, o amb límits topogràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.
3. Als efectes d'identificació de zones i sistemes en els plànols d'ordenació i zonificació el codi d'identificació és el següent:

CONCEPTE

CLAU

Sistemes:

Sistema viari	A
Sistema de parcs i jardins	B
Sistema d'equipaments i dotacions	C
Sistema de canalitzacions i xarxa fluvial	D

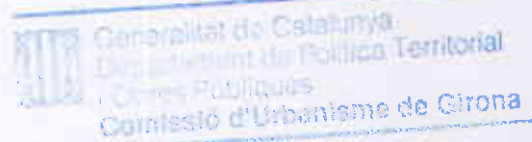
Zones:

Espais lliures privats	0
Edificis i conjunts protegits	1
Casc antic	2
Urbana	3
Suburbana	4
Ciutat jardí	5
Residencial en filera	6
Creixement residencial	7
Polígon tolerància industrial	8
<u>Agrícola-ramader</u>	9
Forestal	10
Espais protegits	11



CAPÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

APARTAT PRIMER.- Disposicions generals



Art. 8 Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i segons l'articulat de la Llei del Sòl, en Urbà, Urbanitzable i no urbanitzable.
Aquesta delimitació queda reflectida en els plànols nº 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 "Estructura del Territori Municipal", a escala 1/5000.
2. El sòl Urbanitzable passarà a Urbà mitjançant l'execució del planejament parcial, a mesura que es construeixin tots els elements de l'urbanització prevista en el mateix i es compleixen les obligacions dels propietaris afectats.
3. El sòl no urbanitzable únicament podrà transformar-se en altres classes de sòl mitjançant la revisió de les Normes Subsidiàries o la creació d'un Pla General Municipal que substitueixi aquestes Normes.

Art. 9 Sistemes i zones

1. Les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl, als efectes de la seva funció en l'ordenació del territori, en sistemes i zones.
2. Són sistemes, els sòls d'interès general, que permetran assolir els objectius del planejament en les matèries següents: vialitat, espais lliures, equipaments i serveis.
3. 1. El planejament qualifica com a zones els sòls en els que els particulars, d'acord amb les condicions urbanístiques que més endavant s'especificaran per a cada una d'elles, poden exercir les seves facultats dominicals.
2. S'entén per zona l'extensió de sòl, contínua o discontinua, amb un règim urbanístic uniforme.
3. Dins d'algunes zones, hi ha subzones, degut a la variació de paràmetres edificatoris, encara que l'extensió sigui uniforme i contínua.

Art. 10 Titularitat dels sistemes

1. Els sistemes seran de domini públic per cessió directa segons les condicions que s'indiquen en el capítol quart, apartat segon.
2. Aquells equipaments o serveis, existents com a tal abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, podran continuar llur titularitat i gestió privada, sempre i quan mantinguin el seu ús. Si aquest es modifiqués, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys pels medis legals oportuns.
3. Els sistemes de nova creació en sòl urbà, tindran l'ús que les Normes especifiquin. En sòl urbanitzable els usos seran assignats a través dels corresponents Plans Parcials que els desenvolupin.

APARTAT SEGON.- Regulació detallada dels sistemes

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 11 Definició

1. Els sistemes, generals i locals, són els que possibiliten el correcte funcionament de les activitats pròpies dels assentaments urbans.
2. Els sistemes generals són els propis de l'estructura global del territori: els locals són els propis d'un sector determinat.

Art. 12 Classificació

Les Normes Subsidiàries determinen els següents sistemes:

<u>SISTEMA</u>	<u>CLAU</u>
Viari	A
Parcs i jardins	B
Equipaments i dotacions	C
Docent	C1
Social i cultural	C2
Administratiu	C3
Sanitari	C4
Assistencial	C5
Esportiu	C6
Abast	C7
Serveis tècnics	C8
Cementiri	C9
Aparcaments	C10
Canalitzacions i xarxa fluvial	D

Subapartat 1er. Sistema viari



Art. 13 Definició

El sistema viari inclou:

- a. Les carreteres i camins cadastrats en tot el terme municipal existents en l'actualitat, indicats en els plànols generals a escala 1/5000.
- b. Els carrers i passos peatonals, existents o projectats, definits en els plànols de xarxa viària, incloent els de les unitats d'actuació.

Art. 14 Sistema viari general i local

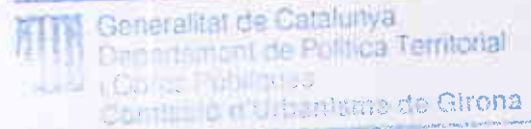
1. Els sistemes generals inclouen totes les vies indicades en l'apartat a. de l'article anterior.
2. Els sistemes inclosos en l'apartat b. són considerats locals, així com tots els que sorgeixin a través dels plans parcials, estudis de detall i plans especials, sempre dins del sòl urbà o urbanitzable.
3. Les carreteres es regiran en quant a la seva projecció, distàncies de protecció, usos i explotació, a la Llei i Reglament de Carreteres vigent en la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.
4. Pel que fa als camins, en sòl no urbanitzable, es preveurà una franja de protecció de 10 mts. a cada banda de l'eix, on no podrà situar-se cap edificació.

Art. 15 Projecció de les vies

1. Tots els vials de nova creació dins el terme municipal tindran una amplada de 8 mts. amb 1,20 mts. de vorera mínima a cada banda. En aquests vials es crearan subterràniament totes les infraestructures (aigua, enllumenat públic, sanejament, subministrament elèctric i telefònic), i no estarà permès el traçat de línies aèries de qualsevol tipus.
2. La secció de cada vial, en cas de no estar indicat en els plànols de xarxa viària d'aquestes Normes, serà determinat per l'Ajuntament o l'organisme actuant en el seu cas, previ estudi justificatiu i projecte, sempre respectant els mínims que s'indiquen en l'apartat 1. d'aquest article.

3. En la projecció de la xarxa viària i les seves característiques es tindrà en compte i serà d'obligat compliment tot allò que s'indica en la Llei sobre Accessibilitat i Supressió de Barreres Urbanístiques de 13 de Novembre de 1991 (DOG 4-12-91).

Subapartat 2on. Sistema de Parcs i Jardins



Art. 16 Definició

1. Són tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs i jardins urbans.
2. Les normes subsidiàries delimiten les àrees reservades a parcs i jardins urbans, parcialment en sòl urbà.
Tant els estudis de detall en les unitats d'actuació en sòl urbà com els plans parcials en sòl urbanitzable hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins d'acord amb els estàndards mínims que imposa la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament, així com els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Art. 17 Ordenació i projecte

1. Els parcs i jardins públics s'ordenaran amb arbolat, jardineria, passos peatonals, petites construccions destinades al manteniment del parc i els elements accessoris per a millorar el seu ús i aprofitament.
2. Per al conjunt dels estàndards mínims que s'indiquen en l'apartat 2. de l'article anterior, únicament computaran les superfícies de sòl que admetin l'inscripció d'un cercle de 30 metres de diàmetre.

Art. 18 Usos permesos

1. En els sòls destinats a parcs i jardins, s'admetran les edificacions destinades a ús cultural i les instal·lacions esportives descobertes, sempre que la superfície ocupada no superi el 10% de la superfície total. L'alçada màxima de les edificacions serà de 4 mts. en una sola planta.
2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal dels espais destinats a parcs i jardins, en les zones no ajardinades per a usos recreatius (fires, circs, festes) però mai per a usos privats ni tan sols de pas o d'accès a finques privades.

Subapartat 3er. Sistema d'equipaments i dotacions

Art. 19 Definició



Els sistemes d'equipaments estan formats pels sòls destinats a usos públics i pel servei directe de tota la població.

El sòl destinat a equipaments serà d'ús i de domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats mitjançant una concessió administrativa que determinarà l'Ajuntament.

Art. 20 Usos permesos

1. Les Normes Subsidiàries no determinen en tots els casos els usos a què es destinaran cada un dels sòls destinats a equipaments i dotacions.
2. L'Ajuntament assignarà els usos de cada zona d'acord amb la subclassificació del sistema d'Equipaments i dotacions de l'Art. 12 d'aquestes Normes, previ estudi justificatiu en funció de les necessitats públiques del municipi.

Art. 21 Condicions d'ordenació i edificació

Els equipaments i dotacions es regiran per les següents condicions:

- a. En zona urbana, regirà el tipus d'ordenació i la normativa de la zona on s'ubiquin els mateixos.
- b. En zona urbanitzable i en les unitats d'actuació de zona urbana, l'edificabilitat màxima serà de 1 m²/m²s i l'alçada reguladora màxima serà de 9,15 mts. amb un màxim de P.B.+2 P., amb exclusió del sistema d'aparcaments C10 on quedarà prescrita tota edificació.

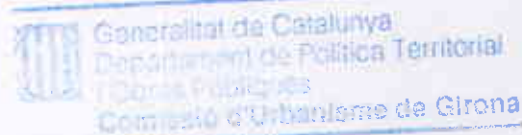
Art. 22 Serveis tècnics

1. Els serveis tècnics formen part dels equipaments i dotacions i tenen en les Normes Subsidiàries el seu destí especificat.
2. Els serveis tècnics són: l'estació transformadora d'energia elèctrica, el pou de captació d'aigua, el dipòsit d'emmagatzament d'aigua potable i la depuradora d'aigües residuals.

Art. 23 Cementiris

1. La reserva del sòl pel cementiri municipal forma part del sistema d'equipaments i dotacions i té en les Normes Subsidiàries el seu emplaçament especificat.
2. S'estableix una franja de protecció, no edificable, de 50 mts. d'amplada, comptat a partir del perímetre de la zona d'enterraments.

Subapartat 4art. Sistema de canalitzacions i xarxa fluvial



Art. 24 Definició i objecte

Els sistemes de canalitzacions i xarxa fluvial està format pels rius, rieres i avingudes permanents o temporals, que són sòls de domini públic i estan sota la jurisdicció de la Junta d'Aigües, així com els espais de protecció dels mateixos que estiguin establerts per la legislació vigent, estiguin o no grafiats als plànols de zonificació i ordenació.

Art. 25 Ordenació

En tot el territori municipal s'estableixen les limitacions següents:

1. No podran tancar-se ni realitzar el tancat de propietats a menys de 5 mts. de l'aresta superior del talús que forma el llit del riu, riera o avinguda.
Si el talús no existeix, les mesures es prendran a cada banda des del punt de l'avinguda mitjana.
2. No es podrà edificar, en qualsevol cas, a menys de 10 mts. de l'eix del riu, riera o avinguda.
3. En tot el sòl urbanitzable i no urbanitzable, serà preceptiu la sol·licitud a la Junta d'Aigües d'informe favorable a la petició d'edificació en una franja de 100 mts. a cada banda de l'eix de qualsevol canalització o cursa d'aigües.

Art. 26 Projecte

Les obres de canalització i urbanització de rieres o curses d'aigua, tant situades en sòl urbà com urbanitzable, es realitzaran d'acord amb els plans i projecte realitzats aprovats, previ informe de l'organisme corresponent.

Art. 27 Usos

Els terrenys indicats a l'article 24 hauran d'estar protegits i per tant no podran, sense preceptiva autorització i estudi justificatiu, alterar-se les seves característiques naturals, modificar la seva topografia o el curs natural de l'aigua, realitzar abocaments de cap tipus, ni obstruir el pas de l'aigua de manera artificial.

APARTAT TERCER. Regulació detallada de les zones en sòl urbà

Subapartat 1er. Disposicions generals



Art. 28 Definició

Les Normes Subsidiàries de Planejament qualifiquen com a sòl urbà les àrees que: o bé estan consolidades per l'edificació, o tenen les infraestructures urbanístiques bàsiques, d'acord amb l'article 78 de la Llei del Sòl o estan així considerats als efectes de Contribució Territorial i Urbana.

Art. 29 Desenvolupament del sòl urbà

1. L'ordenació prevista per les Normes Subsidiàries en sòl urbà serà d'aplicació directa, sense necessitat de planejament ulterior.
2. 1. Si les circumstàncies ho aconsellen, l'Ajuntament redactarà o autoritzarà la redacció de Plans Especials o Estudis de Detall, amb objectius i finalitats que prèviament es justificaran, sempre d'acord amb què disposa la Llei del Sòl.

2. Si els plans especials de què es parla en el punt 2.1. d'aquest article augmenten les superfícies destinades a sistemes sense augmentar els índexs d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar les Normes Subsidiàries.
3. 1. Les Normes Subsidiàries preveuen en sòl urbà, Unitats d'Actuació i Pla Especial, amb la finalitat genèrica de corregir les deficiències urbanístiques i facilitar la gestió del sòl en els sectors de sòl urbà delimitat per cada unitat.
3. La delimitació, característiques i normativa aplicable a cada Unitat d'Actuació i Pla especial, s'explicita en el plànol d'ordenació i gestió i en el subapartat 4art. d'aquest apartat.

Art. 30 Determinació de sistemes en sòl urbà

Les Normes Subsidiàries determinen en sòl urbà els sistemes generals i locals.

Art. 31 Règim de cessions en sòl urbà

El règim de cessions aplicable a les reserves de sòl per a sistemes en sòl urbà és el que regula l'article 16 de la Llei 3/1984 de 9 de Gener, d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, de la Generalitat de Catalunya.

