

Ajuntament Sant Hilari Sacalm

**REVISIÓ I MODIFICACIÓ PLA GENERAL
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES MODIFICACIONS
APROVADES FINS A 31 DE DESEMBRE DE 2004**

El text és l'aprovat en la "Revisió i Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana" (acords Comissió d'Urbanisme de Girona de 19 de juliol i 26 d'octubre de 1994), excepte en el que hagi estat modificat en quin cas s'indica expressament cada Resolució aprovatòria.

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES

Í N D E X

A. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES	pàg.
1. NATURALES A	2
2. ABAST TERRITORIAL	2
3. VIGÈNCIA	2
4. DESENVOLUPAMENT DEL PLA (Unitats d'actuació)	3
5. RÈGIM URBANÍSTIC DEL PLA	10
B. DETERMINACIONS SOBRE TRACTAMENT DELS DIFERENTS TIPUS DE SÒL	
I. DISPOSICIONS COMUNS	14
1. PARTS INTEGRANTS DELS EDIFICIS	14
2. DEFINICIONS DE PARÀMETRES	16
3. ALTRES DEFINICIONS	20
4. USOS	21
II. ORDENANCES SÒL URBÀ	23
1. ORDENACIÓ TANCADA	23
2. ORDENACIÓ OBERTA	31
3. ORDENACIÓ D'INDÚSTRIA	35
4. ALTRES ZONES	37
5. SISTEMES	39
6. ÀREES DE REGULACIÓ ESPECÍFICA	40
III. SÒL URBANITZABLE	43
1. PROGRAMAT	43
2. NO PROGRAMAT	46
IV. SÒL NO URBANITZABLE	48
C. ALTRES DETERMINACIONS	53
D. NORMES TRANSITÒRIES	54

A . DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL

1.- NATURALESA.

Pla General d'Ordenació Urbana: modificació puntual aprovada definitivament el 03/02/1993.

2.- ABAST TERRITORIAL.

La totalitat del terme municipal.

3.- VIGÈNCIA.

Indefinida, amb el termini de revisió de 8 anys, amb 4 anys més d'ampliació, a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla General vigent, és a dir, abans de l'any 2006, i amb les condicions següents de revisió anticipada:

- 3.1. Que la previsió d'habitants sigui superada, obligant a la creació de nous sistemes generals a fi d'acomplir allò reglamentat a la Llei del Sòl i en el propi Pla General.
- 3.2. Que el sòl edificable per vivenda ocupi més dels 2/3 de la seva capacitat, incloent el classificat com a urbanitzable no programat.
- 3.3. Que el sòl edificable destinat per a indústria s'ocupi en més dels 2/3 de la seva capacitat, incloent el classificat com a urbanitzable no programat.
- 3.4. Que el sòl urbanitzable programat no compleixi les seves etapes amb un retard de més de 2 anys.
- 3.5. Que s'aprovi un planejament de rang superior que afecti les determinacions del Pla General.
- 3.6. Qualsevol altra raó que suposi variació essencial dels criteris d'ordenació previstos en el Pla.
- 3.7. La revisió anticipada es farà únicament mitjançant revisió total del planejament en cas imprescindible, recomanant-se en altres casos la revisió puntual o modificació de les determinacions concretes.
- 3.8. Atès que la present revisió es refereix únicament a sòl industrial i a sistemes de comunicació viària, s'exceptua dels terminis inicials la revisió del Pla referida a sòl residencial, la qual podrà formular-se, potestativament, durant el pròxim quadrienni.

4.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Es realitzarà segons cadascuna de les categories del sòl classificat.

4.1. Sòl urbà amb delimitació d'unitats d'actuació mitjançant l'execució d'aquestes, i segons la figura de planejament indicada en el Pla General en cada cas, admetent-se per al seu desenvolupament iniciativa privada o municipal, segons el sistema d'execució indicat en cada supòsit.

○ U.A. Núm. 1 “Cal Pere”

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Sistemes de cessió: Parc urbà (3.394 m²) i vials.

Ordenació: Zona 2a. Intensitat II.

Sistema d'actuació: Cooperació.

○ U.A. Núm. 2 Xalet Carretera de Vic

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Sistemes de cessió: Parc urbà (400 m²) i vials.

Ordenació: Zona 2a. Intensitat II.

Sistema d'actuació: Cooperació.

○ U.A. Núm. 3 “Front Gasolinera”

Planejament: Pla Especial de Reforma Interior.

Índex edificabilitat brut: 0,30 m² sostre/ m² sòl.

Usos admesos: Vivenda, Hoteler, Comercial, Oficines, Religiós, Cultural, Docent i Esportiu i Sanitari.

○ U.A. Núm. 4 “Can Rovira”

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Sistemes de cessió: Vials.

Ordenació: Zona 1a.

Sistema d'actuació: Cooperació.

- U.A. Núm. 5 i 6: Sense contingut.
- U.A. Núm. 7, 8, 9 i 10: Sense contingut.
- U.A. Núm. 11 "C/. Ntra. Sra. De Vallclara – Guilleries"

Planejament: Estudi de Detall de volums i alineacions.

Sistemes en cessió: Parc Urbà i Vial.

Sistema d'actuació: Cooperació.

Edificabilitat: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística, excepte l'ocupació que serà del 80% en PB i P1.

Determinacions particulars: A través de l'Estudi de Detall d'Alineacions es definirà el traçat definitiu del pas públic de cessió obligatòria i gratuïta; el qual es determinarà dins la franja compresa entre el límit Sud de la Unitat d'Actuació i la prolongació ideal de l'alineació Nord del carrer Gurb, i tindrà una amplada igual a la del pas públic que es troba dins la Unitat d'Actuació núm. 12 i que és prolongació d'aquest fins donar accés a la Carretera de Vic.

- U.A. Núm. 12 "Carretera Vic – Guilleries"

Planejament: Estudi de Detall de Volums.

Sistemes en cessió: Vial.

Sistema d'actuació: Cooperació.

Edificabilitat: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística, excepte l'ocupació que serà del 80% en PB i PP.

- U.A. Núm. 14 i Núm. 15 "C/. Dr. Marañón" i "C/ Antoni Tàpies"

Planejament: Estudi de Detall d'Alineacions i Rasants.

Usos i Edificabilitat: L'especificat per les Normes segons la qualificació urbanística.

Sistemes en cessió: Parc Urbà i vials.

Sistema d'actuació: Cooperació.

○ U.A. Núm. 16 "Repetidor"

Condicions d'edificació: L'assenyalada en el plànol.

Sistemes en cessió: Terreny repetidor i servitud de pas.

Sistema d'actuació: Cooperació.

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

○ U.A. Núm. 17 "Can Pericó"

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Condicions d'edificació: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística.

Sistemes en cessió: Vials.

Sistema d'actuació: Compensació.

Determinacions particulars: Les finques incloses en l'àmbit d'aquesta UA resulten especialment beneficiades pel vial que els dona accés des de la Carretera GE-542, sistema local en sòl urbà exclòs d'unitat d'execució; i en conseqüència els seran repercutits els costos d'expropiació i urbanització del mateix mitjançant la imposició de Contribucions Especials. Així mateix, l'execució de la Unitat d'Actuació es condiona a la obtenció i urbanització prèvia o simultània del referit tram de vial.

○ U.A. Núm. 18 "Can Pericó Est"

Planejament: Estudi de Detall alineacions i Rasants del tram de vial.

Edificabilitat: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística.

Sistemes en cessió: Vial.

Sistema d'actuació: Compensació.

○ U.A. Núm. 19 “Residencial. Zona Bòbila”

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Condicions d'edificació: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística, excepte: Alineació de façanes i fondària edificable que seran les grafiades en els plànols les quals afecten igualment a la PB.

Determinacions particulars: Façana mínima 10 m.

Sistemes en cessió: Parc Urbà (1.450 m²) i vials.

Sistema d'actuació: Cooperació.

○ U.A. Núm. 20 “Villaret”

Es tracta d'una Unitat d'Actuació discontinua.

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Condicions d'edificació: L'especificada per les Normes, segons la qualificació urbanística.

Sistemes en cessió: Parc Urbà (2.250 m²) i vials.

Sistema d'actuació: Compensació.

Determinacions particulars: Anirà a càrrec de la Unitat d'Actuació la càrrega de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys del vial de circumval·lació que uneix el Sector de Sòl Urbanitzable Programat “La Bòbila” amb el Carrer Anselm Clavé. No així els costos d'urbanització del mateix en el tram des del Sector Bòbila fins al Carrer Nen Jesús de Praga, els quals corresponen al referit Sector “La Bòbila”.

○ U.A. Núm. 21 “Carretera de Vic - Riera”

Planejament: Cap. Són d'aplicació directa les determinacions del Pla General.

Sistemes en cessió: Parc Urbà (740 m²).

Ordenació: Zona 2c1.

Sistema d'actuació: Compensació.

- U.A. Núm. 22 "Font Vella"
(Aprovada per Resolució Conseller Política Territorial i Obres Públiques de 5 d'agost de 1996. Recurs ordinari exp. Núm. 95/170).

1. Usos:

INDUSTRIAL D'EXPLOTACIÓ I DEL SECTOR AGROALIMENTARI.

S'admeten altres usos compatibles amb caràcter de complementaris. S'admet l'ús d'habitatge destinat al personal al servei de la indústria amb un màxim de 3 unitats.

2. Edificabilitat: 0,42 m² sostre/m² sòl.

3. Sòls de cessió:

Les cessions obligatòries i gratuïtes, pel que fa a zones verdes, espais lliures i equipaments es localitzaran, per una banda, en els terrenys de la Font del Pic, que resten qualificats com a clau "PIE" i, per altra part, es referiran a l'atribució a l'Ajuntament de l'ús de la zona de la Font Vella, que resta qualificada com a clau "LL". Pel que respecta a la vialitat, es cediran els terrenys corresponents al nou traçat del "Camí del Bosc", amb destí a pas peatonal, i tota la superfície necessària per a la construcció del vial perimetral que es trobi dins de la propietat de Font Vella, SA terrenys que resten qualificats com a clau "VP".

4. Determinacions específiques:

a) La preservació de l'ús com a passeig de vianants del tram del PASSEIG DE LA FONT VELLA des de la carretera de Vic fins a la Font, així com del Camí del Bosc i la conveniència de mantenir una transparència de vistes des d'ambós passeigs determinen les prescripcions següents:

a.1) Els edificis situats entre l'actual fàbrica de la Font Vella i la Font del Pic hauran de retirar-se 18 metres des de l'alineació del Passeig de la Font Vella. D'aquesta banda de protecció de 18 metres haurà de destinar-se, els 3 primers metres com a mínim des del passeig a jardí i a plantació d'arbrat; podent-se destinar els restants 15 metres a vial privat interior i aparcament de turismes.

a.2) La façana màxima per a les noves edificacions serà de 50 m. i la seva alçada màxima serà de 15 metres. La ubicació de les edificacions se situarà dintre dels gàlibs grafiats en el plànol annex. La separació mínima entre edificis dins d'un mateix gàlib serà de 50 metres entre façanes.

a.3) Règim especial per a la zona de Vallicrosa:

En la zona de Vallicrosa, el gàlib màxim de les edificacions serà el següent:

Les plantes soterrani i primera s'hauran de retirar un mínim de 20 m. de la vorada nord actual i la seva altura màxima serà de 8 m. sobre la rasant del passeig.

La planta 2ª. S'haurà de retirar 35 m. i la seva altura màxima serà de 15 m. sobre la rasant del passeig.

a.4) Així mateix, aniran a càrrec de la Unitat d'actuació les despeses d'urbanització del tram del Passeig de la Font Vella que va des de la GE-541 a la Font i de tot el tram del Camí del Bosc, i els treballs d'urbanització o adecentament mínim de la zona de cessió de la "Font del Pic", així com també les obres d'implantació dels serveis urbanístics referents al sòl de propietat privada.

5. Sistema d'actuació

Compensació. Tractant-se d'un àmbit de propietat únic, el Projecte de Compensació tindrà el contingut previst a l'art. 173 del Reglament de Gestió Urbanística.

4.2. Sòl urbà sense delimitacions d'unitats d'actuació.

4.2.1. Àrees d'afecció al desenvolupament urbanístic.

Es tracta d'àmbits que, sense constituir unitats d'execució del planejament, es troben afectes pel seu especial benefici o vinculació a una determinada actuació urbanística de desenvolupament del Pla, generalment a l'obtenció de dotacions o sistemes, siguin generals o locals, exclosos d'unitats d'execució.

Àrees d'afecció al desenvolupament urbanístic núm. 1 amb les següents determinacions particulars:

- a) S'haurà de tramitar Estudi de Detall de volums per a cada petició de nova edificació.
- b) Cada propietari podrà edificar en el seu terreny, sempre que urbanitzi simultàniament el tram de vial al qual dóna façana.
- c) Les finques incloses en aquest àmbit resulten especialment beneficiades pels sistemes generals de Parc Urbà i dotació local d'equipaments situats a la zona poliesportiva; i, en conseqüència, els serà repercutit el cost d'expropiació dels mateixos mitjançant imposició de Contribucions Especials.

4.2.2. Àmbits subjectes a Estudi de Detall.

Es delimiten uns àmbits que, sense constituir unitats d'execució del planejament, estan subjectes a la formulació d'Estudis de Detall previs a la seva edificació.

- 1) Finca Casal dels Avis i adjacent afectes a servei públic: Estudi de Detall de volums.
- 2) Zona Font de Juvé: Estudi de Detall de volums, alineacions i rasants.
- 3) Àrea d'afecció al desenvolupament urbanístic núm. 1: Estudi de Detall de volums de cada petició de nova edificació.
- 4) Zona qualificada en sòl urbà de 2a., Intensitat II: Estudi de Detall de volums.
- 5) Zona qualificada d'Equipament Privat 1 (Ep1): Estudi de Detalls de Volums.

4.2.3. La resta de sòl urbà es regirà per aplicació de les Ordenances i Normes d'edificació.

4.3. Sòl urbanitzable programat.

Mitjançant Pla Parcial en cadascun dels àmbits dels sectors previstos en el Pla General.

4.4. Sòl urbanitzable no programat.

Mitjançant Programes d'Actuació urbanística.

El desenvolupament definitiu es realitzarà segons la figura de planejament i sistema d'actuació assenyalats en el PAU.

4.5. Sòl no urbanitzable.

Mitjançant les determinacions de protecció i edificació contingudes en el Pla General o en el pla especial de protecció a redactar posteriorment.

5.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL PLA.

Referent als aspectes següents:

5.1. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.

5.1.1. Vials. Els que tinguin consideració de vial de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, es realitzaran segons les característiques assenyalades en el Pla i tindran la consideració de vials públics.

Els aparcaments públics també tindran aquesta categoria.

Els que tinguin la consideració de carretera estaran afectats pel Reglament de Carreteres, però únicament a comptar des del moment en què surtin del sòl classificat com a urbà.

Els que pertanyin al sòl urbà tindran la consideració de carrers.

Pel que fa al sistema de comunicacions s'estableix una reserva de sòl per a garantir l'establiment de la xarxa viària: els sistemes viaris que es trobin definits en sòl no urbanitzable o urbanitzable, mentre no s'executin, tenen una reserva de sòl a cadascun dels seus marges d'una amplada igual a la distància del grau d'afecció màxim d'una carretera segons la legislació vigent en aquesta matèria, zona on no es podrà autoritzar cap tipus d'instal·lació, construcció, edificació o obertura de camins o vies rurals.

En el cas del tram de vial entre el Serrat i la Carretera d'Arbúcies, el seu traçat es considera indicatiu, pendent de l'obtenció dels corresponents topogràfics, ateses les dificultats orogràfiques que es presenten.

Aquesta disposició regirà sempre que en la documentació gràfica no es defineixi acotada una amplada diferent.

5.1.2. Serveis tècnics. El sòl afectat per aquesta classificació tindrà el caràcter de públic, i podrà ésser cedit a Organismes Oficials de rang superior al municipal.

La instal·lació podrà tenir el caràcter de privada, de propietat de l'empresa instal·ladora, essent el Servei Públic.

5.1.3. Equipaments i dotacions d'ús públic. El Pla assenyala dues categories:

5.1.3a. De domini públic.

5.1.3b. De domini privat.

5.1.4. Parc urbà. Propietat del terreny: municipal i d'ús públic.

5.1.5. Parcs naturals. Propietat del sòl: privada i d'ús privat, però reglamentada pel planejament general.

5.1.6. La resta de zones seran de propietat privada, admetent-se els diferents usos privats i públics assenyalats en el Pla General.

5.2. Classificació del sòl segons tipus i règim jurídic: el sòl es classifica en Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable.

5.2.1. En el sòl urbà es distingeixen els tipus següents:

5.2.1a. Sòl urbà no inclòs en unitats d'actuació i amb les condicions d'edificació i ús concretades per:

5.2.1a-1. Àrees d'afecció al desenvolupament urbanístic.

5.2.1a-2. Estudis de detall.

5.2.1a-3. Les normes urbanístiques en cadascuna de les zones.

5.2.1b. Sòl urbà inclòs en unitats d'actuació:

Amb la qualificació, ús i edificabilitat concretades per les normes urbanístiques, o pel planejament indicat per a cada unitat.

5.2.2. En el sòl urbanitzable es distingeixen dos casos:

- Sòl urbanitzable programat.
- Sòl urbanitzable no programat.

En aquest últim cas s'han previst zones amb diferents vocacions:

- Industrial.
- Residencial 1a. vivenda.
- Residencial 2a. vivenda o turística.

5.2.3. En el sòl no urbanitzable es distingeixen dos casos:

- Sòl amb protecció específica.
- Sòl sense protecció específica.

5.3. Divisió del sòl en zones segons classificació urbanística:

Sòl urbà

SISTEMES:	Vials	VP
	Parc urbà	P
	Equipament públic	E
	Equipament privat	EP
	Serveis tècnics	ST
ZONES:	<u>Ordenació illes tancades</u>	1
	* Antiga i tradicional (tancada)	1a
	* Antiga xalets (oberta)	1ax
	▪ Eixample entre mitgeres:	
	* Intensitat alta	1b
	▪ Eixample amb tolerància industrial:	
	* Intensitat alta	1e
	<u>Ordenació oberta</u>	2
	* Intensitat alta	2a
	- Subzona I	2a.1
	- Subzona II	2a.2
	* Intensitat mitjana	2b
	* Intensitat baixa	2c
	<u>Indústria</u>	3
	* Intensitat alta	3a
* Intensitat baixa	3b	

<u>Protecció especial</u>	Pe
<u>Protecció</u>	Pr
<u>Lliure</u>	LL
<u>Remodelació</u>	R

Sòl urbanitzable programat

SISTEMES:	Vials	Vp
	Parc urbà	p
	Equipament públic	E
	Equipament privat	Ep
ZONES:	Les assenyalades pel Pla Parcial	

Sòl urbanitzable no programat

Vocació: Industrial.
Vocació: Residencial 1a vivenda.
Vocació: Residencial 2a vivenda o turística.

ZONES:	Les desenvolupades d'acord amb el PAU.	
--------	--	--

Sòl no urbanitzable

SISTEMES:	Vials	Vp
	Parc natural	N
	Serveis tècnics	ST
ZONES:	Protecció bosc	PB
	Protecció cultural	Pc

B. DETERMINACIONS SOBRE EL TRACTAMENT
APLICABLE ALS DIFERENTS TIPUS DE SÒL

I. DISPOSICIONS COMUNS.

1.- DEFINICIONS DE PARTS INTEGRANTS DELS EDIFICIS.