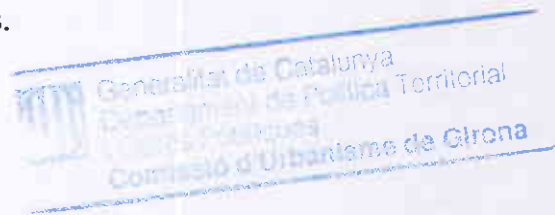
La cessió de sòl per a vials, parcs i jardins i equipaments en general, en les Unitats d'Actuació delimitades per aquestes Normes Subsidiàries serà gratuïta i obligatòria i s'efectuarà prèviament a l'edificació.

El mateix serà d'aplicació en els sectors de planejament especial en sòl urbà.

Art. 32 Determinació de les zones en el sòl urbà

1. La regulació de les directrius per a l'ordenació urbanística i dels paràmetres per a l'edificació privada, es fa a través de la qualificació del sòl en zones, dins l'àmbit del sòl urbà, i que són:

Zona 0.	Espais lliures privats.
Zona 1.	Edificis i conjunts protegits.
Zona 2.	Casc antic.
Zona 3.	Urbana.
Zona 4.	Suburbana.
Zona 5.	Ciutat jardí.
Zona 6.	Residencial en filera.



2. La delimitació gràfica de les zones es fa en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General", que forma part de les Normes Subsidiàries.

Art. 33 Aplicació de les Normes

1. Aquest apartat conté la reglamentació d'usos pormenoritzats, volum, condicions higiènic-sanitàries de terrenys i construccions, i les característiques estètiques de l'ordenació, edificació i entorn.
2. Tot el sòl urbanitzable que a través del procés urbanístic legal, s'incorpori a zona urbana, quedarà afectat per les normes d'aquest apartat en tot el que no sigui reglamentat directament pels Plans Parcials que li modifiquin la categoria de sòl.

3. Les normes d'aquest apartat s'aplicaran al sòl urbà en concordança amb el que determinen els plànols de "Zonificació General", tot seguint les regles d'interpretació indicades a l'article 7 d'aquestes Normes.
4. En tot el terme municipal serà obligatori el compliment de les normes següents:
 - a. Norma Bàsica contra incendis NBE-CPI-91, aprovada per Real Decret 01/3/91 (nº 279/91).
 - b. Llei sobre Accessibilitat i Supressió de barreres arquitectòniques del 13 de Novembre de 1991 (DOG 4-12-91).
 - c. Decret 346/1983 de 8 de Juliol sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.
 - d. Norma NRE-AT-87. Ordre del 24/4/1987 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
 - e. Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-88 sobre Condicions Acústiques dels Edificis. Ordre del 29-9-1988 del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme.

Subapartat 2on. Disposicions relatives als paràmetres comuns dels diferents tipus d'ordenació

1. Paràmetres corresponents a la forma de l'espai públic

Art. 34 Alineació de vial

És la línia que al llarg de les vies separa l'espai públic de l'espai privat.

Art. 35 Alineació de l'edificació o línia de façana

És la línia que estableix els límits de les edificacions envers els vials a on dona front i que pot ser obligada, coincidint amb l'alineació de vial o reculada respecte d'ella, o opcional per a cada parcel·la.

Art. 36 Ample de carrer

És la mida lineal entre dues paral·leles que constitueixen l'alineació del vial. En el cas antic la mida és puntual per a cada façana o parcel·la i

s'estableix com la distància més curta entre façanes parcel·les enfrontades.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 37 Alçada reguladora

1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).
2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:
 - a. La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 35%, amb l'arrancament sense superar l'alçada reguladora. Les golfes resultants només podran ser habitables si formen part indivisible registralment de la planta inferior. En tot el sòl urbà les cobertes de les edificacions seran inclinades en un 80%, com a mínim, de la seva projecció. El 20% restant podran ser cobertes planes.
 - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana i que no superi els 80 cms. d'alçada.
 - c. Les baranes o elements decoratius de façanes i parets de patis interiors que no superin els 1,50 mts. d'alçada.
 - d. Les construccions tècniques o auxiliars a l'edificació, com escales, dipòsits, maquinàries d'ascensor, etc., sempre i quan quedin dins del volum hipotètic que formaria la coberta amb inclinació de 45° arrencant de les dues façanes oposades a partir de l'alçada reguladora.
3. En cas de què la pendent de la rasant del carrer provoqui una diferència de nivell entre els extrems de la façana superior a 1,20 mts., es prendrà l'alçada reguladora màxima des d'un nivell situat a 0,60 mts. per sota la rasant de la façana en el punt més alt.
Si la pendent del terreny és tal que la diferència de nivell entre els extrems de la façana és superior a 1,85 mts., es dividirà la façana en els trams suficients perquè no hi hagi cap tram amb diferència superior i es mesurarà cada tram com una façana individualitzada en el seu punt mig.
4. En terrenys en pendent entre les façanes anterior i posterior, l'alçada reguladora es determinarà per a cada punt del terreny en la línia mitja que va des de la meitat de la façana posterior. Per a cada punt d'aquesta línia, l'alçada reguladora corresponent s'extindrà a tota la línia paral·lela a la façana principal per aquest punt, tot i tenint en compte el que s'indica en el punt 3 d'aquest article.

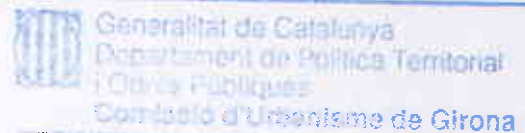
Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva.

Art. 38 Façana principal

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

Art. 39 Façana posterior

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



Art. 40 Façanes laterals

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

Art. 41 Mitgera

1. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta.
2. Quan com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius, quedin mitgeres al descobert, aquestes hauran de tractar-se amb un acabat similar al de la resta de les façanes.

Art. 42 Cossos sortints

1. Són els elements de l'edificació accessibles i trepitjables i que estan situats per davant de les façanes.
2. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats, aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats, els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints oberts, les terrasses, balcons i altres voladís amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
3. Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

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

Art. 43 Elements sortints

Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental, així com els rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 0,20 mts. Els elements sortints situats per sobre dels 3 mts. sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia amb un màxim de 0,50 m. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45 m.



Art. 44 Tanques

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

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçada de 1,00 mts. i calades o vegetals fins a una alçada de 2,00 mts. mesurades des de la rasant del carrer.

Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a una alçada de 2,00 mts.

2. Paràmetres corresponents a l'ocupació del sòl

Art. 45 Parcel·la

És tota porció de sòl urbà, edificable amb les condicions paramètriques de superfície, amplada i fondària edificable, establertes per a cada zona.

Art. 46 Solar

És tota parcel·la que reunint les condicions de forma, dimensions i grau d'urbanització establertes, en la Llei del Sòl i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.

Art. 47 Illa

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

Art. 48 Pati interior d'illa

És l'espai lliure, total o parcialment, d'edificació, resultant d'aplicació a l'illa les fondàries edificables corresponents o el que geomètricament es defineix expressament per a cada illa.

Art. 49 Profunditat edificable

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



Art. 50 Percentatge d'ocupació

El percentatge d'ocupació d'illa o de parcel·la és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints, excepte els que volen sobre vial, i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars en els casos que correspongui.

Art. 51 Separacions mínimes de l'edificació

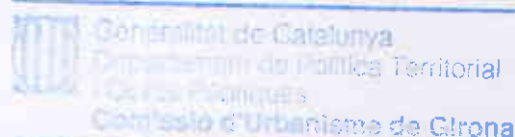
1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel·la (front, fons i partions).
2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb vial.

Art. 52 Coeficients d'edificabilitat

1. El coeficient d'edificabilitat brut, és la relació màxima entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl total de les unitats d'actuació o dels sectors de planejament, sense deducció de superfícies de qualsevol tipus. Es mesurarà en m^2st/m^2s (metres quadrats de sostre edificable/metres quadrats de sòl).
2. S'entén per superfícies de sostre edificable, tant a nivell de sectors, unitats d'actuació, com parcel·les, la suma de totes les superfícies edificables trepitjables i cobertes superiorment, sense incloure les corresponents a plantes soterranis, corresponents a l'àmbit superficial al que es refereix aquest paràmetre.
3. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada illa, solar, parcel·la, unitat d'actuació o sector de planejament.

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

3. Paràmetres corresponents a l'edificació



Art. 53 Nombre de plantes

És el nombre màxim de forjats horitzontals trepitjables coberts que poden realitzar-se dins l'alçada reguladora establerta, sense incloure la planta soterrani, i que queda determinada per a cada zona.

Art. 54 Planta soterrani

1. És tota planta enterrada o semienterrada sempre que el seu sostre estigui a menys de 1,00 mts. per sobre el nivell del sòl exterior definitiu.
2. A les plantes soterrani no està permès l'ús d'habitatge i només s'admetran els usos següents:
 - garatge
 - magatzem
 - instal·lacions tècniques
 - serveis similars

La seva alçada lliure serà com a mínim de 2,20 mts.

Art. 55 Planta baixa

1. La planta baixa és la que se situa immediatament per sobre de la planta soterrani, real o possible.
2. El nivell de planta baixa estarà situat, tant en terrenys plans com inclinats, entre 0,60 mts. per sota i 1,25 mts. per sobre la rasant del carrer a què dóna front. Tota la part de planta que estigui per sota dels 0,60 mts. o per sobre dels 1,25 mts. de la rasant tindran la consideració de planta soterrani o planta pis respectivament.
3. En el cas de parcel·les o solars enfrontats a dos vials oposats es referirà la cota de planta baixa o la rasant de cada vial, com si es tractés de diferents parcel·les amb profunditat fins a la meitat de la total.
4. L'alçada lliure de planta baixa es definirà en cada zona.
5. No és permès en cap cas el desdoblament de la planta baixa en dos plantes, segons la modalitat de plantes semisoterrani i entresolat, ni tampoc els altells.

Art. 56 Planta pis

És tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. La seva alçada lliure mínima serà de 2,50 mts.

Art. 57 Edificacions auxiliars

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Gestió Pública
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 58 Patis de llum i de ventilació

1. S'entén per pati de llum l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a donar il·luminació i ventilació.
2. El pati de ventilació és també un espai no edificat amb la mateixa significació que el pati de llum, però destinat a il·luminar i/o ventilar escales i dependències diferents a dormitoris i sales d'estar o menjadors.
3. En qualsevol cas, si un pati és mancomunat serà indispensable que així es faci constar a través d'escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.

Subapartat 3er. Disposicions relatives a cada zona en el sòl urbà

Zona 0. Espais lliures privats

Art. 59 Definició i objecte

Comprèn aquells espais pertanyents a parcel·les de domini privat que no són ocupables per l'edificació degut principalment a les limitacions edificatòries motivades per les profunditats edificables, separacions d'edificacions i delimitacions pròpies de la zonificació general.

Art. 60 Delimitació gràfica

1. La delimitació d'aquests espais queda grafiada en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació general" i s'indica amb la grafia 0.
2. En les zones de ciutat jardí (clau 5) no s'indiquen expressament els espais, que per raó de les separacions regulades queden lliures d'edificació, ja que aquests es limitaran per sí mateix al determinar-se concretament la parcel·lació i aplicar-se les separacions que imposen les Normes.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 61 Usos

1. Únicament es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o qualsevol altra activitat que es desenvolupi normalment en espais lliures d'edificació.

Zona 1. Edificis i conjunts protegits

Art. 62 Definició i objecte

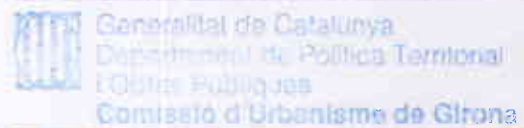
Comprèn aquells edificis i conjunts de valor històric, artístic i/o arqueològic, catalogats en aquestes Normes Subsidiàries, que són objecte d'especial protecció pel planejament.

Art. 63 Àmbit d'aplicació

La normativa que s'articula per aquesta zona és d'obligat compliment per a totes les edificacions catalogades per aquestes Normes en tot el terme municipal, i que es detallen seguidament:

1. Església de Sant Esteve.
2. Conjunt d'edificis adossats a la muralla existent.
3. Campanar.
4. Cal Freixenet.
5. Cal Tapier.
6. Cal Heredia.
7. Cal Merot.
8. Societat La Concòrdia.
9. Can Gumbau.
10. Ca l'Ayats.
11. Mas Bell-lloc.
12. Mas Flaquer.

13. Ca l'Aniol.
14. Can Sobrepera.
15. Dolmen d'en Madas.
16. Dolmen de Coma de Gall.
17. Cova d'en Suliman.



Art. 64 Obres admeses en les edificacions

1. S'admetran les obres de consolidació, sanejament, reparació i/o rehabilitació, mitjançant obres de restauració o millora, prèvia sol·licitud de llicència de la que es justificarà l'abast de l'obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
2. Les obres de qualsevol tipus que afectin als edificis inclosos en l'article anterior hauran de comptar, a més a més de la llicència municipal, amb l'informe favorable de l'organisme competent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. En cap cas s'admetrà l'ampliació de les edificacions catalogades, amb l'excepció d'aquelles que estan en la data d'aprovació d'aquestes Normes en estat ruïnós, total o parcialment enderrocades, a les quals se'ls admetrà recobrar el suposat aspecte i forma original o completar l'estructura original del conjunt del que forma part, prèvies als tràmits indicats en el punt 2 d'aquest article.
4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions existents catalogades.

Art. 65 Usos admesos

La modificació de l'ús actual de l'edifici està subjecte a prèvia llicència municipal. L'ús que se li assigni estarà en tot cas d'acord amb el seu caràcter històric o artístic, prohibint-se expressament l'ús industrial i de garatge públic.