Article 1.

- a) PLANTA BAIXA (PB): en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "Planta Baixa" totes aquelles que el paviment es situï a 0,60 m. per sobre o per sota, de la rasant del vial.

En els casos en què, degut a la pendent, més d'una planta es situï dins els límits exposats, cada tram de la façana en què això passi definirà una diferent planta baixa. Per a les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front es referirà com si es tractés de parcel·les independents la profunditat de les quals arriba al punt mig de l'illa.

- b) En els altres tipus d'ordenació serà "Planta Baixa" la primera planta per sobre de la planta soterrani o semisoterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Ordenances.

Article 2.

- a) PLANTA SOTERRANI (PS): en el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, entenem per "Planta Soterrani" tota planta situada per sota de la planta definida com a planta baixa, tingui o no obertures, degut a desnivells, en qualsevol de les cares de l'edificació.

- b) En els altres tipus d'ordenació, serà planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, i el sostre estigui a menys de 0,60 m. per sobre del nivell del terreny exterior definitiu.

- c) En els soterranis, no es permetrà l'ús de vivendes.

Article 3.

PLANTA PIS (P): Tota planta per sobre de la planta baixa. Altura mínima de 2,50 m.

Article 4.

COBERTA: Pla superior de l'edifici, que ha d'ésser obligatòriament inclinat, al menys en un 70%. No podrà sobrepassar un diedre de 30° a partir de l'aplicació de l'altura reguladora, a la línia de façana de l'edifici, balcó, tribuna o ràfec, tant pel davant com pel darrera, ni una altura màxima de cumbrera de 4 m. sobre la cara superior de l'últim forjat.

Article 5.

VOLADÍS: Tot el que surt fora de la línia de façana (excepte ràfecs fins a 0,40 m.).

Article 6.

BALCÓ: Voladís habitable obert.

Article 7.

TRIBUNA: Voladís habitable tancat.

Article 8.

PORXO: En planta baixa, espai cobert, obert pel costat de la façana.

Article 9.

PATI DE VENTILACIÓ: És necessari per a ventilar els dormitoris, i les escales d'edificis de més de tres plantes, quan no estan oberts a façana. Les dimensions mínimes són de 9 m², i que s'hi pugui inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre.

Article 10.

XEMENEIA DE VENTILACIÓ: Únicament per a ventilar banys i cuines.

Article 11.

PARET MITGERA: Paret lateral, límit entre dues edificacions. Ha d'ésser obligatòriament, com a mínim, arrebossades i pintades, en cas de quedar descobertes.

2.- DEFINICIONS DE PARÀMETRES.

Article 12.

ALINEACIÓ DE VIAL: Línia límit entre el carrer i la parcel·la.

Article 13.

AMPLADA DE VIAL: És el promig de l'amplada entre les dues alineacions a cada tram de carrer.

Article 14.

MITGERA: Línia de separació de dues parcel·les veïnes; si les mitgeres que en resulten de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, sols podrà edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°. En els altres casos, hauran de regularitzar-se les parcel·les.

Article 15.

ALTURA REGULADORA:

- 1) EN ALINEACIÓ DE VIAL: L'alçada màxima d'edificació es medeix verticalment al centre de la façana i a la cara exterior de la mateixa des de la rasant fins a la línia on comença la coberta.

Per a l'adequació de les noves edificacions a les construccions ja existents, es podran admetre variacions màximes de 0,5 m., sempre que es justifiqui una composició estètica i no sobrepassi l'alçada de l'edifici termenejant més alt.

La cota 0, per a començar a mesurar l'altura, serà la següent:

- 1.1) Edificis amb façana a alineació de vial:

Carrers amb desnivell d'un extrem a l'altre de l'edifici inferior a 1 m.. La voravia en el centre de la façana.

Carrers amb desnivell d'un extrem a l'altre de l'edifici superior a 1 m., i inferior a 3 m.: 0,60 m. sota la cota superior del carrer en l'extrem de l'edifici.

Carrers amb desnivell d'un extrem a l'altre de l'edifici superior a 3 m.: es dividirà en tants cossos com siguin necessari i es tractaran com a edificis independents.

1.2) Edificis amb façanes a dos vials oposats o no fent cantonada:

Es considerarà l'edifici dividit en dos, i s'actuarà d'acord amb el que s'ha dit anteriorment.

En tots els casos, l'altura màxima corresponent al carrer de cota superior, es podrà conservar com a màxim fins la meitat de la distància entre ambdues.

1.3) Edificis amb façanes a dos vials formant cantonada:

Es dividirà l'edifici per l'eix del xamfrà, i s'actuarà com en els casos anteriors.

- 2) EN EDIFICACIÓ AÏLLADA: L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de la planta que tingui l'esmentada consideració, i ve definida per cadascuna de les zones, així com el nombre de plantes.

Tota la construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny original i distant a aquest en mida vertical l'alçada màxima d'edificació determinada per a cada sector, incrementada en 3,00 m.

3) PER SOBRE DE L'ALÇADA MÀXIMA, NOMÉS ES PERMETRÀ:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior a 30° amb començament situat sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i sempre i quan el voladís no superi el màxim admès per les volades, i que es fixa en 0,60 m.

L'espai sota coberta o golfes podrà ser habitable a partir d'una alçada útil mínima de 1,90 m., mesurats entre la línia horitzontal superior de l'últim forjat i la línia inferior d'acabat interior de coberta, sempre que formin part inseparable de l'habitatge situat en el pis inferior.

- b) Les baranes dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada màxima, l'alçada de la qual no podrà excedir d'un metre mesurat verticalment sobre la cara exterior.
- c) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima sense que puguin tenir més de 1,80 m. d'alçada, essent 1,00 m. opac i la resta amb reixa o semblant.

- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els coronaments de façana exclusivament decoratius.

Article 16.

SUPERFÍCIE EDIFICABLE TOTAL: En alineació de vial es determina per la profunditat edificable i pel nombre de plantes permeses d'aquesta profunditat.

En edificació aïllada, és la resultant d'aplicar a la superfície total de l'illa, parcel·la o solar, el coeficient d'edificabilitat adoptat o admès com a màxim en les ordenances de la zona. No es computen porxos ni balcons, però sí l'espai habitable sota coberta, o golfes.

Article 17.

FONDÀRIA EDIFICABLE: En ordenació en illes tancades, és la distància entre l'alineació de vial i la façana posterior de l'edificació en les plantes pisos. Aquesta distància ve grafiada en els plànols.

Article 18.

OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA: L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el terreny del volum total de l'edifici, inclosos porxos i balcons.

Article 19.

SEPARACIONS A PARTIONS: Distància mínima des del punt més sortint de l'edifici (inclosos els voladissos), fins a l'alineació de vial o mitgera.

Article 20.

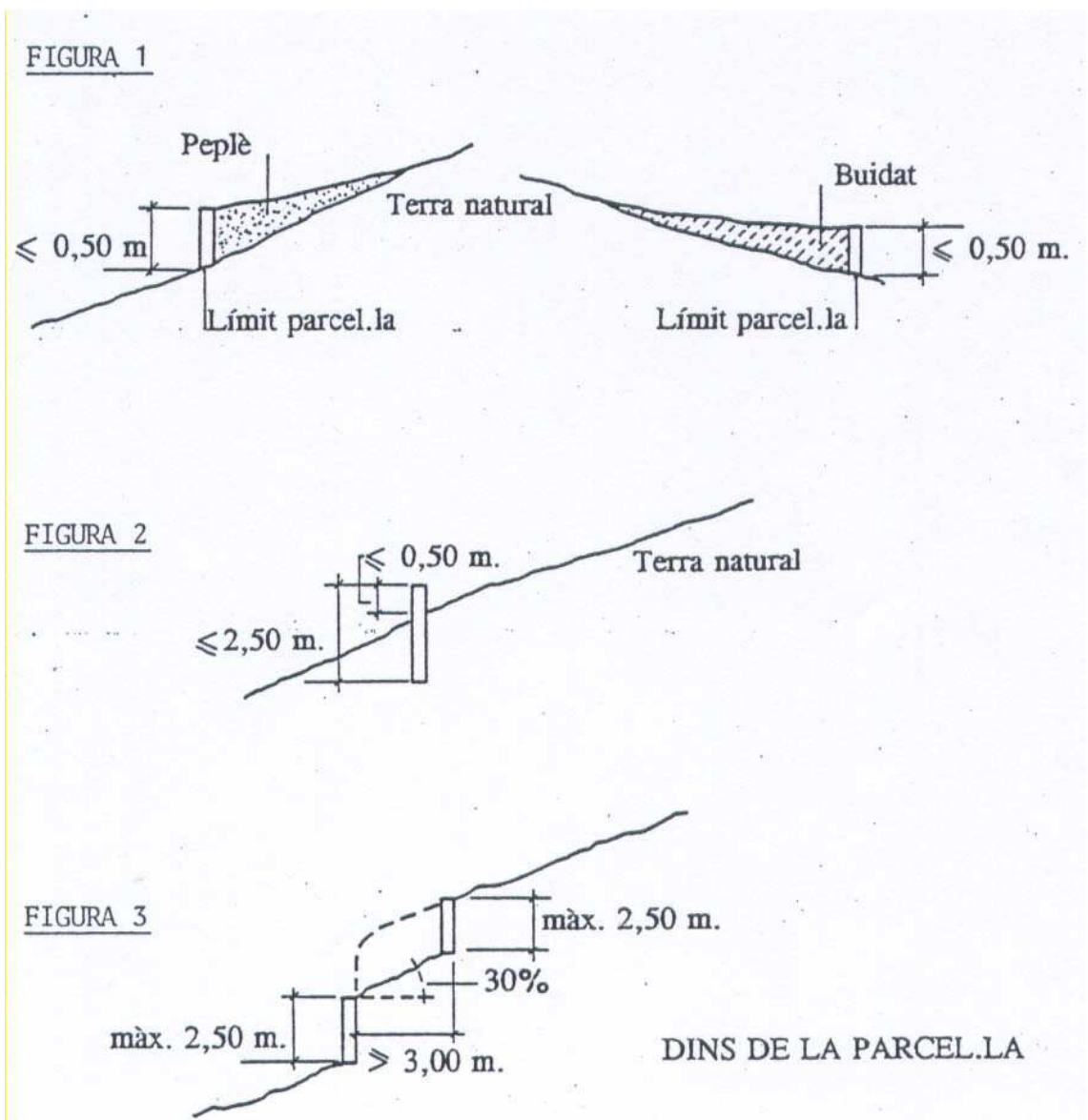
MURS DE CONTENCIÓ. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES: Les plataformes d'anivellament junt als límits, no podran situar-se a més de 0,50 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit (Fig. 1). Les plataformes d'anivellament interiors de les parcel·les no ultrapassaran talussos ideals de pendent 1:3 (altura base), traçat des de les cotes, per sobre o per sota possibles en les llindes.