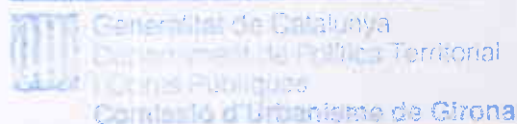
Art. 66 Manteniment de les edificacions i conjunts

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de pèrdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandonament de l'edificació, l'Ajuntament requerirà al propietari, d'acord amb l'article 181 de la Llei del Sòl, que porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es

determini. Si, esgotat el termini, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística.

2. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.

Zona 2. Casc antic



Art. 67 Definició i objecte

El casc antic comprèn aquells espais de la població amb més antiguitat i que per la seva posició central, trama formal característica i singularitat recomanen un tractament que tendeixi a: protecció del patrimoni, millora de les condicions d'habitabilitat i reordenació i complementació de la trama urbana, regenerant el teixit urbà espontani.

Art. 68 Aplicació de la norma

1. Els paràmetres establerts per aquesta zona s'aplicaran a totes les obres d'ampliació o substitució de l'edificació existent, així com a totes les obres de nova planta.
2. Totes aquelles obres de reforma, consolidació, reparació i, en general, rehabilitació de l'edificació existent que no impliqui augment de volum, es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'actual, sobretot pel que fa referència a materials, forats de façana, acabats de coberta, colors i formes constructives, encara que no compleixi taxativament algun paràmetre imposat en aquesta zona.

Art. 69 Ocupació

1. Les plantes baixes són edificables en la seva totalitat.
2. Per a les plantes pis, en edificacions de nova planta, s'haurà de deixar sense edificar l'espai comprès entre el fons de la parcel·la i una línia paral·lela a la façana principal, de forma que la distància perpendicular a la façana posterior que s'obtingui i el fons de parcel·la tingui un mínim de tres metres. En cas que aquesta limitació comportés que la superfície edificable en planta pis sigui inferior a 50 m² o bé que la fondària edificable sigui inferior a 8 mts., llavors l'ocupació en plantes pis podrà ser del 100%.
3. En aquesta zona no es fixa ni parcel·la ni façana mínima.

Art. 70 Alçades d'edificació i nombre de plantes.

1. L'alçada reguladora màxima serà 9,75 mts.
2. El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i dues plantes pis.

Art. 71 Cossos i elements sortints

1. Queden prohibits en totes les façanes de les edificacions els cossos sortints tancats i semitancats.
2. S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,30 mts. respecte la línia de façana, a partir de 3 mts. d'alçada i se separaran de les línies mitgeres un mínim d'un metre.
3. Els elements sortints compliran les condicions generals establertes en l'article 43, amb l'única excepció de què els elements sortints situats per sobre dels 3 mts. només podran volar un màxim de 0,30 mts.
4. En el cas de què el vial a què doni front la parcel·la o l'edificació no tingui voravia quedaran prohibits els elements sortints en els primers 3 mts. d'alçada de l'edificació.

Art. 72 Composició

1. Les façanes es projectaran seguint les pautes de les edificacions existents en el vial o plaça de la que formen part, pel que fa a: materials, colors, obertures i acabats.
2. Les parets mitgeres o la part d'elles que quedin al descobert es tractaran com a façana en quant a acabats, materials i colors.
3. La coberta de l'edifici s'acabarà amb teula àrab vella en la seva part superior com a mínim.
4. Els balcons tindran els laterals ortogonals a la línia de façana i les baranes seran de barretes verticals de ferro o forma similar a joc amb els existents en l'entorn.
5. Els elements sortints s'integraran compositivament a la resta de la façana i la seva realització estarà supeditada a llicència municipal.
6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta inclinada, amb un vol màxim de 0,45 mts. des de la línia de façana. En el cas de coberta plana a línia de façana es formaran murets cecs o balustrades amb les alçades màximes indicades en l'article 37.2 c.

7. Queden expressament prohibits per a façanes i mitgeres totals o parcials, els materials constructius i d'acabats exteriors següents:
- Sostres i aplacats de fibrociments i pissarra.
 - Murs cortina i façanes de vidre o plafons de plàstic.
 - Fusteries metàl·liques i/o de plàstic.
 - Rètols lluminosos de plàstic o metalls brillants o polits.
 - Gelosies.
 - Colors de la gamma freda.
 - Obra vista.

En general les façanes exteriors i de patis seran en pedra de la zona, deixada vista i/o arrebossats amb colors terrossos. En cas d'acabats amb remolinats exteriors amb ciment pòrtland serà obligat acabar-les amb pintures o estucs de colors terrossos. Les fusteries seran de fusta pintades o envernissades al natural o amb colors foscos.

8. Els forats de façana seran de proporció allargada (rectangular) predominantment vertical; en cas de golfes o forats de ventilació de cambres de coberta, podran ésser de lliure composició.

En les obertures de planta baixa es podran formar arcs rebaixats amb radi mínim igual a 0,70xh, essent h l'alçada en el centre de l'obertura. En altre cas els llindars superiors seran horitzontals.

9. Els tipus de tancaments exteriors seran en fusta i únics per a tota la façana, a excepció de les plantes baixes. Aquests tancaments en finestres i/o balconeres, seran de dos fulls com a màxim per obertura.

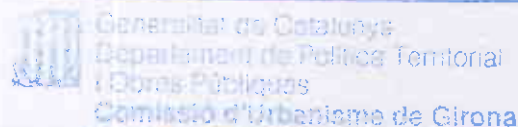
Els vidres seran incolor, transparents i sense cap tipus de gravat o dibuix. Es prohibeix expressament l'ús de tancaments metàl·lics tipus alumini, ferro o finestres tipus gravent.

En les plantes baixes els tancaments seran també amb fusta.

10. Els baixants i canalons, si van a l'exterior, seran de ceràmica, planxa metàl·lica o ferro.

És prohibeixen expressament els materials plàstics o fibrociments.

Art. 73 Usos



Els usos admesos són el residencial un i plurifamiliar, magatzem, oficines, comercial, de garatges, docent, sanitari, assistencial, sociocultural, administratiu, esportiu i d'abast.

L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, amb un màxim de potència de 25 cv i sorolls menors de 45 db.

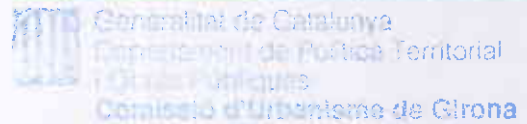
Art. 74 Enderrocs

1. Només es concedirà llicència d'enderroc si amb anterioritat o simultàniament es produeix la tramitació i obtenció de llicència d'obra nova en la qual es fixarà un termini d'execució d'acord amb l'article 43

de la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (Llei 3/1984 de 9/1/1984).

2. En el cas d'enderrocament d'una edificació, motivat per declaració de ruïna, el propietari de l'edifici estarà obligat a acabar les façanes mitgeres veïnes deixades al descobert tal com s'indica en l'article 72.2, i a tancar la parcel·la amb murs de pedra vista i/o arrebossats amb una alçada mínima de 1,50 mts. i màxima de 2,00 mts., a no ser que s'estigui en els supòsits de l'apartat 1 d'aquest article.

Zona 3. Urbana



Art. 75 Definició i objecte

Correspon als espais que en l'actualitat estan parcialment edificats amb edificació entre mitgeres i alineats a vials existents, formant o no illes tancades.

Les Normes pretenen en aquesta zona mantenir la tipologia existent unificant les alçades i fondàries edificables a fi d'homogenitzar la trama actual.

Art. 76 Ocupació

1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 6 mts.
2. La profunditat edificable de l'edificació serà igual per a totes les plantes i queda grafiada i acotada per a cada cas en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General".

Art. 77 Alçades d'edificació

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,95 mts., que correspon a planta baixa i dues plantes pis.
2. L'alçada mínima lliure de planta baixa, en cas d'ús no residencial serà de 3,00 mts.
En cas d'ús residencial, l'alçada mínima serà la mateixa que a les plantes pis, sense comptar l'espai del forjat sanitari preceptiu en aquests casos.
3. L'alçada de les plantes pis serà de 2,50 mts. com a mínim i de 3,00 mts. com a màxim.

Art. 78 Cossos sortints

1. S'admeten els cossos sortints oberts al carrer en les condicions indicades a l'article 42, amb un vol màxim igual o inferior a la dècima part de l'ample del carrer, amb un màxim de 1,00 mts., o de l'ample de la voravia.
En la façana posterior, s'admeten els cossos sortints amb un vol màxim de 1,50 mts., sempre i quan es pugui inscriure en cercle de 3,00 mts. en l'espai de la parcel.la lliure d'edificació.
2. Els cossos sortints se separaran 1,00 mts. respecte l'eix de les parets mitgeres.
La distància vertical entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la part inferior dels cossos sortints serà com a mínim de 3,25 mts.
3. En façanes al carrer no s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.
En façanes posteriors no s'admeten cossos tancats.

Art. 79 Usos

S'admeten els mateixos usos que per la zona 2 de casc antic, definits en l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Zona 4. Suburbana

Art. 80 Definició i objecte

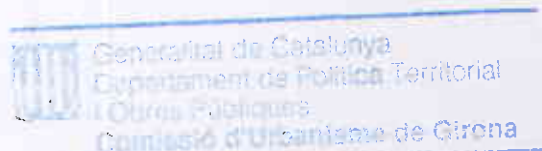
Correspon als espais que en l'actualitat estan parcialment edificats amb una trama irregular, tant per la forma com per la disposició respecte al vial, i amb alçades que en general són de planta baixa i planta pis.
Les Normes pretenen regularitzar en aquesta zona la trama donant-li una continuïtat lineal respecte al vial i creant en algun cas illa tancada, imposant una tipologia d'edificació entre mitgeres.

Art. 81 Ocupació

1. El front mínim de parcel.la o façana mínima serà de 8 mts.
2. La profunditat edificable màxima serà igual per a totes les plantes i queda grafiada i acotada per a cada cas en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General".

Art. 82 Alçades d'edificació

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 7,00 mts., que correspon a planta baixa i una planta pis.
2. L'alçada mínima lliure de planta baixa, en cas d'ús no residencial serà de 3,00 mts.
En cas d'ús residencial, l'alçada mínima serà la mateixa que a les plantes pis, sense comptar l'espai del forjat sanitari preceptiu en aquests casos.
3. L'alçada de les plantes pis serà de 2,50 mts. com a mínim i de 3,00 mts. com a màxim.



Art. 83 Cossos sortints

La regulació dels cossos sortints es regirà pel que disposa l'article 71 d'aquestes Normes Urbanístiques en tots els seus supòsits.

Art. 84 Usos

1. S'admetran els mateixos usos que per a la zona 2 del casc antic, definits en l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. A les zones indicades amb la grafia 4*, s'admet també l'ús de taller o industrial amb un màxim de potència instal.lada de 50 cv i sorolls menors de 65 dbs.

Zona 5. Ciutat jardí

Art. 85 Definició i objecte

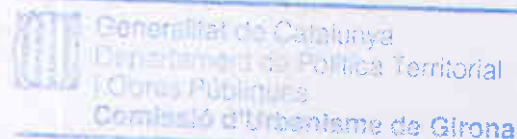
Correspon als espais en els que l'edificació de tipus unifamiliar es determina per a cada parcel.la en funció de la seva superfície.

Els paràmetres que determinen l'edificació unifamiliar aïllada, així com les edificacions annexes d'ús auxiliar, són l'ocupació, l'intensitat neta d'edificació, l'alçada i nombres de plantes i les separacions a les vies públiques i a les edificacions veïnes.

Art. 86 Subzones

S'estableixen les següents subzones en funció de la grandària de les parcel.les:

	<u>Qualificació</u>	<u>Parcel.la mínima</u>
Subzona a	Intensiva	400 m ²
Subzona b	Semiintensiva	600 m ²
Subzona c	Extensiva	800 m ²



Art. 87 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

1. Els paràmetres d'aplicació general són:

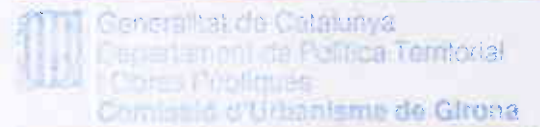
- a. L'alçada reguladora màxima per les edificacions principals s'estableix en 7,00 m., corresponents a planta baixa i planta pis (P.B. + 1 P.).
Aquesta alçada quedarà determinada en cada punt del terreny des de la seva rasant natural.
L'alçada màxima de les edificacions auxiliars, quan elles formin part d'un volum exempt i no estiguin dins els límits de separació imposats a les edificacions principals, serà de 3,00 mts. corresponents a planta baixa. Aquesta alçada es determinarà des de la rasant natural fins al límit superior de la coberta.
- b. S'admet l'agrupació de parcel·les, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i es mantinguin tots els paràmetres generals i específics per a cada subzona. En cas de què l'ús sigui residencial, el número màxim d'habitatges dins una agrupació parcel·lària serà el número enter per defecte sense decimals obtingut de dividir la superfície total de la parcel·la resultant per la superfície de la parcel·la mínima establerta en la subzona de què es tracti.
- c. Els cossos sortints també consten com a perímetre edificat en quant a la separació d'edificacions a límits de parcel·la.
- d. La façana mínima de parcel·la es fixa en 15 mts.
- e. Les superfícies edificades que, segons indica l'article 54 d'aquestes Normes, tinguin la consideració de subterranis, no computaran com a sostre edificable.
- f. Les tanques de les parcel·les de separació a vial o parc i/o jardí urbà i a veïns, podent ésser opaques fins a una alçada màxima de 1,50 mts.
La resta fins a un màxim de 2,40 mts. pot ésser amb elements calats i/o jardineria.

- g. Queda expressament prohibit a totes les subzones adossar a les partions laterals qualsevol tipus d'edificació, sigui principal com secundària, fixa o desmuntable.
- h. Els usos admesos són el residencial unifamiliar amb preferència el plurifamiliar en el supòsit indicat en el punt 1.b. d'aquest article, garatge privat, equipaments públics o privats, exclosos els bars, snack-bars, abast, cementiri i serveis tècnics.

2. Queden determinats per a cada subzona:

- a. La parcel·la mínima i l'ocupació màxima admissible.
- b. L'intensitat neta d'edificabilitat per parcel·la mesurat en m² de sostre total (edif. Principal + edific. Secundària) edificable per m² de superfície neta de parcel·la.
- c. Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la.

Art. 88 Paràmetres específics de cada subzona



Subzona

Paràmetre	a (intensiva)	b (semiintensiva)	c (extensiva)
Parcel·la mínima (m ²)	400	600	800
Ocupació màxima (Edif.pral+secundària) (%)	40	30	25
Intensitat neta d'edificació (m ² t/m ² s)	0,60	0,50	0,45
Separacions edificacions (mts.)			
Principal a carrer o parc i/o jardí urbà	5	6	6
Principal a resta límits parcel·la	3	3	3
Secundària a carrer o parc i/o jardí urbà	3	3	6
Secundària a resta límits parcel·la	3	3	3

Zona 6. Residencial en filera

Art. 89 Definició i objecte

Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

Art. 90 Ocupació

1. La parcel·la mínima queda fixada en 150 m².
2. La façana mínima de parcel·la serà de 6 metres. En les zones indicades amb la grafia 6*, la façana mínima serà de 10,00 mts.
3. La profunditat edificable queda fixada i acotada en cada cas concret en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General".
4. S'admeten les plantes soterrani en les condicions indicades en l'article 54 d'aquestes Normes sempre que el seu ús sigui de garatge o edificació auxiliar.

Art. 91 Alçades d'edificació



L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 mts. corresponents a planta baixa més un pis (PB +1P).

Art. 92 Cossos sortints

1. No s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.
2. Els cossos sortints oberts podran volar un màxim de 1,20 mts. respecte a la línia de façana.
3. En aquells supòsits en què l'edificació està alineada a vial, no podrà haver-hi cossos sortints de cap tipus i els elements sortints de la mateixa es regiran segons l'article 43 d'aquestes Normes.

Art. 93 Edificabilitat

La superfície construïda mínima en aquestes parcel·les serà de 100,00 m², inclosa la superfície de garatge, que tindrà caràcter obligatori per a un vehicle com a mínim.

Els garatges es podran situar a línia de façana amb una alçada reguladora màxima de 3,00 mts.

Art. 94 Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial i d'oficines en planta baixa i equipaments.

Zona 6-1. Residencial en filera-1

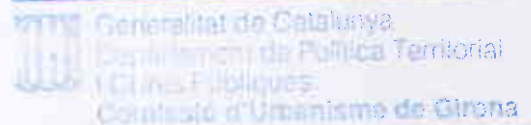
Art. 94 bis-1

Apartat A. Definició i objecte

Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

Apartat B. Ocupació

1. No es determina parcel.la mínima.
2. La façana mínima de parcel.la serà de 5,50 metres.
3. La profunditat edificable queda fixada i acotada en cada cas concret en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació general".



Apartat C. Alçades d'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 6,70 mts. corresponents a planta baixa més un pis (PB + 1 P).

Apartat D. Cossos sortins

1. No s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts.
2. S'admeten els elements sortins, en forma de ràfecs, que podran volar un màxim de 0,45 mts. respecte a la línia de façana.
3. En aquells supòsits en que l'edificació està alineada a vial, no podrà haver-hi cossos sortints de cap tipus i els elements sortints de la mateixa es regiran segons l'article 43. de les Normes Subsidiàries.

Apartat E. Edificabilitat

La superfície construïda mínima en aquestes parcel·les serà de 100,- m² inclosa la superfície de garatge, que tindrà caràcter obligatori per a un vehicle com a mínim.

Apartat F. Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial i oficines en planta baixa i equipaments.

Zona G.

Art. 94 bis-2



Apartat A. Definició i objecte

Correspon als espais destinats al establiment geriàtric amb jardins anteriors i posteriors, de construcció conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

Apartat B. Ocupació

1. No es determina parcel·la mínima, ja que estableix la consideració de parcel·la única i indivisible.
2. No hi ha façana mínima sino que s'estableix la consideració de parcel·la única i indivisible.
3. La profunditat edificable queda fixada i acotada en cada cas concret en el plànol 4 "Zonificació general" de l'expedient de modificació puntual nº 1 (exp. 2002/4753).

Apartat C. Alçades d'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 mts. corresponents a planta baixa i planta pis (PB + 1 P).

Apartat D. Cossos sortins

1. No s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts.
2. S'admeten els elements sortins, en forma de ràfecs, que podran volar un màxim de 0,45 mts. respecte a la línia de façana.

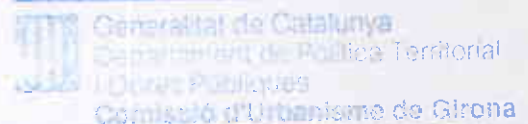
3. En aquells supòsits en que l'edificació està alineada a vial, no podrà haver-hi cossos sortints de cap tipus i els elements sortints de la mateixa es regiran segons l'article 43. de les Normes Subsidiàries.

Apartat E. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima i conjunta es de 4.713,99 m²/m²s.

Apartat F. Usos

S'admet l'ús de establiment geriàtric.



Subapartat 4art. Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació i Pla Especial

Art. 95 Definició i objecte

Les Normes Subsidiàries delimiten, en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació general", diverses unitats d'actuació en sòl urbà, vist el que disposa l'article 117.3 de la Llei del Sòl i 36.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

Les Unitats d'Actuació pretenen la reforma o recuperació de sòl en casc urbà consolidat, l'ordenació de sectors buits en sòl urbà, la reordenació de sòl total o parcialment consolidats en sòl urbà, i totes aquelles mesures tendents a millorar la manca de serveis, la millora dels mateixos, la manca de vialitat, la manca de patrimoni municipal, i les deficiències en estàndards urbanístics en sòl urbà.

El pla Especial d'Ordenació Interior pretén articular l'àmbit que ocupa la Riera de Torrelles, al seu pas pel nucli de la població, així com el seu entorn de relació, i determinar la xarxa viària que permeti incorporar aquest sector al sòl urbà.

Art. 96 Règim de cessions

Els sòls reservats en cada Unitat d'Actuació i Pla Especial per a vials, parcs i jardins i equipaments, seran de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris dels terrenys de l'Unitat i Pla Especial. Aquestes cessions s'efectuaran segons indica en l'article 16 de la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Art. 97 Aplicació de la Normativa a les Unitats d'Actuació i Pla Especial

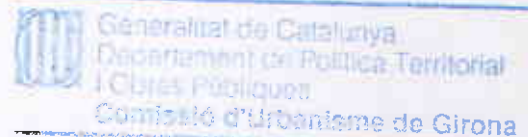
1. La normativa aplicable a les Unitats d'Actuació i Pla Especial és la que es deriva de les qualificacions urbanístiques del sòl en zones i sistemes, i les que s'estableixen de forma específica per a cada sector.
3. Als efectes de l'execució de les Unitats d'Actuació i Pla Especial tindran caràcter vinculant les qualificacions urbanístiques establertes i la divisió zonal definida en els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General", així com els traçats viaris i la localització dels espais lliures i dotacions. Això no obstant, aquesta ordenació podrà ser ajustada o definida mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que es mantinguin els paràmetres i coeficients establerts per a cada sector.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 98 Execució de les Unitats d'Actuació i Pla Especial

1. Estarà permès desenvolupar i executar en certs casos les unitats d'actuació i Pla Especial per fases o sectors dins una mateixa unitat d'actuació o Pla Especial previ estudi justificatiu, el qual haurà d'ésser aprovat per l'Administració Municipal.
En tal cas, aquella fase o sector parcial a executar haurà d'incloure tot el sistema viari necessari per a la seva connexió i desenvolupament i al menys el percentatge de superfícies de cessió obligades que li correspondria per a la superfície d'actuació parcial, procurant que tals espais de cessió siguin homogenis i sense fraccionar la seva totalitat.
2. En cas de què es vulgui reordenar qualsevol unitat d'actuació o Pla Especial, es realitzarà mitjançant un estudi de detall en què no es podran disminuir cap dels percentatges de cessió obligatòria ni augmentar les intensitats netes i densitat d'habitatges especificats per a cada una d'elles.

Àmbit 1er. Unitat d'actuació 1 (UA-1)



Art. 99 Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent:

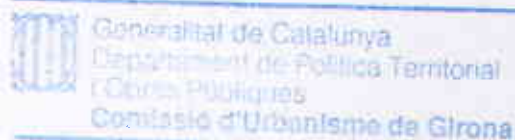
DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIAIS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI -----	A	2.360	12,68	TOTAL A+B=4.307 m ² PERCENTATGE= 23,14%	
	PARC i JARDÍ URBÀ -----	B	1.947	10,46		
ZONES	CIUTAT JARDÍ (semi-intensiva)	5b	14.300	76,86		
TOTAL	-----	--	18.607	100	-----	-----

Art. 100 Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,35
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	12,00

Àmbit 2on. Unitat d'actuació 2 (UA-2)



Art. 101 Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent:

DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIAIS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI -----	A	1.520	10,65	-----	
	PARC I JARDÍ URBÀ -----	B	5.152	36,05	TOTAL A+B+D= 6.782 m ² PERCENTATGE= -47,46%	
	PROTECCIÓ FLUVIAL	D	110	0,76		
ZONES	indeterminada	--	7.509	52,54	TOTAL=7.509 m ² PERCENTATGE= 52,54%	
TOTAL	-----	--	14.291	100	-----	-----

Art. 102 Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,35
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	16,00

Art. 103 i 104.- Unitat d'actuació 3 (UA-3)

Apartat A. Àmbit 3er. Unitat d'actuació 3-1 (UA3-1)

Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent:

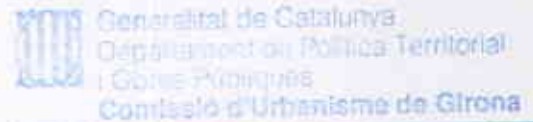
DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIALS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI -----	V	3.862,85	20,59	-----	
	PARC i JARDÍ URBÀ -----	B/C	3.261,59	17,39	TOTAL B/C+C8+C10= 4.531,70 m ²	
	EQUIPAMENTS	C8 C10	385,52 884,59	2,06 4,72	PERCENTATGE= 24,16%	
ZONES	GERIÀTRIC	G	5.065,42	27,00	TOTAL G+6+0= 10.364,21 m ²	
	RESIDENCIAL EN FILERA	6	1.170,91	6,24	PERCENTATGE= 55,25%	
	ESP AIS LLIURES PRIVATS	0	4.127,88	22,01		
TOTAL	-----	--	18.758,76	100	-----	-----

Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,36
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	6,39

Apartat B. Àmbit 4art. Unitat d'actuació 3-2 (UA3-2)



Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent:

DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIALS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI	V	1.815,11	25,11	TOTAL B/C+C= 1.298,37 m ² PERCENTATGE= 17,96%	
	----- PARC I JARDÍ URBÀ	B/C	1.298,37	17,96		
	----- EQUIPAMENTS	C	0,00	0,00		
ZONES	CIUTAT JARDÍ	5a-5b	4.115,02	56,93	TOTAL 5a-5b+6+0= 4.115,02 m ² PERCENTATGE= 56,93%	
	----- RESIDENCIAL EN FILERA	6	0,00	0,00		
	----- ESPAIS LLIURES PRIVATS	0	0,00	0,00		
TOTAL	-----	--	7.228,50	100	-----	-----

Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat i d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,28
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	9,68

Apartat C. Ambit 5è. Unitat d'actuació 3-3 (UA3-3)



Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent:

DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIALS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI -----	V	1.041,85	30,61	TOTAL B/C+C= 649,04 m ² PERCENTATGE= 19,07%	
	PARC I JARDÍ URBÀ -----	B/C	649,04	19,07		
	EQUIPAMENTS -----	C	0,00	0,00		
ZONES	CIUTAT JARDÍ -----	5a-5b	0,0	0,0	TOTAL 5a- 5b+6+0= 1.713,23 m ² PERCENTATGE= 50,33%	
	RESIDENCIAL EN FILERA -----	6	1.046,50	30,74		
	ESPAIS LLIURES PRIVATS -----	0	666,73	19,59		
TOTAL	-----	--	3.404,12	100	-----	-----

Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,61
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	23,50

Àmbit 6è. Unitat d'actuació 4 (UA-4)

Art. 105 Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent

DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (%)	TOTALS PARCIAIS	OBSERVAC.
SISTEMES	VIARI	A	4.060	24,90	-----	
SÒL RESTANT A ORDENAR			12.243	75,10		
TOTAL	-----	--	16.303	100	-----	-----

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 106 Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,40
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	16,00

Àmbit 7è. Plà Especial Riera de Torrelles (PE-1)

Art. 107 Distribució de superfícies i percentatges

La relació de superfícies per usos i percentatges és la següent

DESTÍ DEL SÒL	ÚS DEL SÒL	CLAU	SUPERF. (m ²)	PERCENTATGE (m ²)	TOTALS PARCIAIS	OBSERVAC.
NO DETERMINAT	PER CLASSIFICAR		30.585	100		
TOTAL	----	--	30.585	100	-----	----

Art. 108 Edificabilitat i densitat

Els paràmetres d'intensitat d'edificació i densitat d'habitatges fixats són:

PARÀMETRE	BRUTA
Intensitat d'edificació (m ² t/m ² s)	0,35
Densitat d'habitatges (Hab/Ha)	14,00

APARTAT QUART. Règim del sòl urbanitzable

Subapartat 1er. Disposicions generals

Art. 109 Definició

Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a Sòl Urbanitzable aquelles àrees destinades a ésser urbanitzades.