L'alçada dels murs de contenció no sobrepassarà a la del terreny natural més de 0,50 m., però en cap cas serà superior a 2,5 m. (Fig. 2).

Els murs de contenció construïts en l'interior de la parcel·la tindran també un màxim de 2,50 m. d'alçada.

Els murs d'ompliment, també d'una alçada màxima de 2,50 m., respectaran les mateixes distàncies als límits que l'edificació principal.

La distància mínima entre els murs és de 3 m. i un talús de 30% de pendent (Fig. 3).



3.- ALTRES DEFINICIONS.

Article 21.

CONSTRUCCIONS AUXILIARS: Edificacions o cossos d'edifici al servei de l'edifici principal, destinats a porteries, garatges, cambres de mals endreços i anàlegs, que no sobrepassaran mai l'alçada màxima de 3 m. Si no s'especifica el contrari, a efectes d'ocupació, separacions i edificabilitat, tindrà la mateixa consideració que l'edifici principal.

En les ordenacions obertes, si es vol adossar a mitgera, serà necessari el consentiment del veí afectat.

Article 22.

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ: Els que no compleixin les ordenances de la zona. S'admet la reparació i les reformes interiors, sempre que no suposi augment de volum edificable.

En cas d'enderrocament, hauran d'adaptar-se a les ordenances.

Article 23.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES:

- 1) Dels terrenys: Els terrenys no edificats en sòl urbà estaran closos a l'alineació de vial amb una tanca massissa a base de pedra natural vista o d'obra de fàbrica arrebossada i pintada, d'una alçada mínima de 1,50 m. en ordenació tancada, i 0,60 m. màxim d'obra massissa, i 1,80 m. total, en ordenació oberta.

Hauran d'estar nets i endreçats, sense brosses ni escombraries, en evitació de possibles incendis, pudors i proliferació d'animals molestos.

- 2) De les construccions: Compliran les condicions mínimes establertes per la Llei corresponent.

Condicions mínimes de vivendes: Les assenyalades en els Decrets 346 i 570/83 de la Generalitat de Catalunya.

Article 24.

Sense contingut.

4.- USOS.

Article 25.

DE VIVENDA: Edificis destinats a allotjament familiar. – V.

Article 26.

HOTELERS: Edificis destinats a allotjament comunitari, com Hotels, Apartaments, Residències, i destinats a l'oci en general, com Bars, Casinos, Discoteques, Cinemes, etc. – H.

Article 27.

COMERCIAL: Locals oberts al públic, destinats al comerç en general. – C.

Article 28.

D'OFICINES: Locals destinats a activitats administratives i burocràtiques, públiques o privades, despatxos professionals, etc. Inclou també les activitats corresponents a l'ús cultural i docent. – O.

Article 29.

INDUSTRIAL COMPATIBLE AMB VIVENDA: Garatges, tallers artesanals, petites indústries i magatzems, que no molestin al veïnat amb soroll, pudors, polseguera, etc. – I.V.

Article 30.

INDUSTRIAL D'EXPLOTACIÓ: Extracció i embotellament d'aigua, forestal, etc. – I.E.

Article 31.

INDUSTRIAL: Tot tipus d'indústria, excepte les que en els seus processos intervinguin productes explosius o químics, físics o bacteriològics d'alta càrrega contaminant.

Article 32.

SANITARI: Corresponent al tractament i allotjament de malalts. – S.

Article 32bis.

CEMENTIRI: Destinat a l'enterrament i culte dels difunts. – C.

Article 33.

RELIGIÓS: Activitats de tipus religiós, educatius i social. – R.

Article 33bis.

CULTURAL I DOCENT: Activitats de tipus educatiu, escolar i social. – D.

Article 34.

ESPORTIU: Instal·lacions per a la pràctica d'aquest tipus d'activitat. – E.

Article 35.

AGRÍCOLA I RAMADER: Instal·lacions i explotacions d'aquest tipus. – A.

Article 35bis.

SERVEIS TÈCNICS: Destinats a instal·lacions de serveis: garatges, gasolineres, comunicacions, etc. – S.T.

Article 35, 1bis.

ESCOMBRARIES: Destinat a abocador. – E.S.

II. ORDENANCES SÒL URBÀ.

1.- ORDENACIÓ EN ILLES TANCADES.

▪ ZONA 1a.: ANTIGA I TRADICIONAL.

Article 36.

USOS:

- a) Ús predominant: Vivenda.

- b) Altres usos admesos: Hoteler: Excepte sales de festes, casinos, discoteques, pubs, bars musicals i similars.

Comercial: Amb un màxim de 250 m².

Industrial compatible amb vivenda: Només aquells que no precisin el tràmit d'Activitats Classificades, excepte forns de pa, pastisseries o similars, destinats a venda al detall.

Sanitari, Religiós i Cultural i Docent.

- c) Usos incompatibles: Tots els altres.

Article 37.

TIPUS D'ORDENACIÓ: En illa tancada i edificació contigua, tipus casc antic.

Article 38.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- a) Altura reguladora i fondària edificable: La definida en els plànols. Ultra el nombre de plantes assenyalat, s'admeten golfes habitables d'acord amb l'article 15.3.

Les altures corresponents al nombre de plantes, són:

- PB + 3: 12,50 m.
- PB + 2: 9,60 m.
- PB + 1: 6,70 m.

b) Xamfrans: Totes les noves construccions, i les que es modifiquin, situades en cantonades, hauran de deixar un xamfrà de 2,50 x 2,50 m.

c) Separacions: L'edifici seguirà l'alineació de vial. S'admet el "retranqueig", sempre mitjançant falses façanes, arcs o similars, es mantingui la línia de façana, i que les parets mitgeres dels veïns que resultin aparents es tractin com a façanes.

S'ocuparà obligatòriament tota l'amplada del solar.

d) Voladissos: De les línies de façanes, només podran sobresortir balcons fins a un 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1 m.

L'altura lliure mínima des de la rasant del carrer serà de 3 m.

Es permetran tribunes amb un màxim de $\frac{1}{3}$ de la longitud de la façana.

Veure limitacions en l'article 84.

e) Aparcaments: Tots els edificis de nova planta o els existents que es reformin o canviïn d'ús, hauran de preveure:

a) Un lloc d'aparcament per a cada habitatge inferior a 130 m² de superfície útil.

b) Dos llocs per a cada habitatge superior als 130 m².

c) Un lloc per a cada 100 m² de superfície destinada a despatxos o similars.

d) En usos comercials i hotelers, si la superfície útil excedeix de 100 m², un lloc cada 50 m² de superfície útil, o fracció.

Els aparcaments seran, com a mínim, de 2,25 x 4,50 m.

f) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.

g) Edificis en filera: Els edificis "en filera" existents o que s'executin de nou, no podran ésser modificats en el seu aspecte exterior sense un estudi de conjunt, acceptat per unanimitat dels propietaris, i que mereixi el vist i plau de l'Ajuntament.

Article 39.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Les assenyalades en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Les assenyalades en l'article 84.

▪ ZONA 1ax. ANTIGA XALETS.

Article 40.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Oberta amb obligació de conversió en ordenació tancada, en els casos següents:

- a) Si els edificis veïns estan edificats a la mitgera.
- b) Si només hi ha un veí amb l'edifici a mitgera: obligació de conversió per aquell costat, separant-se de l'altre límit un mínim de 2 m.
- c) En aquests casos, l'ocupació serà com a màxim d'un 60% i l'altura, la màxima de l'edifici veí més baix.

Article 41.

EN ELS ALTRES CASOS: Ordenació oberta, amb les característiques següents:

Article 42.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

a) Usos:

Ús predominant: Vivenda

Altres usos admesos: Hotelers: Excepte sales de festes, casinos, discoteques, pubs, bars musicals i similars.

Comercial: Amb un màxim de 250 m².

Industrial compatible amb vivenda: Només aquells que no precisin el tràmit d'Activitats Classificades, excepte forns de pa, pastisseries o similars, destinats a venda al detall.

Sanitari, Religiós i Cultural i Docent.

Usos incompatibles: Tots els altres.

- b) Altura reguladora: La màxima de l'edifici veí més baix.
- c) Ocupació: 60% en PB i pisos.
- d) Separacions: 2 m. a totes les partions.
- e) Edificis fora d'ordenació: El que es preveu en l'article 22.

Com a excepció, no tenen aquesta consideració els edificis construïts d'acord amb allò previst per a la zona 1a., sempre que no existeixi plet conegut i denunciat.

Article 43.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Les assenyalades en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Les assenyalades en l'article 84.

- ZONA 1b.: EIXAMPLE INTENSITAT ALTA.

Article 44.

TIPUS D'ORDENACIÓ: En illa tancada, i edificació entre mitgeres i a aliniació de vial.

Art. 45. USOS:

- a) Ús predominant: Vivenda.
- b) Altres usos admesos: Hoteler: Excepte sales de festes, casinos, discoteques, pubs, bars musicals i similars.