En els plànols C.a; C.b i C.c "Zonificació General" d'aquestes Normes Subsidiàries queden indicades aquestes àrees amb la grafia SUP.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 110 Determinacions del Planejament en sòl urbanitzable

1. El desenvolupament del sòl urbanitzable es farà sempre mitjançant Plans Parcial, l'àmbit dels quals podrà ésser general per tot un sector o limitat a un subsector en particular d'estructura homogènia.
2. Els plans parcials que es redactin en sòl urbanitzable, compliran les determinacions establertes a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, les de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya i les que de forma concreta es determina per a cada sector i zona en aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 111 Densitat d'habitatges i intensitat d'edificacions

Els Plans Parcial respectaran les determinacions que en cada zona s'han determinat referents als usos, a la densitat i nombre de vivendes i a la intensitat d'edificació.

Per a tots els sectors quedarà fixada una edificabilitat bruta màxima de 0,30 m² t/m² s, i densitat bruta de 10 hab/Ha.

Art. 112 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbanitzable



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

També podran aprovar-se Plans Parcial per a subsectors, amb les condicions exigides a l'article 12 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

2. En tant no s'aprovi el corresponent Pla Parcial no podrà portar-se a terme en terrenys classificats com a sòl urbanitzable, cap parcel·lació ni cap tipus d'obra d'urbanització o edificació.
3. Els Plans Parcial contindran, d'acord amb les determinacions zonals que es contenen en aquestes Normes:
 - a/ La divisió en polígons per a la seva execució, d'acord amb l'article 117.2 de la Llei del Sòl.
 - b/ L'ajust o la precisió de la divisió en zones i sistemes, segons la delimitació efectuada per les Normes Subsidiàries.
 - c/ La concreció dels espais destinats a sistemes locals de parcs i jardins urbans, dotacions socials i culturals, escoles i guarderies, i altres serveis públics, d'acord amb els estàndards de la Llei del

Sòl, i els que, específicament per a cada zona, s'estableixen en aquestes Normes.

- d/ Les alineacions i rasants dels carrers i demés determinacions de la xarxa viària local, en relació a la xarxa viària general del municipi.
- e/ L'ordenació de l'edificació i la seva regulació a través d'Ordenances.

Art. 113 Reserves del sòl per a sistemes

1. Els Plans Parciais respectaran els sistemes generals definits per les normes Subsidiàries en sòl urbanitzable. Anàlogament, precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament per a cada zona i es quantifiquen per a cada sector de planejament en els quadres adjunts a aquest subapartat.

Art. 114 Règim de cessions



Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans Parciais, comprendran com a mínim:

- a/ el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'aparcaments públics.
- b/ el sòl destinat a parcs i jardins, i a zones esportives públiques.
- c/ el sòl destinat a centres d'educació general bàsica i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic que el Pla Parcial determini segons els usos i qualificacions zonals establertes.
- d/ el sòl edificable en el que tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Art. 115 Zones en sòl urbanitzable

Les Normes Subsidiàries determinen en sòl urbanitzable les següents zones:

- Zona 7. Creixement residencial (7).
- Zona 8. Polígon tolerància industrial (8).

Subapartat 2on. Disposicions relatives a les zones en sòl urbanitzable

Zona 7. Creixement residencial

Art. 116 Definició

Comprèn aquells sectors que per la seva situació dins la trama prevista i característiques topogràfiques i visuals són aptes pel futur desenvolupament residencial de baixa densitat.

Art. 117 Subzones

Dins d'aquesta zona i, atenent a la ubicació en el terme municipal, s'estableixen les següents subzones:

(SUP-1)

(SUP-2)

Art. 118 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

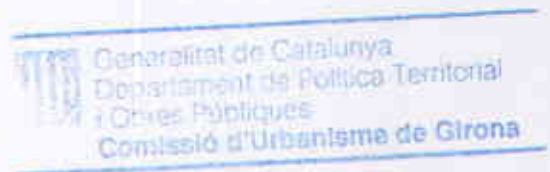
Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, tindran les previsions mínimes sobre la superfície total de la zona, inclosa la part de sistema viari que li correspongui, que s'indiquen a continuació:

a/ Vials públics

b/ Aparcaments públics: 2%

c/ Parcs i jardins: 10%

d/ Equipaments en general: 6%



Art. 119 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat bruta no serà superior a 0,30 m²/m²s.

Art. 120 Densitat d'habitatges

La densitat bruta màxima d'habitatges referida al sector serà de 10 habitatges per hectàrea.

Art. 121 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. Les edificacions seran d'ús unifamiliar aïllat.
2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada màxima corresponent a planta baixa i una planta pis (P.B.+1P.).
3. La unitat mínima de parcel·la tindrà una superfície igual o superior a 800 m².
4. El Pla Parcial definirà la resta de paràmetres aplicables a les edificacions i les condicions d'ús i titularitat dels espais lliures, també definirà les condicions estètiques referents a materials, cobertes, tanques, edificis auxiliars i demés extrems de l'ordenació.

Art. 122 Usos

Els usos admesos són el residencial unifamiliar amb preferència, el plurifamiliar en el supòsit indicat en l'apartat 1.b de l'article 87 d'aquestes Normes, garatge privat, equipaments, públics o privats, exclosos els bars, snack-bars, abast, cementiri i serveis tècnics.

Zona 8. Polígon tolerància industrial

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 123 Definició

Comprèn aquells sectors que per la seva posició i davant de la possibilitat de necessitat de sòl per a l'ús d'indústria lleugera, són aptes per a la implantació d'indústria compatible amb l'habitatge.

Art. 124 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Els sòls per a sistemes locals de cessió obligatòria i gratuïta tindran les previsions mínimes sobre la superfície total de la zona, inclosa la part de sistema viari que li correspongui, que s'indiquen a continuació:

- a/ Vials públics
- b/ Aparcaments públics: 6%
- c/ Parcs i jardins: 10%
- d/ Equipaments en general: 4%

Art. 125 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat bruta no serà superior en cap cas a 0,30 m²/m²s.

Art. 126 Densitat d'habitatges

La densitat bruta màxima d'habitatges referits al sector serà de 10 habitatges per hectàrea.

Art. 127 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. La unitat mínima de parcel·la tindrà una superfície igual o superior als 600 m².
2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada de 8,40 mts., corresponents a la planta baixa i una planta (PB+1P).
3. Les edificacions se separaran una distància mínima de 4 mts. respecte al vial i/o zona pública, i 3 respecte a parcel·les veïnes.
4. El Pla Parcial definirà les altres condicions que hauran de complir les edificacions pel que fa a ocupació, volumètrica i posició a la parcel·la, així com característiques de composició i les condicions estètiques referents a materials, tanques, accessos, ús dels espais lliures privats i d'altres.

Art. 128 Usos

1. Els usos admesos són el uni i plurifamiliar, comercial, oficines, administratiu, garatge, magatzem i industrial no contaminant.
2. No està autoritzat l'ús ramader.



APARTAT CINQUÈ.- Règim de sòl no urbanitzable

Subapartat 1er. Disposicions generals

Art. 129 Definició

Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl no urbanitzable, aquells terrenys que pel seu valor agrícola, forestal, paisatgístic o perquè el terme municipal no precisa de més sòl apte per urbanitzar, són objecte de protecció per tal de mantenir els seus valors actuals.

En els plànols nº 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 "Estructura del Territori Municipal" a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries, queden perfectament indicades aquestes àrees.

Art. 130 Disposicions generals

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que s'indiquen a l'article 86 i següent de la Llei del Sòl.
2. Es conservaran els actuals camins rurals, prohibint-se expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte els relacionats amb l'activitat agrícola i forestal.
3. Es prohibeixen les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que impliquin fraccionament de les finques inscrites registralment en el moment de l'aprovació inicial de les Normes, sempre que puguin representar la formació de nuclis urbans o urbanització de finques rústegues o forestals. Als efectes de l'establert a l'article 36 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan:
 - a/ la parcel·lació suposi la construcció de quatre cases situades a una distància menor a 50 metres entre elles, o
 - b/ puguin aparèixer, enllaçades entre sí per serveis urbans, un mínim de quatre cases en un cercle ideal de 40 metres de diàmetre.
4. No s'admetran els usos no declarats de forma expressa per a cada zona.
5. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses en aquestes Normes es tramitaran d'acord amb l'article 85 de la Llei del Sòl, i quan sigui el cas, a través del què disposa l'article 43-3 de la Llei del Sòl.
6. Qualsevol actuació que s'autoritzi en sòl no urbanitzable garantirà la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge. No es podran autoritzar usos que suposin la contaminació de les aigües o de l'atmosfera.

Art. 131 Zones en sòl no urbanitzable

Les Normes Subsidiàries determinen en el sòl no urbanitzable les següents zones:

Zona 9. Agrícola-Ramader (9)

Zona 10. Forestal (10)

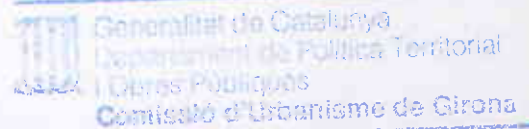
Zona 11. Espais protegits (11)

Subapartat 2on. Disposicions relatives a les zones en sòl no urbanitzable

Zona 9. Agrícola-ramader

Art. 132 Definició

1. Comprèn els terrenys que, pel seu destí agrícola-ramader i valor productiu real o potencial, han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.
2. La qualificació de zona agrícola inclou tots els terrenys del terme municipal que, no incloent-se dins el sòl urbà i urbanitzable, són aptes per a l'ús zonal indicat.
En els plànols nº 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 "Estructura del Territori Municipal" a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries queda reflectit el seu perímetre.

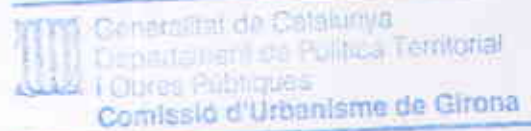


Art. 133 Condicions de parcel·lació i edificació

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament a la sol·licitud de la llicència. S'admet també l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuària, amb informe preceptiu de la citada Conselleria, i mantenint les distàncies als camins que s'indiquen en l'article 14.4 d'aquestes Normes.
2. Les noves construccions se situaran preferentment a l'entorn immediat a les masies i nuclis ja edificats, evitant l'excessiva dispersió.
En cap cas s'admetrà la possibilitat de formació de nucli de població, segons la definició de l'art. 130.3.
3. Les superfícies mínimes de les unitats de conreu seran les establertes per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
4. En aquesta zona es mantindrà la xarxa de camins agrícoles d'acord amb l'article 130.2.
5. Les masies i edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats confrontants que formen el seu entorn es conservaran. Podran realitzar obres de consolidació,

conservació i millorament, així com d'ampliació. Les obres d'ampliació se subjectaran a les condicions arquitectòniques de l'edificació existent. Aquestes edificacions se situaran en un radi de 50 mts. respecte de les ja existents.

En el cas de granges serà preceptiva la presentació i aprovació d'un projecte sobre el tractament d'aigües residuals i abocaments, abans o simultàniament amb la petició de llicència d'obres o de canvi d'ús si s'escau.



Art. 134 Usos

Els usos en aquesta zona són els relacionats amb l'agricultura i la ramaderia en quant a activitat primària per tant sense transformació.

Les activitats extractives es regularan pel que s'indica en els articles 162 i 164 d'aquestes Normes.

Art. 135 Zones específiques

1. La zona situada a l'est de la població que pertany a les granges i fàbrica de pinsos del Sr. Molas podran mantenir la seva activitat actual de ramaderia i indústria agropecuària. Es podran realitzar obres de reforma, millora i ampliació de les existents en terrenys de la seva propietat, per al mateix ús o similars i amb la prohibició específica de fraccionar la propietat, per no crear un nucli industrial agrícola.

Per aquesta zona específica regeix l'indicat en l'article 133.

2. La zona situada a l'oest de la població que pertany al complex d'hosteleria Can Pau, podrà mantenir la seva activitat actual. Es podran realitzar obres de reforma, millora i ampliació de les existents així com realitzar obres de nova construcció sempre i quan es compleixin els següents requisits:

a/ Es realitzin en terrenys de la seva propietat.

b/ Els usos assignats siguin els de l'actualitat o relacionats directament amb ells, o sigui: restaurant, hotel, pensió, camping-masia i complex esportiu.

c/ No es fraccioni registralment la propietat; no es permetrà urbanitzar, parcel·lar, vendre parcel·les, edificar vivendes unifamiliars ni realitzar actes o edificacions l'ús del qual no estigui directament relacionat amb l'hosteleria.

3. En ambdues zones serà preceptiu abans d'atorgar qualsevol llicència d'obres, la presentació i aprovació, anterior o simultània, d'un projecte complet de totes les infraestructures de la zona, sobretot pel

que fa al tractament d'aigües residuals i les seves xarxes de conducció.

Zona 10. Forestal



Generalitat de Catalunya
Governament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 136 Definició

1. Comprèn els terrenys que pel seu destí forestal han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva urbanització.
2. La qualificació de zona forestal inclou tots els terrenys del terme municipal que, no incloent-se dins el sòl urbà i urbanitzable, són aptes per a l'ús zonal indicat.
En els plànols nº 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 "Estructura del Territori Municipal" a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries queda reflectit el seu perímetre.

Art. 137 Disposició de caràcter general

En tot l'àmbit d'aquesta zona serà d'obligat compliment el Decret 35/1990 de 23 de Gener de 1990 de la Generalitat de Catalunya.

Art. 138 Condicions de parcel·lació i edificació

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter, finalitat de la finca i explotació forestal de la mateixa, sempre i quan la finca on es pretenguin realitzar les construccions tingui qualificació d'unitat mínima forestal, tal i com s'indica en l'article anterior, i que no produeixi impacte paisatgístic.
Serà preceptiu l'informe de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, abans de l'atorgament de qualsevol llicència.
Les distàncies de les edificacions als camins seran les que s'indiquen en l'article 14.4 d'aquestes Normes.
En cap cas s'admetrà la possibilitat de formació de nucli de població, segons la definició de l'article 130.3.

Art. 139 Usos

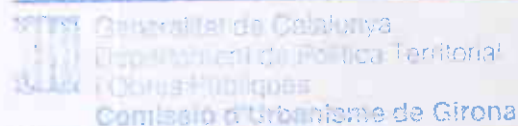
Els usos en aquesta zona són els relacionats amb l'activitat forestal primària, per tant sense transformació.
Les activitats extractives es regularan pel que s'indica en els articles 162 i 164 d'aquestes Normes.

Zona 11. Espais protegits

Art. 140 Definició

Comprèn aquells terrenys que, per la seva proximitat al Paratge Natural d'Interès Nacional del « Massís de l'Albera » (Decret 3/1986, de 10 de Març), segons el projecte de Pla d'Espais d'Interès Natural, i a l'espai natural dels « Estanys de la Jonquera », cal protegir de forma especial, preservant-los del procés d'urbanització en primer lloc, adoptant les mesures de protecció adients amb la finalitat de conservar els seus valors paisatgístics i configuradors de la seva personalitat territorial, així com el seu valor ecològic.

Art. 141 Zonificació



Dins d'aquesta zona del sòl no urbanitzable es determinen dos subzones als efectes de localització en la documentació gràfica.

Subzona 11a. Protecció Espai Natural Massís de l'Albera.

Subzona 11b. Protecció Espai Natural Estanys de la Jonquera.

Art. 142 Mesures de protecció

1. Es conservaran les àrees de vegetació existents, així com les condicions naturals que li donen suport. Es fomentaran les operacions de millora i conservació del sòl i de la vegetació i arbrat.
2. Es prohibeixen les plantacions que estiguin en contradicció amb el que s'estableix al punt 1 d'aquest article.
3. No s'admetrà en aquesta zona cap tipus d'edificació, parcel·lació, activitat extractiva ni moviment de terres.
4. No s'autoritzarà l'obertura d'altres vies que les previstes per les Normes Subsidiàries o les que siguin estrictament necessàries a l'aprofitament i manteniment dels recursos forestals. En cap cas comportaran terraplens de més de 3 mts., desforestació, modificació dels còrrecs d'aigua o creació d'erosions del sòl.
5. No s'admetran usos que comportin la transformació del destí forestal dels boscos existents o que lesionin els valors de la flora, fauna i paisatge natural que justifiquen la qualificació dels terrenys com a forestals i reserves naturals.

CAPÍTOL TERCER: RÈGIM D'USOS

APARTAT PRIMER.- Disposicions generals



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 143 Condicions d'ús

1. Les Normes Subsidiàries, i en el seu cas els Plans Parcials que les desenvolupen, detallaran les condicions d'ús de cada zona del municipi.
2. Per la seva adequació a cada zona i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits, considerant-se prohibits tots aquells no compresos en la qualificació de permesos.
3. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics quan es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, privats quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular, i col·lectius quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular però són destinats al públic.
4. Per la seva relació entre sí, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. El Pla limita certs usos en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.

Art. 144 Usos provisionals

Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les Normes Subsidiàries.

Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb l'article 58 de la Llei del Sòl, però hauran de desaparèixer, i les obres i instal·lacions a què hagin donat lloc, demolir-se sense dret a cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui amb les condicions indicades, al Registre de la Propietat. Dita autorització haurà de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació es considerarà caducada.

Art. 145 Classificació dels usos

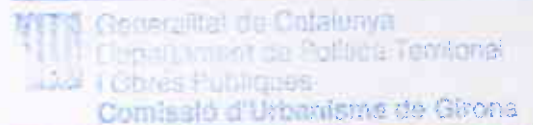
A efectes d'edificació, les Normes Subsidiàries defineixen els següents usos:

a. De naturalesa normalment privada:

- Residencial
- Comercial
- Magatzem
- Oficines
- Industrial
- Tallers
- Garatges

b. De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments:

- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Socio-cultural
- Administratiu
- Esportiu
- Abast
- Serveis tècnics
- Cementiri



c. De naturalesa pública o privada i desenvolupats normalment en sòl no urbanitzable:

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives

Art. 146 Ús residencial

1. Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a vivendes, tant unifamiliars com plurifamiliars, o a altres formes col·lectives residencials com són els hotels, pensions, sanatoris, residències, etc.
2. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.
3. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:
 - En sòl urbà:
 - Casc antic (2)
 - Urbana (3)

Suburbana (4)
Ciutat jardí (5)
Residencial en filera (6)
Residencial en filera (6-1)

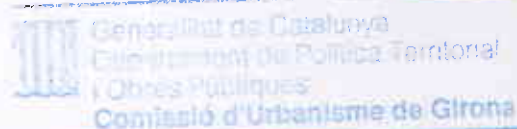
- En sòl urbanitzable:

Creixement residencial (7)
Polígon tolerància industrial (8)

- En sòl no urbanitzable:

Agrícola (9)
Forestal (10)

Art. 147 Ús comercial



1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall o a la prestació de serveis personals.
2. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)
Residencial en filera (6)
Residencial en filera (6-1)

- En sòl urbanitzable:

Polígon tolerància industrial (8)

Art. 148 Ús de magatzem

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats a dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.
2. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)

- En sòl urbanitzable:

Polígon tolerància industrial (8)

Art. 149 Ús d'oficines

1. Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.
2. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)
Residencial en filera (6)
Residencial en filera (6-1)



- En sòl urbanitzable:

Polígon tolerància industrial (8)

Art. 150 Ús industrial

1. Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra i les seves oficines annexes.
2. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4 i 4*)

- En sòl urbanitzable:

Polígon tolerància industrial (8)

Art. 151 Ús de tallers

1. Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.
2. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:
 - En sòl urbà:
 - Casc antic (2)
 - Urbana (3)
 - Suburbana (4 i 4*)
 - En sòl urbanitzable:
 - Polígon tolerància industrial (8)

Art. 152 Ús de garatge

1. Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.
2. Aquest ús, en el tipus col·lectiu o públic, s'admet en els sòls i zones següents:
 - En sòl urbà:
 - Casc antic (2)
 - Urbana (3)
 - Suburbana (4)
 - En sòl urbanitzable:
 - Polígon tolerància industrial (8)

Art. 153 Ús docent

1. Comprèn els centres d'ensenyament públics i privats, les seves instal·lacions esportives i annexes.
2. En els espais destinats a sistemes d'equipament i dotacions, en general no està especificat l'ús docent tal com s'indica en l'article 20 d'aquestes Normes.

3. Aquest ús s'admet en els sòls i zones que no formen part dels sistemes següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)
Ciutat jardí (5)
Residencial en filera (6)
Residencial en filera (6-1)

- En sòl urbanitzable:

Creixement residencial (7)

Art. 154 Ús sanitari

1. Comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i en general totes aquelles relacionades amb la sanitat, higiene i assistència mèdica, que tenen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.
2. Les indicacions corresponents a l'article 153.2 i 153.3 són vàlides igualment en aquest ús.

Art. 155 Ús assistencial

1. Comprèn:

- a. Les guarderies, centres maternals i jardins d'infància.
- b. Les residències de vells.
- c. Les activitats assistencials de caràcter públic no incloses en altres usos.

2. Aquest ús, apart dels sòls que les Normes Subsidiàries destina a sistema d'equipaments i no especifica, s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)
Ciutat jardí (5)

- En sòl urbanitzable:

Creixement residencial (7)

Art. 156 Ús social i cultural

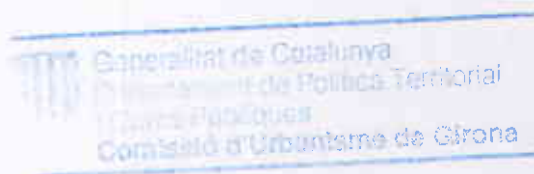
1. Comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art i les de caràcter religiós.
S'hi inclouen per tant les Cases de Cultura, Museus, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'art, Sales d'exposicions, etc., i també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.
2. En aquest ús queden inclosos els bars, restaurants i snack-bars i exclosos tots els recreatius, barres americanes, pubs i prostíbuls, els quals no queden inclosos en cap dels usos admesos i permesos en l'àmbit del Terme Municipal d Cantallops d'Empordà.
3. Aquest ús, a part dels sòls que en les Normes Subsidiàries destina a sistema d'equipaments i no s'especifica, s'admet en els sòls i zones següents:

- En sòl urbà:

Casc antic (2)
Urbana (3)
Suburbana (4)
Ciutat jardí (5)

- En sòl urbanitzable:

Creixement residencial (7)



Art. 157 Ús administratiu

1. Comprèn les activitats vinculades a l'Administració Pública com són les Oficines Municipals, les Oficines dels Serveis Estatals i de la Generalitat, els locals dels cossos de Seguretat, les Oficines de Correus Telègrafs, etc.
2. Aquest ús s'admet en els espais destinats a sistema d'equipaments i al Casc antic.

Art. 158 Ús esportiu

1. Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

2. Aquest ús s'admet en els espais destinats a sistema d'equipaments.

Art. 159 Ús d'abast

1. Comprèn les activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimentaris. S'inclouen també els escorxadors, així com els mercats setmanals, periòdics o ambulants.
2. Aquest ús admet en els espais destinats a sistema d'equipament.

Art. 160 Ús agrícola-ramader

Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i demés dependències afins. En qualsevol cas, aquestes activitats estan subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal·lacions industrials.

Art. 161 Ús forestal

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 162 Ús d'activitats extractives

S'inclouen tant l'extracció de terres i àrids, com la de minerals i explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre de caràcter provisional i precisarà de llicència municipal prèvia. Només s'admetrà en certes zones de sòl classificat com a no urbanitzable i a una distància mínima de 500 mts. del perímetre del sòl classificat com a urbà.

APARTAT SEGON.- Disposicions específiques sobre ús industrial

Art. 163 Classificació

1. Per a la classificació de les activitats industrials en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", són vigents les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre i l'Annex publicat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya i les disposicions modificatives o que les desenvolupen.

2. Les Normes Subsidiàries estableixen certes condicions sobre la localització d'aquest ús en diverses zones del sòl urbà, sense perjudici de què l'Ajuntament reguli amb major precisió els límits de l'activitat industrial en quant a intensitat d'utilització i nivells de molèstia-sorolls, vibracions, fums, olors, pols, residus i aigües residuals, radiacions, etc., a través d'una Ordenança específica.

Art. 164 Limitacions de l'ús industrial

1. Les Normes admeten l'instal·lació d'activitats industrials en sòl urbà amb uns límits que normalment s'estableixen en 25 CV de potència i sorolls menors de 45 db i, excepcionalment, per a certes zones, amb un límit de 50 CV i sorolls menors de 65 db.
En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties a les vivendes pròximes o les que, sense ser classificables com a insalubres o perilloses, no superin els nivells màxims de sorolls indicats.
2. Les indústries hauran d'adoptar les mesures necessàries i executar les obres corresponents per tal de no ser classificables com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, segons el Decret al·ludit a l'article.
Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, en el seu cas, podrà clausurar-se l'indústria causant dels inconvenients.
3. Les indústries existents podran realitzar obres d'ampliació fins els límits de potència establerts per a cada zona a on són admeses i d'acord amb el número 1 d'aquest article. No es permetrà l'ampliació si les indústries són prohibides a la corresponent zona.

CAPÍTOL QUART: GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

APARTAT PRIMER.- Desenvolupament del Planejament

Subapartat 1er.- Disposicions generals



Art. 165 Competència

1. El desenvolupament de les Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament de Cantallops d'Empordà en l'àmbit de les seves específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i segons aquestes Normes.
2. A la Generalitat de Catalunya, Diputació Provincial i als diferents Departaments Ministerials de l'Estat, els correspon el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments segons les seves respectives atribucions.