Comercial: Amb un màxim de 250 m2.

Industrial compatible amb vivenda: Només aquells que no precisin el tràmit d'Activitats Classificades, excepte forns de pa, pastisseries o similars, destinats a venda al detall.

Sanitari, Religiós i Cultural i Docent.

c) Usos incompatibles: Tots els altres.

Art. 46. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

a. Altura reguladora i fondària edificable: La definida en els plànols. Ultra el nombre de plantes assenyalat, s'admeten golfes habitables d'acord amb l'article 15.3.

Les altures corresponents al nombre de plantes, són:

- PB + 3: 12,50 m.
- PB + 2: 9,60 m.
- PB + 1: 6,70 m.

b. Xamfrans: Totes les noves construccions, i les que es modifiquin, situades en cantonades, hauran de deixar un xamfrà de 2,50 x 2,50 m.

c. Separacions: L'edifici seguirà l'alineació de vial. S'admet el "retranqueig", sempre que mitjançant falses façanes, arcs o similars, es mantingui la línia de façana, i que les parets mitgeres dels veïns que resultin aparents es tractin com a façanes.

S'ocuparà obligatòriament tota l'amplada del solar.

d. Voladissos: De les línies de façanes, només podran sobresortir balcons fins a un 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1 m.

L'altura lliure mínima des de la rasant del carrer serà de 3 m.

Es permetran tribunes amb un màxim de $\frac{1}{3}$ de la longitud de la façana.

Veure limitacions en l'article 84.

- e. Aparcaments: Tots els edificis de nova planta o els existents que es reformin o canviïn d'ús, hauran de preveure:
- a. Un lloc d'aparcament per a cada habitatge inferior a 130 m² de superfície útil.
 - b. Dos llocs per a cada habitatge superior als 130 m².
 - c. Un lloc per a cada 100 m² de superfície destinada a despatxos o similars.
 - d. En usos comercials i hotelers, si la superfície excedeix de 300 m², 1 lloc cada 50 m² de superfície útil, o fracció.
- Els aparcaments seran, com a mínim, de 2,25 x 4,50 m.
- f. Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.
- g. Edificis en filera: Els edificis "en filera" existents o que s'executin de nou, no podran ésser modificats en el seu aspecte exterior sense un estudi de conjunt, acceptat per unanimitat dels propietaris, i que mereixi el vist i plau de l'Ajuntament.

Article 47.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Les assenyalades en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Les assenyalades en l'article 84.

- ZONA 1e.: EIXAMPLE AMB TOLERÀNCIA INDUSTRIAL INTENSITAT ALTA.

Article 48.

TIPUS D'ORDENACIÓ: En illa tancada i edificació entre mitgeres i a alineació de vial

Article 49

USOS:

- a. Ús predominant: Vivenda.
- b. Altres usos admesos: Hoteler i comercial sense limitacions
Industrial compatible amb vivenda.
Sanitari, Religiós i Cultural i Docent.
- c) Usos incompatibles: Tots els altres.

Article 50

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- a) Altura reguladora i fondària edificable: La definida en els plànols. Ultra el nombre de plantes assenyalat, s'admeten golfes habitables d'acord amb l'article 15.3.

Les altures corresponents al nombre de plantes, són:

- PB + 2: 9,60 m.
- PB + 1: 6,70 m.

- b) Xamfrans: Totes les noves construccions, i les que es modifiquin, situades en cantonades, hauran de deixar un xamfrà de 2,50 x 2,50 m.
- c) Separacions: L'edifici seguirà l'alineació de vial. S'admet el "retranqueig", sempre que mitjançant falses façanes, arcs o similars, es mantingui la línia de façana, i que les parets mitgeres dels veïns que resultin aparents es tractin com a façanes.

S'ocuparà obligatòriament tota l'amplada del solar.

- d) Voladissos: De les línies de façanes, només podran sobresortir balcons fins a un 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1 m.

L'altura lliure mínima des de la rasant del carrer serà de 3 m.

Es permetran tribunes amb un màxim de $\frac{1}{3}$ de la longitud de la façana.

Veure limitacions en l'article 84.

- e) Aparcaments: Tots els edificis de nova planta o els existents que es reformin o canviïn d'ús, hauran de preveure:
- a. Un lloc d'aparcament per a cada habitatge inferior a 130 m² de superfície útil.
 - b. Dos llocs per a cada habitatge superior als 130 m².
 - c. Un lloc per a cada 100 m² de superfície destinada a despatxos o similars.
 - d. En usos comercials i hotelers, si la superfície excedeix de 300 m², un lloc cada 50 m² de superfície útil, o fracció.
 - e. Sales de festes i demés, 1 lloc cada 10 persones d'aforament.
 - f. Indústries: 1 lloc cada 100 m² de superfície útil.

Els aparcaments seran, com a mínim, de 2,25 x 4,50 m.

- f) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.
- g) Edificis en filera: Els edificis "en filera" existents o que s'executin de nou, no podran ésser modificats en el seu aspecte exterior sense un estudi de conjunt, acceptat per unanimitat dels propietaris, i que mereixi el vist i plau de l'Ajuntament.

2.- ORDENACIÓ OBERTA.

- ZONA 2a. i 2a.I: OBERTA INTENSITAT ALTA (INTENSITAT I i II).

Article 51.

USOS:

- 1) Ús predominant: Vivenda plurifamiliar, Hoteler, Comercial, Sanitari i Esportiu.

Article 52.

EDIFICABILITAT:

- * 2a. Intensitat I: 1,50 m². sostre/m². sòl.
- * 2a.I. Intensitat II: 0,70 m². sostre/m². sòl.

Article 53.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Edificació separada de partions, en forma de bloc aïllat.

Article 54.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

1. INTENSITAT I:

- a) Parcel·la mínima: 600 m².
- b) Altura reguladora: 12 m., corresponent a PB + 2 pisos.
- c) Ocupació: 50%.
- d) Separacions: 3 m. a l'alineació de vial i 3 m. a mitgeres, separació entre blocs de ½ altura.
- e) Aparcaments: Tots els edificis de nova planta o els existents que es reformin o canviïn d'ús, hauran de preveure:

- a. 1 lloc d'aparcament per a cada habitatge inferior a 130 m² de superfície útil.
- b. 2 llocs per a cada habitatge superior als 130 m².
- c. 1 lloc per a cada 100 m² de superfície destinada a despatxos o similars.
- d. En usos comercials i hotelers, si la superfície excedeix de 300 m², 1 lloc cada 50 m² de superfície útil, o fracció.

Els aparcaments seran, com a mínim, de 2,25 x 4,50 m.

- f) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.

2. INTENSITAT II:

Es regularà mitjançant Estudi de Detall de volums amb els paràmetres màxims de la Intensitat I., excepte en allò referent a edificabilitat, que serà de 0,70 m²/m².

Article 55.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Les assenyalades en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Les assenyalades en l'article 84.

- ZONA 2b.: OBERTA INTENSITAT MITJANA.

Article 56. USOS:

- a) Ús únic: Vivenda unifamiliar.
- b) Altres usos admesos: En parcel·les de 600 m² de superfície mínima i vinculats a l'ús principal:

Hoteler: Excepte sales de festes, casinos, discoteques, pubs, bars musicals i similars.

Comercial: Amb un màxim de 250 m².

Article 57.

EDIFICABILITAT: 1 m² sostre/m² sòl.

Article 58.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Edificació separada de partions, en forma de xalet. S'admet l'edificació enganxada a mitgera, amb permís del veí i compromís per part seva d'edificar de la mateixa forma, del que en resulti dues cases bessones com a màxim.

S'admet l'agrupació de parcel·les quan la superfície total resultant sigui igual o superior a 5.000 m², per formar un conjunt d'edificació.

Article 59.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- a) Parcel·la mínima: 200 m², façana mínima 10 m.
- b) Altura reguladora: 6,20 m., corresponent a PB + 1 pis.
- c) Ocupació: 40% + 5% construcció auxiliar.
- d) Separacions: 3 m. a l'alineació de vial i 2 m. a mitgeres, en Sòl Urbà existent. En les noves actuacions, les separacions seran de 3 m. com a mínim, a totes les partions.

S'entén per nova actuació tot tipus de divisions i parcel·lacions de finques i solars existents posterior al 3 de febrer de 1993.

- e) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.

Article 60.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Les assenyalades en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Les assenyalades en l'article 84.

Article 61.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA: En cas de finques registrals existents amb anterioritat a 31 de juliol de 1993, s'admet edificar-hi cases bessones sempre que la finca tingui un mínim de 14 m. de façana i es respectin la resta de paràmetres excepte la superfície mínima.

- ZONA 2c. – 2c1.: OBERTA INTENSITAT BAIXA.

Article 62. **TIPUS D'ORDENACIÓ:** Edificació separada de partions, en forma de xalet. S'admet l'edificació enganxada a mitgera, amb permís del veí i compromís per part seva d'edificar de la mateixa forma, del que en resulti dues cases bessones com a màxim.

S'admet l'agrupació de parcel·les quan la superfície total resultant sigui igual o superior a 5.000 m², per formar un conjunt d'edificació.

Article 63. **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:**

- a) Usos: Ús únic vivenda unifamiliar.
- b) Edificabilitat: 2c: 0,70; 2c1: 0,50 m² sostre/m² sòl.
- c) Parcel·la mínima: 2c: 400 m²; 2c1: 600 m².
- d) Façana mínima: 15 m.
- e) Ocupació: 30% + 5% construcció auxiliar.
- f) Separacions: 3 m. a l'alineació de vial i 2 m. a mitgeres, en Sòl Urbà existent. En les noves actuacions, les separacions seran de 3 m. com a mínim, a totes les partions.

S'entén per nova actuació tot tipus de divisions i parcel·lacions de finques i solars existents posterior al 3 de febrer de 1993.