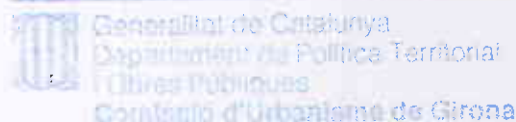
Art. 166 Desenvolupament del planejament

1. A l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries es redactaran d'acord amb les determinacions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments i segons el contingut d'aquestes Normes, els Plans Parcial i Especials corresponents.
2. En aquests Plans no es podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que es respecti el coeficient d'aprofitament mitjà o es mantinguin els coeficients d'ocupació i edificabilitat iguals a la mitjana del sector.
3. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels Plans citats en el nº 1 d'aquest article, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, segons el que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió.
4. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà no parcel·lats, d'acord amb les normes aplicables a la zona, caldrà tramitar prèviament el projecte de parcel·lació.
5. En els terrenys inclosos en les Unitats d'Actuació previstes per aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbà, només es podran concedir llicències d'edificació una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i complerts els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Art. 167 Plans Parciais d'Ordenació

1. Per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable, es redactaran Plans Parciais d'Ordenació.
2. Els Plans Parciais d'Ordenació podran complementar però no modificar les Normes Subsidiàries.
3. Els Plans Parciais contindran les determinacions previstes a la Llei del Sòl i Reglaments, amb la suficient precisió per a fer possible la seva execució sense cap altre estudi previ.
4. Els Plans Parciais contindran la divisió poligonal i la definició del sistema d'actuació corresponent a cada polígon.

Art. 168 Plans Parciais de promoció privada

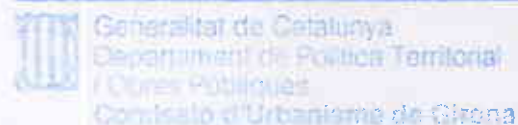


1. Els Plans Parciais d'iniciativa privada contindran, sense perjudici del que disposa en l'article 46 del Reglament de Planejament i altres disposicions legals vigents, les següents condicions:
 - Obligació del promotor de presentar el projecte d'urbanització en un termini no superior als 12 mesos a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla.
 - Terminis d'acabament i, en el seu cas entrega del pla d'etapes de cada una de les obres d'urbanització executades segons els projectes d'urbanització. El pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a quatre anys per a la realització de l'urbanització o de cada una de les seves fases.
 - Forma de garantir l'execució i conservació de les obres d'urbanització, amb precisió de les responsabilitats d'organismes, empreses i particulars.
 - Data en la que el promotor es compromet a entregar al municipi, gratuïtament i lliure de càrregues, els terrenys destinats a sistemes complementaris (vials, jardins, espais lliures, dotacions, estacionaments, etc.) i aquells que materialitzen la cessió del 10% del coeficient d'aprofitament mitjà sectorial.
 - Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl de fer constar en els documents de venda de terrenys, que les llicències d'edificació no es podran obtenir fins que les respectives parcel·les tinguin la condició legal de solars i s'hagin complert els requisits d'urbanització i cessions corresponents.

2. Quan el Pla Parcial no inclogui aquestes condicions, es contindran en l'acord d'aprovació inicial municipal.

Art. 169 Plans Especials i Estudis de Detall

1. Els Plans Especials i Estudi de Detall se subjectaran a les disposicions que la Llei del Sòl i Reglaments estableixen per a cada tipus de Planejament, sense que puguin modificar les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, especialment les que regulen el volum i ús del sòl.
2. Els Plans Especials es redactaran en relació a algun dels objectius previstos pels articles 17 a 25, ambdós inclosos, de la Llei del Sòl, en concordança amb les determinacions que s'indiquen en l'article 94 del Reglament de Planejament, i contindran les determinacions i la documentació establerta en el Reglament de Planejament segons el tipus de Planejament.
3. Quan sigui necessari completar o en el seu cas adaptar determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbà, es redactaran i aprovaran Estudis de Detall.
4. Els Estudis de Detall tindran alguna de les finalitats establertes a l'article 14 de la Llei del Sòl.
5. Als efectes del què es disposa a l'article 14.3 de la Llei del Sòl i als articles 65 i 66 del Reglament de Planejament, s'entendrà com a determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona. En aquells sectors caracteritzats per una ordenació unitària, l'Estudi de Detall es referirà al conjunt del sector.



Subapartat 2on. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries segons el règim del sòl

Art. 170 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl urbà

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl urbà podran ser d'execució immediata i directa, sense perjudici de la redacció i aprovació prèvia dels projectes de reparcel.lació o compensació que se senyalen per a certs sectors, o de parcel.lació en el supòsit de l'article 171.4.
2. També podran formular-se Plans Especials o Estudis de Detall d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, que en cap cas podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries o reduir els sòls

destinats a sistemes, segons el que estableix l'article 174 d'aquestes Normes.

Art. 171 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable les Normes Subsidiàries es desenvoluparan necessàriament a través de Plans Parcial.
2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici del que estableix la secció quarta del capítol II de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, de 9-1-1984.
3. Els terrenys inclosos en cada sector no podran urbanitzar-se en tant que no s'aprovi definitivament el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització, ni edificar-se en tant que no s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuat les cessions gratuïtes que estableixen la Llei del Sòl i aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 172 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries en el sòl no urbanitzable es podran aplicar de forma immediata i directa, sense perjudici del que es disposa pels sistemes generals a l'article següent.
2. Es podran formular no obstant, Plans Especials de protecció del paisatge, cultius i boscos, de millora del medi rural o de protecció d'infraestructura i vies de comunicació.

Subapartat 3er. Desenvolupament dels sistemes generals

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Enllaços Polítics
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 173 Sistemes generals

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries en relació als sistemes generals, es desenvoluparan directament a través dels projectes d'urbanització o construcció, excepte quan, per les característiques del sistema, sigui necessària la prèvia redacció d'un Pla Especial.
2. Els Plans Especials a què es refereix el número anterior seran formulats per l'Ajuntament o Organisme corresponent.

APARTAT SEGON.- Execució del Planejament

Art. 174 Execució de les Normes Subsidiàries

L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquestes, correspon a l'Ajuntament sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts per la Llei del Sòl.

Art. 175 Execució dels sistemes generals

1. El sòl destinat per les Normes Subsidiàries a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:
 - Cessió, compensada per l'adjudicació del coeficient d'aprofitament mitjà, quan es tracti de sòl classificat com urbanitzable i inclòs en un sector de planejament o unitat urbanística, d'acord amb el que disposa l'art. 23 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
 - Per qualsevol altre títol jurídic, inclòs el d'expropiació forçosa, quan es tracti de sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial o especial.
2. Quan de l'execució dels sistemes generals es derivin especials beneficis per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, fins i tot els de l'expropiació, a través de contribucions especials a càrrec e les propietats beneficiades.

Art. 176 Execució dels sistemes locals

1. Els sòls destinats per aquestes Normes Subsidiàries i pels Plans que les desenvolupin a sistemes locals, s'obtidran mitjançant la cessió gratuïta a l'Ajuntament pels propietaris del sector de Planejament, de les Unitats d'Actuació o del Pla Especial, sense perjudici del règim establert a l'article 16 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
2. Així no obstant, si raons d'interès públic o prioritari en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal o expropiats. En aquest cas, l'Ajuntament entrarà a formar part com a propietari del sòl així adquirit, del sector de planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

Art. 177 Sistemes d'actuació

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries, contindran la definició del sistema o sistemes d'actuació previstos per a la seva execució. Els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
2. En el sistema de compensació, les cessions gratuïtes i obligatòries de terrenys s'efectuaran immediatament després que hagi estat executat el projecte d'urbanització.
3. En el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatòria i gratuïtament, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel.lació.

Art. 178 Concessions per a equipaments i dotacions

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que en execució del Pla siguin de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.
2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a trenta anys, ni conferirà dret de renovació al concessionari.

Art. 179 Unitats d'actuació i Pla Especial

1. Les Normes Subsidiàries defineixen en sòl urbà diverses Unitats d'Actuació i un Pla Especial, d'acord amb l'article 117 de la Llei del Sòl a l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els documents gràfics i normatius corresponents.
2. En relació a la previsió de l'article 118 de la Llei del Sòl, la delimitació d'aquestes Unitats d'Actuació i del Pla Especial es conté ja en les Normes Subsidiàries.
3. El sistema d'actuació escollit per a l'execució d'aquestes Unitats d'Actuació i Pla Especial no queda predeterminat, per tant podrà actuar-se per cooperació o per compensació.
4. El termini fixat per procedir a la parcel.lació i formalització de les cessions corresponents és d'un any. Una vegada esgotat aquest termini, l'Ajuntament podrà executar-los d'ofici.

Art. 180 Projectes de reparcel.lació

1. Els projectes de reparcel.lació i compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització, les de demolició, enderrocament o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges i qualsevol altre concepte originat per raó de l'urbanització.
2. Els projectes de reparcel.lació s'ajustaran, en el seu contingut i procediment, al què es disposa als articles 71 a 130 del Reglament de Gestió Urbanística.

APARTAT TERCER.- Control del Planejament



Art. 181 Seguiment, control i defensa de les Normes Subsidiàries

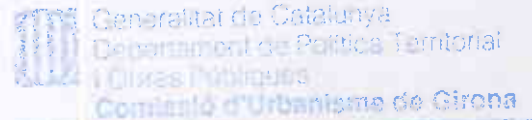
1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessaris per a seguir el desenvolupament de les Normes subsidiàries i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. La vigilància i defensa del Planejament atindrà:
 - a. A la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb el que disposa el Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl i la Llei i Reglament de Protecció de la legalitat urbanística de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.
 - b. A l'adequació i direcció del planejament vers els objectius perseguits.
3. Quan es donin els supòsits previstos en els articles 3 i 4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament promourà la revisió de les Normes Subsidiàries o la seva modificació, respectivament.

Art. 182 Cèdules urbanístiques

1. L'Ajuntament expedirà les "Cèdules urbanístiques" a què fa referència l'article 63 de la Llei del Sòl, a sol.licitar pels interessats, en un termini de dos mesos a partir del dia de la sol.licitud.

2. A la sol·licitud de Cèdula Urbanística s'acompanyarà la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament i un plànol de situació a escala 1:500.
3. L'Ajuntament exigirà la corresponent Cèdula Urbanística per a atorgar llicència de parcel·lació, edificació i ús dels predis, d'acord amb l'article 63.2 de la Llei del Sòl.

APARTAT QUART.- Intervenció municipal en obres particulars



Art. 183 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl.
També serà precís obtenir llicència municipal per a l'extracció d'àrids, tala d'arbres, obertura de nous camins o sendes, obertura, modificació i ampliació d'establiments comercials i industrials, creació de jardins, realització de tallafocs, instal·lacions de xarxes de serveis i línies elèctriques, instal·lació de parc d'atraccions, pistes d'automòbils infantils o autos de xoc i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.
2. L'obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats, no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent, d'acord amb l'article 179.1 de la Llei del Sòl.
3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sense perjudici del que disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl.
4. El que es disposa als apartats anteriors és vàlid per a tot el territori que abasten aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 184 Silenci administratiu

1. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local.
2. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, a les Normes Subsidiàries, Plans parcials o especials, Projectes i Ordenances definitivament aprovats.

Art. 185 Contingut de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzaran a realitzar algun dels actes senyalats a l'article 188, sempre que s'ajustin al que estableix la Llei del Sòl i els seus Reglaments, a les Normes Subsidiàries i els Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest.
2. L'Ajuntament podrà concedir una determinada llicència amb condicions que formaran part del contingut de la llicència.
3. En cap cas es concediran llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin el resultat d'un procés de parcel·lació il·legal.

Art. 186 Condicions de l'otorgament de llicència

1. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació, sense perjudici d'allò que disposa l'article 83 de la Llei del Sòl.
2. Per a autoritzar edificacions en sòl urbà, les parcel·les hauran de reunir els requisits suficients per a ser considerats solars d'acord amb l'article 82 de la Llei del Sòl. A aquest efecte, hauran de complir i/o tenir els següents serveis:
 - Donar façana a una via pública que garantitzi l'accès rodat.
 - Existència de xarxa d'abastament d'aigües.
 - Evacuació d'aigües residuals.
 - Subministre d'energia elèctrica de baixa tensió.
 - Explanació i pavimentació de la calçada.
 - Encintat de voravies.
 - Senyalament d'alineacions i rasants.



En el casc antic no serà preceptiu la pavimentació de la calçada i l'encintat de voreres.

3. Això, no obstant, podrà atorgar-se la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan l'element que falti no sigui cap dels quatre primers de la relació del número anterior, i es garantitzi l'execució simultània de l'urbanització, que haurà d'entregar-se abans de que finalitzi l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, fons

públics, aval o hipoteca, dipositats a la Corporació Local, per l'import de les quotes d'urbanització corresponents a la part proporcional dels serveis que faltin i que determinarà l'Ajuntament en el seu cas. Mentre la garantia no sigui constituïda, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

4. La concessió de llicències d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres i serveis d'urbanització, s'atendrà al que estableix l'article 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, de 18.12.81, de la Generalitat de Catalunya.

Art. 187 Documentació tècnica de la sol.licitud de llicència

1. La documentació tècnica per a la tramitació de la sol.licitud de llicències d'obres serà la següent:

- a. En les obres majors incloses en els punts a. i b. segons la seva definició de l'article 189, projecte tècnic complert en triplicat exemplar, degudament visat pel Col.legi del tècnic competent que el subscrigui, sempre dins del que determina la Llei 12/1986 de 1 d'Abril, sobre Atribucions Professionals dels Arquitectes i Enginyers Tècnics i signat pel tècnic i el sol.licitant, així com full visat d'assumeix de la direcció d'obres.

El projecte tècnic complert contindrà:

a 1. Plànol d'emplaçament i situació a escales respectives de 1:500 i 1:2000 amb detall dels serveis urbanístics existents.

a 2. Plànol topogràfic a escala mínima 1:500 del terreny o solar en el seu estat natural, amb indicació de corbes de nivell cada 1,00 mts. com a mínim.

a 3. Plànol parcel.lari a escala no inferior a 1:500 amb detall de les parcel.les i edificacions de la zona i les seves característiques mètriques i volumètriques.

a 4. Tota aquella altra documentació o informació que l'índole del projecte, instal.lació o operació requereix, segons els articles següents.