- g) Disposició transitòria: Els usos que no siguin de vivenda ja existents a la data d'aprovació del Pla podran mantenir-se o modificar-se, només en els locals adscrits i sense possibilitat d'ampliació, únicament quan o bé ja siguin en aquella data o bé esdevinguin amb la modificació que es pretengui ús comercial, ús industrial compatible amb vivenda, o ús hotelier només de restaurant.

3.- ORDENACIÓ D'INDÚSTRIA.

▪ ZONA 3a.: INDÚSTRIA INTENSITAT ALTA.

Article 64.

USOS:

- a) Ús predominant: Industrial.
- b) Usos incompatibles: Tots els que no siguin industrials; excepte hotelers al servei de les indústries, comercials, vivendes per als vigilants.

Article 65.

EDIFICABILITAT: 2,25 m² soste/m². sòl.

Article 66.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Tancada amb alineació a vial. La façana ha d'ocupar la totalitat de l'amplada del solar.

Art. 67

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- a) Altura reguladora: 12 m. corresponent a 3 plantes. Per sobre d'aquesta alçada només s'admetran elements tècnics de les instal·lacions.

L'alçada màxima de 12 m. només es permetrà en una franja de 15 m. paral·lela al carrer, l'alçada màxima de la resta serà de 9,60 m.

- b) Ocupació: 75%
- c) Separacions: 5 m. a vial en noves actuacions.
- d) Aparcaments:
 - a. Indústries: 1 lloc cada 100 m² de superfície útil.

- b. Comercial i Hoteler vinculats: 1 lloc cada 100 m² de superfície útil.
 - c. Sales de Festes i demés, 1 lloc cada 10 persones d'aforament.
- e) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22

Article 68.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: El que s'assenyala en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: El que s'assenyala en l'article 84.

▪ ZONA 3b.: INDÚSTRIA INTENSITAT BAIXA.

Article 69.

TIPUS D'ORDENACIÓ: La mateixa que en Zona 3a., excepte en el següent:

- 1) Edificabilitat: 1,80 m²/m² aplicat a la superfície edificable.
- 2) Separacions: 5 m. a totes les partions.

Article 70.

MODIFICACIÓ DE CONDICIONS D'EDIFICABILITAT:

- a) Les condicions dels articles 64 a 69 podran ésser modificades, mitjançant un Estudi de Detall, atenent:
 - a1) A circumstàncies de l'ús i procés tecnològic industrial.
 - a2) En cas d'ampliació d'indústria o nova ubicació en zona molt consolidada atenent a les característiques de l'edificació existent.

Sempre que es mantinguin:

- El volum màxim.
- Els usos.

4.- ALTRES ZONES.

- ZONA P.E.: PROTECCIÓ ESPECIAL.

Article 71.

USOS: Conservació de l'edificació existent.

En cas d'enderrocament, s'haurà d'ajustar al següent:

Article 72.

USOS: Ús únic vivenda unifamiliar o plurifamiliar Hoteler i Sanitari.

Article 73.

EDIFICABILITAT: 0,50 m² sostre/m² sòl.

Article 74.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Oberta, tipus xalet o bloc aïllat.

Article 75.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- a) Altura reguladora: 6,80 m. corresponent a PB + 1 pis.
- b) Ocupació: 30% + 5% construcció auxiliar.
- c) Separacions: 5 m. a totes les partions.
- d) Aparcament: En cas d'edifici de diverses vivendes, un lloc d'aparcament per vivenda.
- e) Edificis fora d'ordenació: Allò previst en l'article 22.

Article 76.

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES: Allò assenyalat en l'article 23.

CONDICIONS ESTÈTIQUES: Allò assenyalat en l'article 84.

- ZONA P.E.1.: PROTECCIÓ AMB CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Article 77. 1. USOS:

- a) Ús predominant: Vivenda.
- b) Altres usos admesos: Hoteler: Excepte sales de festes, casinos, discoteques, pubs, bars musicals i similars.

Comercial: Amb un màxim de 250 m2.

Sanitari, Religiós i Cultural i Docent
- c) Usos incompatibles: Tots els altres.

Article 78

2. No s'admeten altres actuacions que les de rehabilitació i restauració.

- ZONA LL.: LLIURE PRIVAT.

Article 79.

TIPUS D'ORDENACIÓ: No edificable. Únicament per a zona verda, aparcaments o vials privats interiors.

- ZONA R.: REMODELACIÓ.

Article 80.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Subjecta a planejament posterior. Segons l'article 4.1.

5.- SISTEMES.

▪ P.: PARC URBÀ.

Article 81.

TIPUS D'ORDENACIÓ: No edificable. Es permet la utilització per a instal·lacions esportives que no suposin volum edificable.

A part, també es permet les edificacions necessàries per a la seva utilització com a espai públic fins 0,01 m² sostre/m² sòl.

▪ E.: EQUIPAMENT PÚBLIC.

Article 82.

TIPUS D'ORDENACIÓ: La mateixa de la resta de l'illa on s'ubica, excepte en el cas E.1), que es regirà per les Ordenances següents:

- a) Tipus d'edificació: Aïllada.
- b) Altura reguladora: 12 m. sobre cota natural del terreny, s'admeten cossos singulars fins els 20 m d'alçada.
- c) Intensitat d'edificació: 0,75 m² sostre/m² sòl.
- d) Ocupació màxima: 75%.
- e) Separacions: 1/3 altura, mínim 3 m.

Article 82bis.

USOS ADMESOS: Els assignats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

En els que no tenen cap ús assignat, es consideren admesos els següents: Hotelers, Comercial, d'Oficines, Sanitari, Religiosos, Cultural i Docent, Esportiu i Serveis Tècnics.

De tota manera, poden ésser modificats mitjançant un Pla especial que també podrà reformar les característiques del tipus d'ordenació definides a l'article 82.

▪ E.P.: EQUIPAMENT PRIVAT.

Article 83.

TIPUS D'ORDENACIÓ: La mateixa que la resta de l'illa on s'ubica, excepte el cas E.1p), que es regirà per les ordenances següents:

- a) Tipus d'edificació: S'admet tant l'edificació aïllada com entre mitgeres i a alineació de carrer.
- b) Altura reguladora: 9,60 m., corresponent a PB + 2P.
- c) Intensitat edificació: 1 m² sostre/m² sòl.
- d) Ocupació màxima: 60%

L'àmbit qualificat de E.1p) haurà d'ordenar-se mitjançant Estudi de Detall previ.

Article 83bis.

USOS ADMESOS: Els que no tenen cap ús assignat es consideren admesos els següents Hotelers, Comercials, d'Oficines, Sanitaris, Religiosos, Culturals i Docents, Esportius i Serveis Tècnics. De tota manera poden ésser modificats mitjançant un Pla especial que també podrà reformar les característiques del tipus d'ordenació, definides en l'article 83.

S'admet també l'ús de vivenda per a vigilants, com a complementari de l'ús principal.

6.- ÀREES DE REGULACIÓ ESPECÍFICA.

Article 84.

CONDICIONS ESTÈTIQUES:

- 1) Interessa conservar les característiques generals de la població, per la qual cosa les noves construccions s'ajustaran en allò que sigui possible a les tradicionals del barri en què estiguin inscrites. En qualsevol cas es prohibeixen, en tot el sòl urbà, les construccions que pels seus materials o morfologia siguin manifestament impròpies

de la regió o trenquin manifestament amb la tipologia predominant en el barri en què s'inscriuen.

2) Es defineixen les següent àrees d'aplicació de normativa estètica:

a) La zona compresa dins el perímetre dels carrers Hospital, Lleida, Passeig de la Font del Cirerer, Passeig Font Vella, carrer Costa, carrer Verge dels Dolors i carrer Torras i Bages, així com ambdues bandes del carrer Hospital, i que es grafia als plànols.

Els edificis seran de pedra natural vista, o com a mínim arrebossats i pintats; incloses les parets mitgeres. Els colors seran de la gamma de terrosos clars, d'acord amb la carta de colors aprovada per l'Ajuntament, i s'hauran de grafiar en els plànols de façanes.

La coberta serà, almenys en un 70%, inclinada i acabada amb teula àrab de color vermell.

En la composició de façana dominarà el ple sobre el buit.

Els balcons no podran sobrepassar una llargada màxima de 1,50 m.

No s'admeten els voladissos tancats o tribunes.

b) Resta del sòl urbà:

Igual que l'anterior en quant a materials i colors, amb les següents addicions:

- S'admet, a més, els paraments exteriors d'obra vista.

- En la coberta s'admet l'acabat amb altres materials excepte de fibrociment ondulat o similars.

3) En qualsevol cas, queden totalment prohibits en sòl urbà, els coberts, barraques i similars que desdiguin de la zona, i molt especialment les parets de totxana vista i les cobertes de fibrociment ondulat.

4) Zona d'influència de les àrees PE1:

Les edificacions contigües al llinder Est de la Zona PE1 de la Plaça J. Verdaguer s'hauran de subjectar, en tota la façana a la Plaça i fins un mínim de 20 m. de la façana al carrer Hort Nou, a la mateixa línia estètica i morfològica que l'edificació inclosa en la referida zona PE1

a l'altre costat de l'edifici singular anomenat "de l'aigua", de forma que aquest edifici singular quedi emmarcat entre aquelles i aquestes amb una estètica homogènia.

En cap cas s'admetran morfologia diferent a l'existent ni cap altre material constructiu exterior que no sigui noble.

III. SÒL URBANITZABLE.

1.- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

Estan previstos cinc sectors de Sòl Urbanitzable Programat.

Article 85.

SECTOR CAL SASTRE (SUP. 1)
(Acord Comissió Urbanisme Girona 4 de novembre 2003).

El Sector s'haurà de desenvolupar mitjançant la redacció d'un nou Pla Parcial.

Àmbit: el que figura grafiat en el Pla general. 36'00 Ha.