- b. En les obres majors incloses en el punt c. segons la seva definició de l'article 189, projecte d'enderroc degudament visat pel Col.legi del tècnic que subscrigui, així com fulls visats d'assumeix de la direcció d'obres.

El projecte tècnic contindrà:

b 1. Memòria justificativa de l'enderroc, amb especial referència a les condicions derivades de la qualificació urbanística de la finca.



b 2. Fotografies o croquis en els que es pugui apreciar si existeix a l'obra enderroc, algun element d'interès especial per a l'Ajuntament o organisme oficial.

b 3. Tota aquella documentació que cregui el Col·legi Professional que hagi visat el projecte.

c. En les obres majors incloses en el punt d. de la seva definició de l'article 189, es determinen tres supòsits:

c 1. Reformes i rehabilitacions de poca entitat que afectin solament a elements puntuals sense actuació superficial: Emplaçament, croquis, càlculs, estimació de pressupost i full d'assumeix de la direcció d'obra, tot degudament visat col·legialment.

c 2. Reformes i rehabilitacions amb actuació superficial en les quals el pressupost d'execució sigui inferior al que li correspondria aplicant a la superfície d'actuació als preus/m² que determinen els Col·legis Professionals del visat dels documents: Memòria, càlculs, pressupost d'execució, plànols i full d'assumeix de la direcció d'obra, tot degudament visat col·legialment.

c 3. Reformes i rehabilitacions amb actuació superficial i amb pressupost d'execució superior al que s'obtingria de la reforma indicada en c 2: la mateixa documentació que en el punt 1 a. del present article.

d. En totes les obres menors la documentació a presentar serà: emplaçament, breu descripció de les obres i estimació de pressupost.

2. Quan es tracti d'obres de reforma o restauració d'edificacions ja existents, es diferenciaran clarament aquells elements que es conserven, els que desapareixen i els que es construeixen de nou.

Art. 188 Documentació administrativa de la sol·licitud de llicència

La documentació administrativa necessària per a la tramitació de la sol·licitud de llicència d'obres serà la següent:

- a. Imprès de sol·licitud de llicència d'obres, segons model de l'Ajuntament.
- b. Qüestionari d'Estadística d'Edificació i habitatge del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme.

- c. Document justificatiu en el seu cas, de què es tracta d'un habitatge o edifici acollit a Protecció Oficial, expedit pel Departament Oficial corresponent.

Art. 189 Obres majors i menors

1. Als efectes del què es disposa en l'article anterior, es consideraran obres majors les següents:

- a. Tota edificació de vivendes, edificis industrials, comercials, administratius, magatzems, edificis agrícoles, religiosos, docents, edificis per al lleure i l'espai, així com edificis hotelers o similars, tots ells de nova planta.
- b. La construcció de piscines i instal·lacions esportives cobertes o descobertes, construcció de camins, moviments de terres, tot tipus d'obra civil d'infraestructura urbana: obres de xarxa viària, obres de sanejament, obres de conduccions (aigua, gas, electricitat, telèfon, enllumenat públic, etc.).
- c. La demolició total o parcial d'edificacions.
- d. Les obres de reformes i/o rehabilitació de les edificacions indicades en el punt a., en les quals:
- d 1. S'afecti a l'estructura general de l'edifici o els seus elements estructurals (fonaments, forjats interiors o de coberta, pilars, jàsseres, llindes, murs de càrrega i altres elements resistents).
- d 2. S'afecti o intervingui en les façanes de l'edifici o en la seva forma externa (modificació de coberta, etc.).
- d 3. Hi hagi augment de volums, augment del nombre d'habitatges o canvis d'ús.
- d 4. S'afectin les instal·lacions i equipaments comuns de l'edifici i es redistribueixin els espais del mateix, sempre i quan les obres que calgui realitzar estiguin sotmeses a determinacions de Normativa d'obligat compliment.

2. Es consideraran obres menors les següents:

- a. Les obres de reforma i/o rehabilitació que no estiguin incloses en els punts d1. a d4. inclòs, del punt d. de l'apartat anterior de definició d'obres majors.
- b. L'arrebossat i pintat de façanes.

- c. La construcció d'envans pluvials.
- d. La construcció de tanques provisionals o definitives de terrenys, solars o parcel·les.
- e. Els moviments de terres en l'interior d'un solar o parcel·la que no impliqui obertura de fonaments i, en general, totes aquelles no classificades com a obres majors segons en número anterior.

Art. 190 Edificacions de caràcter històric-artístic

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a edificis de caràcter històric-artístic i, en particular a edificis qualificats per aquestes Normes Subsidiàries a la zona 1, caldrà presentar a més dels documents tècnics relacionats a l'article 187, els següents:
 - Memòria justificativa de l'obra a realitzar.
 - Memòria descriptiva de l'obra, amb el màxim detall tècnic.
 - Fotografies de l'estat actual de l'edificació i façana, interiors, detalls, i del contingut d'edificacions de què forma part.
 - Plantes de l'estat actual de l'edificació.
2. Les llicències s'atendran a les condicions específiques que senyalen aquestes normes per a cada una de les qualificacions zonals al·ludides.

Art. 191 Procediment

1. El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència és l'establert a l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
2. Els actes d'atorgament de llicències es notificaran al sol·licitant i a les persones compareixents en el procediment. L'interessat haurà de satisfer la liquidació de la taxa en el termini que se senyali. Transcorregut el termini sense satisfacció de la liquidació o presentació de recurs, s'entendrà que es renuncia a la llicència i es procedirà al seu arxiu.

Art. 192 Llicències en sòl urbanitzable

En sòl urbanitzable no podran atorgar-se llicències fins que no s'hagi realitzat l'urbanització i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas de què el Pla Parcial s'executi pel sistema de compensació.

Quan el sistema d'actuació sigui el de cooperació, no podrà atorgar-se fins que sigui ferm en via administrativa, l'acord d'aprovació del projecte de reparcel.lació del polígon o unitat d'actuació.

Art. 193 Llicències en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable les sol.llicituds de llicències es dirigiran a l'Ajuntament que informará preceptivament i remetrà l'expedient a la Comissió Provincial d'Urbanisme. El sol.llicitant acompanyarà un plànol a escala amb la descripció de la finca, situació territorial, extensió superficial i ús actual, amb indicació expressa dels titulars.
2. Abans d'iniciar l'obra s'inscriurà la llicència en anotació marginal al Registre de la Propietat.

Art. 194 Costos d'urbanització



1. El propietari que urbanitzi un tram de via pública, a la que donin façana o accés altres propietats, per tal de complir les condicions de serveis mínims a què es refereix l'article 191, podrà sol.llicitar de l'Ajuntament la repercussió de la part proporcional dels costos d'urbanització sobre les finques que hagin resultat beneficiades.
2. L'Ajuntament podrà no concedir llicències d'obres als propietaris de les finques beneficiades per obres d'urbanització d'un tercer, fins que aquests propietaris acreditin haver abonat la part proporcional dels costos.
3. L'Ajuntament determinarà el cost a repercutir sobre cada propietat basant-se en l'edificabilitat que correspon segons les Normes Subsidiàries a cada una de les finques encara no edificades. A aquests efectes, el propietari executor de les obres d'urbanització presentarà, juntament amb el projecte, les dades corresponents a les finques que puguin resultar beneficiades i la proposta de repartiment proporcional.

Art. 195 Caducitat de les llicències

Les llicències caducaran pel fet de no iniciar-se les obres en els terminis previstos en l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Art. 196 Termini i pròrroga de llicència

1. La concessió de llicències inclourà el termini d'execució de les obres, instal.lacions o operacions.

2. Si es dóna el cas de què les obres, instal·lacions o operacions no es poden acabar en aquest termini, l'interessat podrà sol·licitar una pròrroga d'acord amb l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
3. Les pròrrogues s'hauran de sol·licitar abans de què finalitzi el termini establert.

Art. 197 Llicència per a moviment de terres

1. La llicència per a moviments de terres es limitarà a les obres d'anivellació, neteja, terraplenat o rebaixa de terrenys i en cap cas inclourà obertura de vials, fosses per a cimentacions, destrucció d'arbolat o jardins o activitats extractives.
2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotècnic del terreny o solar.
3. Les obres a què es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.
4. La documentació inclourà un plànol topogràfic a escala de 1:500 amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbolat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

Art. 198 Llicència de parcel·lació

1. La llicència de parcel·lació serà necessària per a procedir a la divisió d'una finca en altres independents, d'acord amb l'article 13 de la Llei de Protecció de la legalitat urbanística, de 18.11.81, de la Generalitat de Catalunya.
2. La documentació a presentar juntament amb la sol·licitud de la llicència inclourà:
 - Memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de l'operació de parcel·lació, condicions del planejament vigent per a procedir a la parcel·lació i descripció de les finques inicials i resultants del procés.
 - Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació.
 - Plànol topogràfic i d'informació a escala 1:500, amb detall dels l·lindars de les finques, preexistències i qualificacions urbanístiques vigents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 199 Llicència de primer ús

1. El primer ús d'un edifici o d'un terreny està subjecte a llicència a efectes de comprovació del seu ajust al planejament vigent.
2. La llicència de primer ús és imprescindible per al subministre municipal d'aigua potable o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.
3. Aquesta llicència podrà denegar-se quan l'edifici no s'ajusti al que va ser aprovat a la llicència d'obres.

Art. 200 Llicència de modificació d'ús

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

Art. 201 Llicència per a enderrocs

1. No podrà enderrocar-se un edifici o una part del mateix, edificació auxiliar, tanca o element complementari, sense la prèvia concessió de la llicència d'enderroc.
2. La documentació a presentar en la sol·licitud queda indicada en el punt 1.b. de l'article 187 d'aquestes Normes Urbanístiques.

3. En cas de ruïna imminent, el tràmit de sol·licitud de llicència es farà igualment, però amb caràcter d'urgència a instància de l'interessat o bé d'ofici per l'administració.

Art. 202 Llicència de tancament de parcel·les

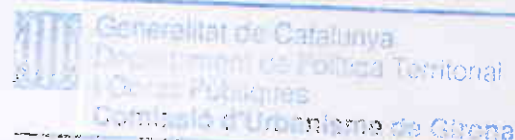
1. El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.
2. Les tanques seguiran les alineacions establertes en el planejament vigent i s'ajustaran a les condicions específiques d'alçada, materials, etc., que s'especifiquen per a cada zona.
3. En qualsevol cas, els materials no constituïran un perill pels veïns, com les reixes acabades en punta, vidres en la coronació d'un mur, etc.
4. Quan es tracti de finques afectades per sistemes, generals o locals, només es podran tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renunciï a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució del sistema. Aquesta renúncia haurà de constar a la llicència.

Art. 203 Llicència de tala d'arbres

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

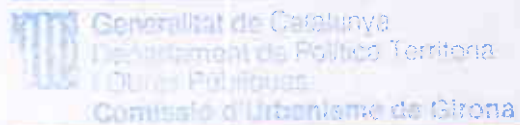
Art. 204 Llicència d'activitats extractives

1. Les activitats extractives, quan siguin permeses pel planejament, constitueixen una activitat subjecte a la llicència municipal.
2. Es presentarà a l'Ajuntament, juntament amb la sol·licitud, una memòria descriptiva de l'activitat a desenvolupar, amb detall del volum d'extracció, programa, mitjans i mesures de protecció del paisatge, arbrat i finques veïnes, certificat de domini del sòl o títol jurídic que



autoritza al demandant, plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:2000 i pressupost de les obres.

3. La concessió de la llicència inclourà les condicions en què hauran de quedar els terrenys una vegada finalitzada l'activitat, amb detall en planta i perfil de la topografia, possible terraplenat i arbrat, i que haurà de costejar el beneficiari de la llicència, en compliment de la Llei 12/81 de 24.12.81 que regula les activitats extractives.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES



Primera

1. Les edificacions i usos anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que superin les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes Subsidiàries per a cada zona (alçada, profunditat edificable, percentatge d'ocupació de parcel·la, etc.) o que no s'ajusti al règim d'usos, podran realitzar obres de reparació, modernització, millora de llurs condicions higièniques o estètiques, i de consolidació en cas de sinistre, i podran augmentar el volum d'acord amb els paràmetres establerts per a cada zona.
2. S'exceptuen del que es disposa al paràgraf anterior les edificacions i usos situats en terrenys qualificats com a sistemes, generals o locals, que se sotmetran al règim general de l'article 60.2 i 3 de la Llei del Sòl.
3. Les indústries existents en sòl urbà en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran mantenir la potència instal·lada, sense perjudici de la regulació de sorolls, fums i olors que els sigui d'aplicació.

Segona

1. En el cas de demolició d'edificacions actualment existents, les parcel·les resultants se sotmetran en tots els aspectes a aquestes Normes.
2. No obstant, en el cas d'una parcel·la inscrita com a finca independent al Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla que, prèviament o durant el desenvolupament d'aquest quedi buida, quedarà dispensada de complir amb els requisits de parcel·la i façana mínima, encara que haurà de complir la resta de condicions i paràmetres per a l'edificació establerts per a la corresponent zona, sigui en valor absolut o en valor proporcional segons el cas.

Aprovat per l'Ajuntament
en sessió del dia 18. Novembre 2005

El Regidor,
[Signature]

Cantallops, Octubre, 2005
EL TÈCNIC REDACTOR

CARLES MODOLELL PARERA
ARQUITECTE