Paràmetres urbanístics:

Coeficient d'edificabilitat bruta:	0'11 m2 sostre/m2 sòl.
Sostre màxim edificable privat:	37.500 m2 sostre.
Sostre màxim edificable sistemes:	8.000 m2 sostre.
Densitat habitatges:	5,10 habitatges/Ha.
Superfície màxima solars edificables (exclosa zona equipaments privats, Masia Cal Sastre):	106.500 m2

Altres determinacions:

Caldrà respectar al màxim la vialitat i els solars segregats i adquirits per tercers abans de l'1 de gener del 2000.

El tipus d'edificació serà el d'habitatges unifamiliars aïllats o adossats en filera, amb zones de parcel·les mínimes de 1000, 800 i 500 m2.

Article 86.

SECTOR FONT D'OR (SUP. 2)

- 1) Es tracta d'un sector discontinu (superfície total 3,79 Ha.), l'àmbit del qual comprèn les finques grafiades en els plànols, situades a la Carretera GE-V-5411 i zona pròxima a la GE-542, als efectes de la major rendabilització de les cessions de terrenys afectes a zones verdes i equipaments, les quals es localitzaran en aquesta última, més propera al casc urbà.

El sector està integrat per un únic polígon d'execució d'àmbit també discontinu coincident amb el del sector.

- 2) USOS: Industrial i Industrial d'Explotació.
- 3) CESSIONS GRATUÏTES: Les que el Pla Parcial, formulat d'acord amb la vigent legislació, determini. En tot cas, es localitzaran en els terrenys propers a la Carretera GE-542, excepte la cessió de l'aprofitament mig quina ubicació es determinarà en el Pla Parcial.
- 4) EDIFICABILITAT: 0,30 m²/m².
- 5) TIPUS D'ORDENACIÓ: A regular pel Pla Parcial.
- 6) CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: A regular pel Pla Parcial.
- 7) REPERCUSSIÓ MEDIAMBIENTAL: Serà d'aplicació l'article 92.

Article 87.

SECTOR LA BÒBILA (SUP. 3)

- 1) Sector situat al límit Est del Casc Urbà i que es comunica amb el sistema general viari, carretera GE-551, mitjançant una via directa de circumval·lació, evitant el trànsit pesat pel centre del casc urbà.

El Sector està integrat per un únic polígon d'execució d'àmbit coincident amb el del sector.

- 2) USOS: Industrial.
- 3) CESSIONS GRATUÏTES: Les que el Pla Parcial, formulat d'acord amb la vigent legislació, determini.
- 4) CARACTERÍSTIQUES DEL VIAL DE CIRCUMVAL·LACIÓ: Aniran a càrrec del Sector els costos d'urbanització del vial de circumval·lació que l'uneix amb el carrer Nen Jesús de Praga. No així la càrrega de la cessió dels terrenys del referit vial, la qual cosa correspon a una unitat d'execució del planejament diferent: la Unitat d'Actuació núm. 20.

El nivell d'urbanització del carrer és d'obertura, afermat provisionalment i plantació d'arbres a la vora NORD.

- 5) EDIFICABILITAT BRUTA: 0'40 m²/m².

- 6) TIPUS D'ORDENACIÓ: Es subjectarà a l'ordenació grafiada en el Pla General, amb caràcter indicatiu.
- 7) CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: A regular pel Pla Parcial.
- 8) REPERCUSSIÓ MEDIAMBIENTAL: Serà d'aplicació l'article 92.

Article 88.

SECTOR SANT JORDI (SUP. 4)

- 1) El sector està integrat per un únic polígon d'execució d'àmbit coincident amb el del sector.
- 2) USOS: Prioritari vivendes. Compatible o alternatiu amb industrial compatible amb vivenda; admet altres usos com a complementaris al principal.

USOS INCOMPATIBLES: Cementiri, agrícola i ramader, industrial, industrial d'explotació i escombraries.
- 3) CESSIONS GRATUÏTES: Les que el Pla Parcial formulat d'acord amb la vigent legislació, determini.
- 4) EDIFICABILITAT: 0,40 m² sostre/m² sòl.
- 5) DENSITAT MÀXIMA: 20 vivendes/Ha.

Article 89.

SECTOR ENTRADA SUD (SUP. 5)

- 1) El Sector està integrat per un únic polígon d'execució d'àmbit coincident amb el del sector.
- 2) USOS: Prioritari vivendes. Admet únicament com a compatibles els complementaris de l'ús principal.

USOS INCOMPATIBLES: Cementiri, agrícola i ramader, industrial, industrial d'explotació i escombraries.
- 3) CESSIONS GRATUÏTES: Les que el Pla Parcial, formulat d'acord amb la vigent legislació, determini.

- 4) EDIFICABILITAT: 0,25 m² sostre/m² sòl.
- 5) DENSITAT MÀXIMA: 15 vivendes/Ha,
- 6) DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES:
 - a) El Pla Parcial fixarà com a úniques zones admissibles les residencials obertes.
 - b) La separació de les edificacions a la Carretera GE-550 serà com a mínim de 5 m.
 - c) El desplegament del sector haurà d'estudiar la integració del vial que el creua per tal de compatibilitzar la seva presència amb l'ordenació del sector. El vial indicat no presentarà cap afectació activa del dret a edificar donat que es presentarà com a un vial de característiques urbanes malgrat el seu disseny específic.

SECTOR INDUSTRIAL NORD-EST (SUP.6)
(Acord Comissió Urbanisme Girona 4 d'abril 2001)

Vocació:	Indústria de petita i mitjana categoria
Desenvolupament:	Pla Parcial
Sistema d'actuació:	Cooperació
Índex d'edificabilitat brut:	0,40 m ² . sostre/m ² . sòl.
Cessions obligatòries:	Com a mínim les fixades per la Llei, i en concret les senyalades de forma orientativa en el plànol 0.2.
Altres prescripcions:	Canalització de la torrentera.
Documents a tramitar:	P. Parcial, Projecte Urbanització Projecte Reparcel.lació.

2.- SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

Existeixen dos sectors urbanitzables no programats.

Article 90.

SECTOR INDUSTRIAL FONT PICANT (SUNP 1)

- 1) Usos: Prioritari industrial. S'admeten altres usos com a compatibles amb caràcter de complementaris.

Usos incompatibles: Cementiri, vivendes i escombraries.
- 2) Edificabilitat: 0,40 m² sostre/m² sòl.

Article 91. sense contingut.

(Resolució Conseller Política Territorial i Obres Públiques de 5 d'agost de 1996. Recurs ordinari exp. Núm. 95/170).

Article 92.

La documentació dels Plans Parcial s haurà d'efectuar una anàlisi i valoració de la incidència ambiental derivada del seu desenvolupament.

Article 93.

DISPOSICIONS COMUNS

1. Cessions Obligatòries: Sense perjudici de les determinacions específiques que s'indiquen en cada polígon, les cessions obligatòries i gratuïtes seran les assenyalades en el Reglament de Planejament per als Plans Parcial s en tots els casos, encara que la figura de planejament escollida pel PAU no sigui un Pla Parcial; tenint en compte però que els índexs fixats en l'annex 5 del referit Reglament, únicament seran vinculants com a sostre mínim.
2. Polígons per al desenvolupament: Atesa l'extensió i magnitud dels sectors, cadascun d'ells es desenvoluparà i executarà a través d'un únic polígon.

Article 94.

GARANTIES DE CONNEXIÓ AMB ELS SISTEMES GENERAL S

Seran també a càrrec de cada sector, independentment de la definició de llurs àmbits, les connexions amb les xarxes viàries i de serveis existents o de sistemes general s.

Article 95.

Mentre no es formuli el corresponent PAU, el sòl classificat com a Urbanitzable No Programat es regirà per les normes corresponents al sòl no urbanitzable.

IV. SÒL NO URBANITZABLE.

Article 96.

ZONES AMB PROHIBICIÓ ABSOLUTA DE CONSTRUÏR:

- Protecció del Pantà de Susqueda.
- Protecció del bosc sobre la Font Vella.
- Protecció dels entorns de les masies.

Article 97.

USOS:

1) Admesos

DE VIVENDA: Únicament unifamiliar
HOTELER: Paradors i Hotels
INDUSTRIAL D'EXPLOTACIÓ: D'aigua i forestal
SANITARI
RELIGIÓS
ESPORTIU
AGRÍCOLA I RAMADER
CULTURAL DOCENT
SERVEIS TÈCNICS
ESCOMBRARIES

2) Incompatibles

COMERCIAL
D'OFICINES
INDUSTRIAL COMPATIBLE AMB VIVENDA
INDUSTRIAL

Article 98.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'EDIFICACIÓ EN ÀREES A
PROTEGIR:

- 1) Pantà de Susqueda: Únicament es podran edificar instal·lacions a realitzar per l'Administració amb fins o per motius ecològics.

- 2) Bosc sobre la Font Vella: Prohibició total de construir.
- 3) Entorns de les Masies: Es regularan mitjançant el Pla especial de protecció, i el corresponent Catàleg.
- 4) Castell de Montsolís: En la finca Saleta del Mas no s'admeten altres actuacions que les de rehabilitació i restauració.

Article 99.

NUCLI DE POBLACIÓ: Tindrà la consideració de nucli de població, l'agrupació de més de sis vivendes que es pugui inscriure en un poligonal d'angles còncaus de superfície inferior a 3 Ha.

Article 100.

PARÀMETRES EDIFICATORIS PER A CADA ÚS:

- 1) No es poden realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques, industrial d'explotació i, en general, vinculades a la utilització racional dels recursos naturals; així com les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques.

Atès l'anterior, en els supòsits previstos que es puguin autoritzar, l'edificació haurà d'ajustar-se als paràmetres següents:

<u>Paràmetres</u>	<u>Agrícola i ramader</u>	<u>Ind. Explotació</u>
Superfície mínima forestal	25,00	2,00
Superfície mínima secà	4,50	2,00
Superfície mínima regadiu	1,25	2,00
Altura màxima (m)	6,50	9,00
Ocupació (%)	10,00	2,50
Separació camins (m)	10,00	10,00
Separació partions (m)	25,00	25,00
Separació altres edificis	--	100,00

- 2) Podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social per a usos hotelers, sanitari, religiós, cultural, esportiu i de serveis tècnics que hagin d'emplaçar-se en el medi rural, com també edificis aïllats destinats a vivenda familiar on no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població; mitjançant el procediment previst en l'article 16 de la Llei del Sòl.

En el cas de vivenda regiran els següents paràmetres màxims:

ALTURA: PB+1P+Golfa sota coberta.

Tot el volum edificatori, inclòs el carener de la coberta, haurà de quedar comprès dins l'espai delimitat pel terreny natural i un pla paral·lel al terreny situat a 9 m. d'altura respecte d'aquest.

DISTÀNCIES: A camins i partions 10 m. i a altres vivendes 50 m.

- 3) Així mateix s'autoritza l'ús hoteler en masies i edificacions ja existents d'acord amb la legislació en matèria de turisme rural.
- 4) En Sòl No Urbanitzable i Urbanitzable No Programat, regiran totes les presumpcions sobre parcel·lacions il·legals, limitacions i mesures de protecció de la legalitat urbanística previstos en la legislació sobre unitats mínimes de conreu, llei forestal i unitat mínima forestal i disposicions de desenvolupament.

Així mateix, en els terrenys del terme municipal inclosos dins l'àmbit dels Plans d'Espai d'Interès Natural de les Guilleries i Collsacabra regiran les disposicions reguladores del règim urbanístic d'aquests Plans, aprovats pel Decret 328/1992, de 14 de desembre i Plans Especials que els desenvolupin, i la delimitació de llurs àmbits serà la que aquesta legislació determini. En conseqüència, a tots els referits efectes, les disposicions reguladores dels Plans d'Espais d'Interès Natural que afectin a territori d'aquest terme municipal i que estiguin en vigor en cada moment s'entendran incorporades per referència a aquest Pla General pel que fa a les noves determinacions en matèria urbanística.

Article 101.

CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AL PAISATGE:

1. Façanes: De pedra natural o, com a mínim, arrebossades i pintades. Els colors hauran de ser de la gamma dels terrosos clars i caldrà grafiar-los en els plànols de façana.
2. Coberta: Únicament s'admeten cobertes a dues aigües, inclinada en el seu 100%, amb un màxim de 30° i acabada amb teula àrab.
3. Volum: Si no és estrictament necessari per a l'ús de la construcció, es donarà prioritat a diversos cossos d'edifici separats, sobre un sòl que tingui un volum excessiu. Excepte casos justificats, no s'acceptaran edificis de volum superior a 2.000 m³.
4. Situació: La situació dintre de la finca haurà d'ésser el més adaptada al terreny possible i el menys contrastada al paisatge. Excepte casos justificats, no s'acceptaran edificis que provoquin un moviment de terres superior a ¼ part del seu volum.

Tampoc no ho seran els situats a les carenes ni a les vessants massa visibles.

5. Es prohibeix, en tot cas, les construccions que pels seus materials o morfologia siguin manifestament impròpies de la regió o trenquin manifestament amb la tipologia edificatòria en terrenys de naturalesa rústega, de la zona.

Article 102.

DESPOBLAMENT FORESTAL:

Estarà subjecte a Llicència municipal i autorització del Departament d'Agricultura i en serà imprescindible llur obtenció prèvia, per la tala d'arbres o qualsevol actuació de despoblament forestal.

RÈGIMS ESPECÍFICS DINS EL SÒL NO URBANITZABLE

1. ZONA "ELS CORTALS"
(Acord Comissió Urbanisme Girona 10 de maig del 2000).

Usos: es declara d'ús esportiu l'àrea delimitada "Els Cortals".

2. ÀREA D'ORDENACIÓ ESPECIAL NÚM. 1 "CAMP DE TIR".
(Acord Comissió d'Urbanisme Girona 11 de juliol del 2001).

CLASSIFICACIÓ: Sòl No Urbanitzable amb Ordenació Especial.

DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES:

Usos admesos: Hoteler
Esportiu

Àrea d'ubicació de les instal·lacions: L'assenyalada en el plànol nº. 4

Gàlib màxim de les edificacions:

HOTEL: Sostre màxim: 6.000 m².
Volum màxim: 21.000 m³.
Altura màxima: 7 m. Corresponent a P:B.+ 1 Pis +Golfes sota coberta.

CONSTRUCCIONS AUXILIARS:

Sostre màxim: 1.500 m².
Volum màxim: 5.250 m³.
Altura màxima: 3,50 m. Corresponent a P.B. + Golfes sota coberta.

Condicions integració en el paisatge:

- 1. Façanes:** De pedra natural o, com a mínim, arrebossades i pintades. Els colors hauran de ser de la gamma dels terrossos clars i caldrà grafiar-los en els plànols de façanes.
- 2. Coberta:** Únicament s'admeten cobertes a dues aigües, inclinada en el seu 100%, amb un màxim de 30 i acabada amb teula àrab.
- 3. Situació:** la situació dintre de la finca haurà d'ésser el més adaptada al terreny possible i el menys contrastada al paisatge. Excepte casos justificats, no s'acceptaran edificis que provoquin un moviment de terres superior a $\frac{1}{4}$ part del seu volum. Tampoc no ho seran els situats a les carenes ni a es vessants massa visibles.
- 4.** Es prohibeix, en tot cas, les construccions que pels seus materials o morfologia siguin manifestament impròpies de la regió o trenquin manifestament amb la tipologia edificatòria en terrenys de naturalesa rústega, de la zona.

Altres determinacions:

- a) S'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat l'indivisibilitat de la finca.
- b) A les instal·lacions s'hi accedirà únicament des del vial municipal que prové del casc urbà i des de la connexió d'aquest amb la carretera. A aquests efectes quedaran invalidats els demés accessos ordinaris de naturalesa rural-forestal que la finca pogués tenir des de la carretera.

L'accés de connexió del vial municipal amb la carretera haurà de disposar de carril específic de gir i la visibilitat corresponent a la velocitat específica de la carretera. Aquesta ordenació s'haurà d'incloure en la dotació dels serveis urbanístics del conjunt de l'àrea.

- c) Així mateix, en la dotació dels serveis urbanístics de l'àrea caldrà preveure i resoldre l'abastament d'aigua potable i la depuració i abocament d'aigües residuals.

Dades de la zona subjecta a ordenació especial:

- Superfície de la finca: 150.865 m².
- Superfície de la zona d'ubicació de les instal·lacions: 19.442 m².

Els paràmetres edificatoris proposats tenen caràcter indicatiu i que per tant, caldrà concretar mitjançant la redacció i tramitació del corresponent Pla Especial d'Ordenació, el qual també haurà de resoldre adequadament la infraestructura i els serveis urbanístics.

C. ALTRES DETERMINACIONS

1. Mesures per a la protecció del medi ambient: Serà d'obligat compliment, en tot el terme municipal, allò assenyalat en el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, i en particular allò referent a emissió de fums, abocament a rieres, explotació d'aigües i fonts, etc.
2. Conservació de la natura i defensa del paisatge: A més de les mesures de protecció assenyalades en el capítol anterior, es farà especial atenció a concedir llicència per a explotacions de tipus industrial, tant d'embotellament d'aigua, com de desforestació. Es prohibeix expressament la instal·lació de Pedreres, Plantes d'Àrids, Mines Superficials, etc. i tot tipus d'Activitat Extractiva, excepte d'aigua.
3. Elements naturals: A part de la reserva natural del pantà de Susqueda ja esmentada, no hi ha elements naturals concrets si no és la bellesa de la muntanya en general, així com la gran quantitat de fonts i brolladors.

En les Llicències Municipals que els afectin es tindrà en compte tota la legislació vigent per a protegir-los.

4. Conjunts urbans i històrico-artístics: No existeixen en el Municipi. Només hi ha edificis aïllats dels quals ja s'ha tractat anteriorment, que exerceixen una zona d'influència col·lateral.
5. Les llicències d'edificació es concediran per un termini de dos anys, poden ésser prorrogades únicament per un termini també de dos anys en cas que les obres siguin començades, en el cas contrari s'haurà de demanar nova llicència d'obres, excepte en el cas de que l'obra estigui coberta d'aigua, en què es concediran pròrrogues per acabament interior. En el cas d'obres d'importància a criteri de l'Ajuntament, aquest decidirà.

D. NORMES TRANSITÒRIES

Per a la regulació dels aspectes següents:

1. Protecció edificació:

Fins l'aprovació i redacció del corresponent catàleg i normativa específica de protecció, en els entorns i en les pròpies masies s'admetran únicament obres que no alterin la configuració exterior de l'edificació i que exclusivament siguin de rehabilitació o restauració.

2. Sòl no urbanitzable subjecte a planejament posterior:

Fins a l'aprovació del pla especial de protecció, no es podrà edificar a menys de 200 m. de les masies.

3. Llicències d'edificació:

Les llicències concedides amb anterioritat a aquest document sense ajustar-se a les noves determinacions del Planejament tindran dret a pròrroga a partir de la seva caducitat, únicament en cas d'estar cobertes d'aigües i per als acabaments interiors.

4. Els edificis que quedin fora d'ordenació per sobrepassar el límit imposat de 16 m. de Profunditat Edificable, sense arribar al límit màxim resultant del càlcul que es fixava en els plànols de l'aprovació provisional del Projecte de Modificació Puntual del Pla General de data 18/04/1991, podran mantenir la seva profunditat fins i tot en cas d'enderroc o ruïna per motiu d'accident. No així si es produís ruïna per edat, en aquest cas, valdrà l'article 22 de la Normativa vigent: Edificis fora d'Ordenació.